

Державна фіскальна служба України
Університет державної фіскальної служби України

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

Д'ЯЧЕНКО АНТОН ВОЛОДИМИРОВИЧ

УДК 336.77:332.834

ДИСЕРТАЦІЯ

**КРЕДИТНА СКЛАДОВА ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО
БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ**

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит
08 «Економічні науки»

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук.
Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

_____ А. В. Д'яченко

Науковий керівник

Белінська Яніна Василівна,
доктор економічних наук, професор

Ірпінь – 2018

АНОТАЦІЯ

Д'яченко А. В. Кредитна складова фінансування житлового будівництва в Україні. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук (доктора філософії) за спеціальністю 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит». – Університет державної фіскальної служби України, Ірпінь, 2018.

Житловому будівництву відведено важливу роль у соціально-економічному розвитку країни як потужному джерелу мультиплікаційного ефекту щодо стимулювання суміжних галузей, генерування ефекту ресурсозбереження за рахунок використання еко-технологій, вирішення соціальних проблем та розширення інвестиційних можливостей населення. Специфіка житлового будівництва як виду інвестиційної діяльності визначає особливості його джерел, форм і методів фінансування, серед яких одне з центральних місць посідає кредит.

Фінансування житлового будівництва здійснюється за двома напрямками – будівництво нового житла і його відновлення (капітальний ремонт, реконструкція) на основі впровадження нових технологій (наприклад, «зелене будівництво»). Система фінансування житлового будівництва являє собою диверсифіковані, багаторівневі фінансово-кредитні відносини її суб'єктів та розгалужений інструментальний апарат. Будівництво за своєю суттю є інвестиційною діяльністю, тому потребує попереднього нагромадження капіталу, зокрема у формі заощаджень населення, фінансується різними формами і методами, серед яких внутрішнє (самофінансування або фінансування без левериджу) та змішане фінансування; бюджетне, контрактне, позичкове, колективне фінансування та акціонування.

Вагому роль у фінансуванні житлового будівництва відіграє держава, що підтримує як забудовників, так і населення в придбанні житла з метою вирішення соціально-економічних проблем. Обираються ті форми та методи

фінансування, що забезпечать найбільші прибутки, відповідно до фінансово-економічних характеристик житлового будівництва та правил інвестиційного фінансування. До особливостей житлового будівництва як об'єкта кредитування належать значна питома вага залучених коштів і тривалий термін їх окупності, що визначає необхідність ретельного фінансового планування банком і прогнозування фінансових потоків на окремих етапах кредитування будівництва.

Аналіз сучасного стану і динаміки житлового будівництва в Україні показав падіння його прибутковості до практично нульового рівня рентабельності в умовах спадної динаміки цін на будівельно-монтажні роботи. Перелік джерел фінансування житлового будівництва суттєво звужився: через девальвацію гривні стали недоступними зовнішні джерела, а внаслідок зростання процентних ставок по кредитах, що у 2014–2015 рр. перевищували рівень рентабельності в середньому на 10-18 п.п., кредити стали збитковими для забудовників. Без достатнього обсягу фінансування відбувається зниження індексів будівельної продукції та падають обсяги виконаних будівельних робіт, що загрожує негативними макрофінансовими наслідками – скороченням обсягів промислового виробництва у суміжних напрямках економічної діяльності, зростанням рівня безробіття, зменшенням надходжень до місцевих бюджетів, загостренням соціальних проблем. Для подолання цієї негативної тенденції нагальним завданням є розширення фінансування житлового будівництва, зокрема внаслідок розвитку його кредитної складової.

На поточному етапі згідно з чинним законодавством фінансування житлового будівництва в Україні може відбуватися за рахунок фондів фінансування будівництва (ФФБ); випуску безпроцентних (цільових) облігацій; інститутів спільного інвестування (ІСІ); фондів операцій з нерухомістю (ФОН); недержавних пенсійних фондів (НПФ). Інші способи фінансування будівництва прямо не заборонені, проте спеціальних законів, що їх регулюють, не прийнято. Зважаючи на недоліки використання на

практиці зазначених вище форм, особливістю фінансування житлового будівництва в Україні на сьогодні можна визначати безпосереднє використання коштів населення забудовником у формі інвестиційних договорів та безвідсоткових кредитів. Унаслідок цього буде витіснено банки зі сфери фінансування будівництва; можуть виникнути різноманітні ризиковані кредитно-фінансові утворення (фінансові піраміди); відбувається скорочення інвестицій у будівництво на тлі нестабільної динаміки інвестицій загалом, а також гальмування розвитку ринкових механізмів.

В Україні потужним джерелом фінансування житлового будівництва є кредитування. Проте до кризи 2007–2008 рр. воно було орієнтоване переважно на стимулювання попиту на житло через кредитування населення як найбільш надійного позичальника, а в 2013–2016 рр. різко скоротилося, зростають кредити лише на ремонтні роботи. До проблем розвитку банківського кредитування житлового будівництва в Україні віднесено такі: недосконалість банківського регулювання і нагляду, висока фрагментарність банківської системи і низький рівень конкуренції у таких специфічних нішах кредитування, як іпотечне; нестійкість ресурсної бази, невирішеність технічних моментів управління ризиками кредитування житлового будівництва. Витиснення банків з системи фінансування житлового будівництва гальмує розвиток ринкових механізмів у фінансовій системі, звужує можливості фінансування.

Вивчення особливостей розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні дозволило визначити, що останнім часом його обсяги, структура наданих кредитів та їх динаміка не задовольняли потреби ні населення, ні забудовників. Більшість вітчизняних банків пропонують іпотечні кредити лише для населення, а корпоративним позичальникам – інвестиційні кредити, що характеризуються більш жорсткими умовами. Тобто особливістю вітчизняного іпотечного кредитування є орієнтація на фінансування придбання житла на первинному ринку, що посилює конкуренцію банків. Для вирішення цієї проблеми необхідно розвивати іпотечне кредитування

житлового будівництва, зокрема впроваджувати державні пільгові програми з частковою компенсацією вартості нерухомості, забезпечувати страхування та гарантування, запроваджувати та законодавчого закріплювати такий вид, як іпотечний будівельний кредит, що створить основу для розробки банками нового кредитного продукту для позичальників.

Аналіз основних ризиків житлового будівництва показав, що основними ризиками іпотечних кредитів є ризики ліквідності. Для її мінімізації запропоновано заходи щодо розвитку фінансового планування балансу вільних коштів банку протягом певного періоду на підставі алгоритму фінансових потоків у процесі реалізації проекту, що є основою розробки плану поетапного кредитування проектів житлового будівництва, вдосконалення інструментів ризик-менеджменту, використання кредитних застережень в умовах кредитного договору, вдосконалення оцінки інвестиційної кредитоспроможності позичальника за такими напрямками аналізу, як інвестиційна привабливість забудовника, технічні характеристики бізнес-плану проекту житлового будівництва, стан майнового забезпечення кредиту.

Вивчення світового досвіду розвитку кредитної складової фінансування житлового будівництва дозволило сформулювати окремі рекомендації для України. Стимулювання кредитування житлового будівництва має здійснюватися з урахуванням кон'юнктури на ринку житла. Стимулювання попиту на житло через пільгові кредити, субсидування процентних ставок, авансове кредитування тощо може привести до підвищення цін на житло. Натомість пільгові кредити, що надають забудовникам, сприяють зниженню вартості житла і кращому задоволенню підвищеного попиту, а також стимулюють розвиток будівництва, проте можуть «перегріти ринок». Вибір між пріоритетністю напрямів стимулювання попиту чи пропозиції житла повинен здійснюватися з урахуванням фази економічного циклу, а також за рахунок поєднання різних форм кредитування житлового будівництва. На поточному етапі виходу із

економічної кризи програми стимулювання кредитування житлового будівництва можуть бути важливою складовою антикризових заходів держави, що визначає доцільність державної фінансової підтримки житлового будівництва. Проте бюджетні проблеми останніх років призвели практично до повного згортання державних програм підтримки житлового будівництва.

Порівнявши різні схеми кредитування житлового будівництва в зарубіжних країнах можна виокремити три моделі фінансування житла за критерієм механізму акумуляції заощаджень. В Україні доцільно застосувати досвід європейських країн в частині розвитку будівельно-ощадних кас і депозитно-кредитних рахунків, що дозволить активніше залучати кошти населення до банківської системи. Як антикризовий інноваційно-стимулюючий захід, необхідно розвивати зелене будівництво, що відповідає концепції збалансованого розвитку та сприятиме економії природних ресурсів.

На підставі аналізу характеристик базових моделей систем фінансування житлового будівництва, що використовують у зарубіжних країнах, та зіставлення їх з особливостями фінансово-кредитної системи України визначено, що вітчизняна модель фінансування житлового будівництва повинна бути орієнтована на розвиток банківського кредитування за збереження механізму фінансування житлового будівництва за рахунок коштів індивідуальних й інституційних інвесторів і покращання взаємодії первинного і вторинного іпотечного ринків. Основним механізмом акумуляції заощаджень населення можуть бути розвиток депозитно-кредитних рахунків, що дозволить активніше залучати кошти населення до банківської системи. Тому вітчизняну модель системи фінансування житлового будівництва можна визначити як перехідну банківсько-ринкову модель, що має дворівневу будову – банківську з накопичувально-іпотечними механізмами, які реалізуються за допомогою спільних форм фінансування інвестиційної діяльності в сфері житлового будівництва, та

розвиток ринкових механізмів через випуск цінних паперів. Враховуючи особливості вітчизняної кредитно-фінансової системи, у складі кредитної складової фінансування житлового будівництва необхідно сформувати три взаємопов'язані блоки: іпотечне житлове кредитування населення та кредитування реконструкції (відновлення) житла; кредитування забудовників житлової нерухомості, система державної підтримки придбання житла населенням (зокрема система цільових адресних субсидій).

Запропоновано основні напрями застосування заходів щодо розвитку кредитної складової житлового будівництва, а саме: стимулювання банківської системи до активнішої трансформації ресурсів у інвестиції, зокрема внаслідок заборони забудовникам продавати квартири до досягнення будинком 50,0 % готовності, кредитування будівництва, а не здійснення фінансових операцій; формування довгих і дешевих ресурсів для кредитування будівництва житла, зокрема за рахунок залучення коштів населення на кредитно-депозитні іпотечні рахунки та запровадження пільгових умов рефінансування з боку НБУ; надання пільгових кредитів малозабезпеченим верствам населення в рамках спеціальних державних програм; покращання інституціонального середовища іпотечного кредитування, зокрема в частині розвитку системи гарантування кредитів та інституту довірчої власності; Національного позичково-ощадного банку; поєднання ринкових і банківських форм фінансування житлового будівництва ЖБ у частині одночасного використання короткострокового кредитування банками з довгостроковим фінансуванням іпотечними банками, страховими компаніями, інститутами спільного інвестування кредиту забудовнику разом із іпотечним кредитуванням населення (подібно до США), банківського кредиту на ЖБ з коштами будівельних ощадних кас, фінансування ЖБ за рахунок випуску і розміщення цінних паперів (випуску державних боргових сертифікатів (ДБС) з фіксованою прибутковістю).

Розвиток державної підтримки у формі реалізації державних програм фінансування будівництва доступного житла потрібно здійснювати, зокрема,

внаслідок розвитку приватно-державного партнерства на основі зміни принципу надання доступного житла від фінансування придбання житла у власність до надання квартири в оренду з можливістю викупити її через 15 років за залишковою вартістю або перепродажу права викупу іншому, розвиток інструментів кредитування реконструкції (відновлення житла) через запровадження спеціального банківського рахунку. Доцільно передбачити можливості надання кредитних субсидій на капітальний ремонт (реконструкцію) будинку в контексті заходів державної підтримки власників житла; встановлення правил надання малозабезпеченим громадянам – власникам житлових приміщень субсидій, на оплату капітального ремонту будинку.

Ключові слова: житлове будівництво, фінансування, кредитування, банки, іпотека, кредитні ризики, житлові будівельні програми, реконструкція житла, «зелене будівництво».

SUMMARY

Diachenko A. V. Credit constituent of housing financing in Ukraine. – Qualifying academic paper as a manuscript.

Thesis for a Candidate Degree in Economics (Ph.D.) majoring in 08.00.08 «Money, Finance and Credit». – University of State Fiscal Service of Ukraine, Irpin, 2018.

Housing construction plays a significant part in social and economic development of the country as a powerful source of the ripple effect in reference to stimulation of related sectors, generation of efficient use of resources by means of eco-technologies, solution of social problems and investment empowerment among the population. Specific character of housing construction as a type of investment activity determines peculiarities of its sources, financing forms and methods, of which credit occupies one of the central positions.

Housing financing is carried out in two ways - construction of new buildings and its rehabilitation (major repairs, reconstruction) based on introduction of new

technologies (particularly, the so-called «sustainable construction»). The housing finance system (the HFS) represents diversified, multi-level credit and financial relations of its subjects and ramified instruments. Construction itself is an investment activity requiring prior capital accumulation, particularly in the form of personal savings, it is financed through different forms and methods, including domestic (self-financing, or financing without leverage) and mixed financing; budget, contract, loaned, collective financing and corporalization.

Government plays a prominent part y in housing construction financing, which supports tenant builders, as well as the population, in house-buying for the purpose of solution of social and economic problems. There have been selected those financing forms and methods, that will bring the greatest profit, according to financial and economic characteristics of housing construction and rules of investment financing. Peculiarities of housing construction as an object of financing include significant proportion of external funds and long term of its payback, which determines the necessity of scrupulous financial planning by the bank and forecasting of financial flows at different stages of construction crediting.

The analysis of current state and dynamics of housing construction in Ukraine has displayed decrease in its profitability to almost break-even level in the context of descending price behaviour within construction and installation. The number of sources of housing financing has crucially dropped: due to hryvnya devaluation, external sources have become inaccessible; credits have become unprofitable for tenant builders because of increase in credit interest rates, which in 2014–2015 were beyond the level of profitability by an average of 10-18 point. In default of sufficient amount of finance, downward change in indexes of construction products and shrinkage of executed construction works occur, which may lead to adverse macrofinancial consequences – economic downfall in related economic activities, rise in unemployment levels, decrease in local budget revenues, aggravation of social problems. To urgently conquer this negative tendency, we need expansion of housing financing, particularly by development of its credit constituent.

Currently, under the existing laws of Ukraine, housing financing may be carried out at the expense of construction financing funds; by issuance of zero-interest (target) bonds; institutes of mutual funding; real estate transaction funds; non-state pension funds. Other methods of housing financing are not directly prohibited, however, there have been no specific laws adopted to regulate them. Taking into account disadvantages of factual application of the above-mentioned forms, the peculiarity of housing financing in Ukraine at the current stage is direct using of funds of the population by a tenant builder in the form of investment contracts and interest-free loans. That leads to displacement of banks from the sphere of housing financing; appearance of various risky credit and financial establishments (pyramid schemes); disinvestment in the sphere of construction against the background of general precarious investment behaviour; slowdown in development of market mechanisms.

Credit is a powerful source of housing financing in Ukraine, however, before the crisis 2007–2008, it was basically oriented towards boosting the housing demand by means of credit for the population as the most reliable borrower, whereas in 2013-2016 the situation changed drastically, giving rise solely to credits for repairs. Development problems of housing bank crediting in Ukraine include the following: shortcomings in banking regulations and supervision, developed fragmentary nature of the banking system, and low level of competition in such specific spheres of crediting as a mortgaging; fluctuation of resource base, pendency in technical issues regarding management of risks of housing crediting. Displacement of banks from the HFS thwarts development of market mechanisms in financial sphere, narrows financial opportunities.

Research on peculiarities of mortgage market development in Ukraine has shown, that lately its volume, structure of given loans and their dynamics have neither satisfied the needs of the population, nor of tenant builders. The majority of domestic banks offer mortgage only for the population, and investment credits, which are characterized by more rigid conditions, for corporate borrowers. Thus, the typical feature of domestic mortgaging is its fixation on financing of house-

buying at the primary market, which stirs up competition between banks. To tackle this problematic issue, it is necessary to improve housing mortgaging through introduction of state-run reimbursement programs with partial compensation for real estate value, insurance provision and guaranteeing, implementation and legislative consolidation of such type of credit as a mortgage construction credit, which will create a base for development of new credit product for borrowers by banks.

The analysis of key risks of housing construction has shown, that the main risks of mortgage are liquidity risks. To minimize them, some measure have been proposed in terms of development of financial planning of bank available assets balance during some period of time, based on the algorithm of financial flows in the process of project execution, which constitutes the foundation for development of gradual project lending planning on housing construction, enhancement of tools of risk management, application of credit notice under credit agreement, improvement of evaluation of investment creditworthiness of a borrower in terms of investment attractiveness of a borrower, technical characteristics of the business plan on housing construction, state of credit collateral security .

Research on global experience of development of housing financing credit constituent has allowed to form a chain of recommendations for Ukraine. Stimulation of housing credit should be carried out with due regard to housing market conditions. Stimulation of housing demand through privileged credits, interest rate subsidies, advance crediting, and so on, may lead to increase in housing prices. On the other hand, privileged credits for tenant builders promote decrease in housing prices and better satisfaction of increased demand, as well as incite to construction development, however, may result in «market excesses». Choosing between priorities of boosting the demand and housing supply should be executed in the light of cyclical phase and by means of combination of different forms of housing crediting. At the current stage of economic recover, programs of housing crediting motivation may become an important element of state anti-crisis measures, which determines relevance of state financial support of housing

construction. However, recent budget problems caused virtually complete rollback of state-run housing support programs.

Comparative analysis of various housing crediting schemes in foreign countries provides basis for distinguishing three models of housing financing in terms of savings accumulation mechanisms. For Ukraine it is reasonable to apply experience of European countries in respect to development of savings and loan associations, and deposit and credit accounts, which allows more active attraction of funds of the population to banking system. As an anti-crisis innovative and stimulating measure, it is relevant to develop sustainable construction, which conforms to the idea of balanced development and contributes to saving of natural resources.

According to the analysis of typical features of essential HFS models existing in foreign countries and their comparison to the peculiarities of the financial-and-credit system of Ukraine, it has been specified, that domestic HFS model should be targeted at development of banking crediting and maintenance of housing financing mechanism at the expense of individual and institutional investors, as well as improvement of interactions between primary and secondary mortgage markets. The basic mechanism for accumulation of savings of the population may be development of deposit and credit accounts, which allows more active attraction of funds of the population to banking system. Thus, domestic HFS model may be defined as a transitional banking and marketing model having two-level structure – banking along with accumulation and mortgage mechanisms, being implemented by means of mutual financing forms of investment activity in the sphere of housing construction, and development of market mechanisms through securities issue. Considering special aspects of domestic financial-and-credit system within credit constituent of housing financing, there must be formed three interconnected blocks: mortgage lending to the population and housing reconstruction credit; crediting of housing property by tenant builders, state-run support system for purchase of property by the population (particularly, system of target specific subsidies).

Major measures in respect to development of credit constituent of housing construction have been offered, namely: stimulation of banking system up to active transformation of resources into investment, in particular, by prohibition against tenant builders' selling apartments until the house is ready 50,0 %, construction crediting instead of execution of financial operations; establishment of long-term and inexpensive resources for housing crediting, moreover, due to raising of funds of the population to credit and deposit mortgage accounts and provision of preferential terms of refinancing from the National Bank of Ukraine; provision of privileged credits to the disadvantaged population within the special state-run programs; improvement of institutional mortgaging environment, particularly as a part of a credit guarantee development system and trust ownership institute; National loan-savings bank; combination of market and bank forms of housing financing, particularly, regarding simultaneous use of short-term crediting by banks with long-term funding by mortgage banks, insurance companies, institutes of mutual funding of credit to tenant builders alongside with mortgage for the population (following the example of the USA), bank crediting on housing construction with expenses of building-and-loan associations, financing of housing construction at the expense of issue and placement of securities (issue of state debt certificates with fixed profitability).

Development of state support in the form of implementation of state-run programs on financing of available housing construction should be carried out, in particular, by improvement of public-private partnership, based on alteration in the scheme of provision of available housing financing, from financing of acquisition of housing fully owned to renting of apartment with the possibility of buying it out in 15 years according to its residual value, or of reselling of right of repurchase to the third party, enhancement of tools of reconstruction crediting through introduction of special banking account. It is worth considering the possibility to allow credits on major repair (reconstruction) of a building as a part of state-run support measures; regulation of provision of subsidies for major housing repair to financially disadvantaged citizens – owners of housing accommodations.

Key words: housing construction, financing, crediting, banks, mortgage, credit risks, housing construction programs, housing reconstruction, «sustainable construction».

Список публікацій здобувача

У наукових фахових виданнях

1. Д'яченко А. В. Проблеми кредитування житлового будівництва в Україні / А. В. Д'яченко // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету : зб. наук. праць. – Одеса, 2016. – № 20. – С. 82–85 (0,6 др. арк.)
2. Д'яченко А. В. Кредитування будівництва як особливий вид кредитної діяльності / А. В. Д'яченко // Вісник Одеського національного університету. Том 20. Випуск 1/2. 2015. – С. 157–162 (0,52 др. арк.)
3. Д'яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / А. В. Д'яченко // Східна Європа: економіка, бізнес та управління ДВНЗ «Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2016. – № 3. – С. 198–204. – Режим доступу: <http://easterneurope-ebm.in.ua/index.php/3-2016-ukr> (0,4 др. арк.)
4. Д'яченко А. В. Стратегія і тактика управління ризиками кредитування житлового будівництва / Я. В. Белінська, А.В.Д'яченко // Науковий економічний журнал «ІНТЕЛЕКТ ХХІ». – № 5 – 2016. – С. 41–46 (особистий внесок автора: полягає в розробці пропозицій щодо вдосконалення засобів управління банківськими ризиками шляхом формування блок схеми руху фінансових потоків в процесі кредитування проекту житлового будівництва (0,6 др. арк.)
5. Д'яченко А. В. Теоретичні підходи до формування системи фінансування житлового будівництва / А.В.Д'яченко // Науковий вісник Херсонського державного університету. – Херсон, 2017. Випуск 26 ч. 2 – С.74–79 (0,58 др. арк.)

**у наукових фахових виданнях України, зареєстрованих у
міжнародних наукометричних базах**

6. Д'яченко А. В. Світовий досвід державної підтримки кредитування житлового будівництва / А. В. Д'яченко // Економічний вісник університету. – Переяслав-Хмельницький, 2016. – № 28/1. – С. 171–179 (0,6 др. арк.) (*База цитування: (База цитування: Російський індекс наукового цитування (РИНЦ), Всеросійський інститут наукової і технічної інформації Російської академії наук (ВІНІТІ РАН), Ulrich's Periodicals Directory (США), International Scientific Indexing (ISI, UAE), Universal Impact Factor (UIF), CiteFactor, Google Scholar, Research Bible, Open Academic Journals Index (ОАІ), CyberLeninka (Росія), Index Copernicus International (ICI), Українські наукові журнали, Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського; Міжнародна база даних періодичних видань в м. Парижі (ISSN 2306-546X).*

Індексується і реферується в Україніці Науковій, Джерелі, Науковій електронній бібліотеці eLIBRARY.ru.

у зарубіжних виданнях

7. Д'яченко А. В. Вартісно-орієнтована модель управління ефективністю банку / А. В. Д'яченко // Scientific letters of academic society of Michal Baludansky, 2015. – № 3. – С. 20–22 (0,5 др. арк.)

в інших виданнях

8. Д'яченко А. В. Проблема розвитку банківського кредитування житлового будівництва на сучасному етапі в Україні / А. В. Д'яченко // «Проблеми формування та реалізації конкурентної політики» : IV Міжнародна науково-практична конференція. – Львів, ТЗОВ «Простір-М», 2015. – С. 78–80 (0,23 др. арк.)

9. Д'яченко А. В. Щодо особливостей оподаткування фондів фінансування будівництва та інститутів спільного інвестування в Україні / А. В. Д'яченко // «Економіка в сучасних умовах: стан, проблеми та пошук шляхів їх подолання» : Міжнародна науково-практична конференція (Львів

26–27 червня 2015). – ГО «Львівська економічна фундація. У 2-х частинах. – Львів: ЛЕФ, 2015. – Ч. 2. – С. 60–62 (0,1 др. арк.)

10. Д'яченко А. В. Щодо ситуації в банківському секторі України / А. В. Д'яченко // «Проблеми сучасної економіки» : IX Міжнародна науково-практична конференція (м Запоріжжя 11–12 грудня, 2015). – Запоріжжя: ГО «СІЕУ», 2015. – Ч. 3. – С. 18–20 (0,15 др. арк.)

11. Д'яченко А. В. Шляхи інтенсифікації житлового будівництва в Україні / А. В. Д'яченко // «Правові, управлінські та економічні аспекти трансформації сучасного громадянського суспільства» : Всеукраїнській науково-практичній конференції викладачів і аспірантів (м. Київ 25 березня, 2016 р). – Київ, 2016. – С. 123–126 (0,12 др. арк.)

12. Д'яченко А. В. Зелене будівництво і впровадження вимог leed як сучасний напрям будівельної галузи України / А. В. Д'яченко / «Виклики глобалізації XXI ст. та стратегія соціально-економічного відродження України» : Міжнародна науково-практична конференція (м. Київ, 24 травня 2016). – Київ, 2016. – С. 88–90 (0,1 др. арк.)

13. Д'яченко А.В. Стан державної підтримки житлового будівництва в Україні / А. В. Д'яченко // «Економічні перспективи підприємництва в Україні» : Всеукраїнська інтернет-конференція (м. Ірпінь 27–28 жовтня 2016). – Ірпінь: УДФСУ, 2016. – С. 223–226 (0,2 др. арк.)

14. Д'яченко А. В. Щодо участі банків у кредитуванні інвестиційного процесу / А. В. Д'яченко // «Модернізація економіки та фінансової системи країни: актуальні проблеми та перспективи»: Міжнародна науково-практична конференція (м. Запоріжжя, 26 травня 2017). – Запоріжжя : Класичний приватний університет, 2017. – С. 77–79 (0,1 др. арк.)

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	18
ВСТУП	19
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА	26
1.1 Система фінансування житлового будівництва: сутність, джерела і способи	26
1.2. Роль кредиту в системі джерел фінансування житлового будівництва	47
1.3. Еволюція способів фінансування житлового будівництва	68
Висновки до розділу 1	94
РОЗДІЛ 2. СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ КРЕДИТНОЇ СКЛАДОВОЇ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ	98
2.1. Аналіз розвитку житлового будівництва та його фінансування в Україні	98
2.2. Проблеми і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні	118
2.3. Оцінка основних підходів до управління ризиками банківського кредитування житлового будівництва	136
Висновки до розділу 2	158
РОЗДІЛ 3. ОСНОВНІ ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ КРЕДИТНОЇ СКЛАДОВОЇ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ	161
3.1. Світовий досвід державної фінансової підтримки розвитку кредитної складової фінансування житлового будівництва	161
3.2. Стратегічні напрями удосконалення кредитування житлового будівництва в Україні із врахуванням світового досвіду	179
3.3. Удосконалення засобів реконструкції житла як фактору модернізації системи фінансування будівництва	200
Висновки до розділу 3	218
ВИСНОВКИ	222
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	228
ДОДАТКИ	250

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

- БМР – Банк міжнародних розрахунків
- ВВП – валовий внутрішній продукт
- ДБС – державні боргові сертифікати
- ЖБ – житлове будівництво
- ЄБРР – Європейський банк реконструкції та розвитку
- ЄВС – Європейська валютна система
- ЄС – Європейський Союз
- ЄЦБ – Європейський центральний банк
- ІСІ – інститути спільного інвестування
- КМУ – Кабінет Міністрів України
- МВФ – Міжнародний валютний фонд
- МФО – Міжнародна фінансова організація
- НБУ – Національний банк України
- НКЦПФР – Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
- НПОБ – Національний позичково-ощадний банк
- НПФ – недержавні пенсійні фонди
- ОВДП – облігації внутрішньої державної позики
- ОЕСР – Організація економічного співробітництва та розвитку
- ООН – Організація Об'єднаних Націй
- РМ – ризик-менеджмент
- СНД – Співдружність Незалежних Держав
- СОТ – Світова організація торгівлі
- ФРС США – Федеральна резервна система Сполучених Штатів Америки
- ФФБ – фонд фінансування будівництва
- ФОН – фонд операцій з нерухомістю

ВСТУП

Актуальність теми. Однією з найгостріших сучасних проблем України є забезпечення населення житлом. Основною перешкодою на шляху активізації житлового будівництва є нестача власних фінансових ресурсів на початку інвестиційного процесу, що зумовлює потребу у запозичених коштах і кредитах. У розвинених країнах житлове будівництво активно розвивається завдяки відпрацьованим і надійним механізмам фінансування, в першу чергу, за рахунок банківського кредитування. На противагу їм в Україні зависокі процентні ставки на позикові ресурси, а також недосконалі технології ризик-менеджменту й прогалини в оцінці технічних аспектів інвестиційних проектів будівництва обмежують можливості вітчизняних банків щодо кредитування забудовників. Водночас оновлення житлового фонду обумовлене існуванням об'єктивної необхідності економічного відновлення.

Проблемні питання кредитного циклу та ролі у ньому динаміки житлового будівництва активно вивчали багато науковців. Фундаментальні ідеї щодо використання кредиту для стимулювання економічного зростання та регулювання кредитних відносин розроблені М. Туган-Барановським, Дж. Кейнсом, М. Фрідманом. На сучасному етапі проблему кредитування та підтримки житлового будівництва досліджують такі вітчизняні вчені, як Б. Адамик, В. Базилевич, О. Блашук, В. Божанова, Г. Гриценко, Н. Грищук, М. Забаштанський, С. Ірхіна, Д. Ісаєнко, В. Козик, В. Кравченко, Ю. Лисенко, Ю. Манцевич, В. Марочко, В. Ніколаєв, Г. Онищук, Н. Олійник, К. Паливода, Н. Погорельцова, Л. Сазонець, О. Стороженко, Д. Фаріон, Д. Шапран, та ін.

Проте, незважаючи на наукову цінність численних напрацювань у сфері фінансового забезпечення будівництва, зокрема за рахунок посилення його кредитної складової, залишаються ґрунтовно не дослідженими. Недостатньо дослідженим є вплив на ці процеси специфіки житлового будівництва, його високої технологічності та інноваційності, ролі у

сучасному економічному циклі та використання як рушійної сили виходу з кризи і поширення інноваційних технологій. Існує об'єктивна необхідність вдосконалення державної підтримки фінансування доступного житла для населення, мінімізації його ризиків та розвитку технологій «зеленого будівництва». Мають місце значні розбіжності у розумінні та використанні кредитних джерел у системі фінансування житлового будівництва. Потреба вирішення вказаних проблем визначила вибір теми, мету й завдання дисертації, зумовила логіку та структуру роботи.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана в рамках науково-дослідницької теми кафедри міжнародної економіки Університету державної фіскальної служби України «Забезпечення економічної безпеки підприємств в умовах глобалізації» (номер державної реєстрації 0114U006380), у межах якої автором досліджено ризики кредитування житлового будівництва та обґрунтовано рекомендації щодо їх мінімізації в Україні.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є поглиблення теоретичних засад і розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва в Україні.

Реалізація мети дослідження потребувала вирішення таких завдань:

- з'ясувати економічний зміст сукупності джерел та способів фінансування житлового будівництва;
- розвинути концептуальні засади дослідження кредитної складової фінансування житлового будівництва та підходи до її структурування;
- дослідити еволюцію способів фінансування житлового будівництва й запропонувати напрями вдосконалення нормативно-законодавчої бази для удосконалення кредитної складової;
- проаналізувати динаміку житлового будівництва, структуру джерел та особливості кредитної складової його фінансування в Україні;

- визначити проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні;
- систематизувати ризики кредитування житлового будівництва, виявити найбільш загрозові ризики та розробити методи їх зниження;
- здійснити порівняльний аналіз основних моделей фінансування житлового будівництва та специфіку їх кредитної складової у зарубіжних країнах та в Україні і на цій основі вдосконалити їх класифікацію;
- розробити основні шляхи удосконалення кредитної складової житлового будівництва на основі підтримання балансу взаємопов'язаних ринків житла і кредитного ринку;
- визначити ефективні засоби державної підтримки кредитної складової реконструкції житла і «зеленого будівництва» як важливої складової системи фінансування будівництва.

Об'єктом дослідження є процес фінансування житлового будівництва.

Предметом дослідження є відносини, що виникають в процесі кредитування житлового будівництва в Україні.

Методи дослідження. У роботі використано загальнонаукові і спеціальні методи дослідження, а саме: аналізу й синтезу – для розкриття економічної ролі житлового будівництва, та обґрунтування особливостей банківського кредитування; статистичні методи для збору та обробки статистичних даних, що характеризують стан житлового будівництва і тенденції його фінансування в Україні; систематизації та класифікації – для виділення методів та інструментів фінансування житлового будівництва; порівняння – для здійснення порівняльного аналізу форм фінансування житлового будівництва державою в зарубіжних країнах і Україні; узагальнення – підчас формування висновків; експертного оцінювання – у процесі відбору проектів житлового будівництва.

Інформаційною базою дослідження слугували офіційні статистичні дані Світового банку, Європейського банку реконструкції та розвитку, Міжнародного валютного фонду, Євростату, Федеральної резервної системи,

Національного банку України, законодавчі акти, постанови Національного банку та Кабінету Міністрів України, напрацювання вітчизняних і зарубіжних учених щодо проблем фінансування, банківського кредитування житлового будівництва, що містяться у монографіях, спеціальній науковій літературі, матеріалах наукових і науково-практичних конференцій та семінарів, мережі Інтернет.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному:

удосконалено:

– змістовне наповнення поняття «система фінансування житлового будівництва» як особливої інституційної структури багаторівневих кредитно-фінансових відносин, їх суб'єктів, джерел і способів фінансування, механізмів акумуляції коштів і їх трансформації у інвестиції. На відміну від існуючих визначень, в ньому акцентовано увагу на виділенні кредитної складової, що відповідає особливостям житлового будівництва та рівню розвитку фінансової системи України;

– класифікацію основних моделей фінансування житла за критерієм механізму акумуляції заощаджень та їх трансформації в інвестиції. Це дозволило охарактеризувати вітчизняну модель як перехідну банківсько-орієнтовану і на цій основі сформулювати рекомендації щодо подальших перспектив її розвитку;

– підходи до управління банківськими ризиками на основі розроблення алгоритму руху фінансових потоків у процесі кредитування житлового будівництва. Зазначені підходи сприяють розвитку фінансового планування, дозволяють оптимізувати використання тимчасово вільних коштів банків та мінімізувати ризики ліквідності;

набули подальшого розвитку

– концептуальні засади дослідження кредитної складової фінансування житлового будівництва завдяки її розгляду, по-перше, як підсистеми систем вищого рівня – ринку житла та кредитного ринку; по-друге, як самостійної складної системи, в структурі якої переплетені фінансові, кредитні,

інвестиційні відносини та відносини власності. Це формує наукову основу для необхідності збалансування попиту та пропозиції на ринку житла і кредитному ринку при розробці кредитно-фінансових заходів;

– підходи до структурування кредитної складової фінансування житлового будівництва за рахунок виокремлення трьох рівнів акумуляції коштів: 1) мікрорівень (кошти приватних суб'єктів), 2) мезорівень (кошти великих банків під контролем держави і фінансових інститутів розвитку, фондів та кас); 3) макрорівень (кошти бюджету держави, спеціалізованих банків та Національного позичково-ощадного банку, кредити НБУ). Це розширить можливості кредитування житлового будівництва для малозабезпечених верств населення;

– рекомендації щодо вдосконалення нормативної бази шляхом вдосконалення законодавчої заборони продажу квартир у недобудованих будинках, готовність яких менше 50,0 %, а також внесення до законодавчих термінів «іпотечний будівельний кредит», характеристики якого максимально адаптовані до потреб забудовників, розвитку інституту довірчої власності. Це сприятиме посиленню ролі кредитної складової фінансування житлового будівництва;

– обґрунтування необхідності поєднання банківських і ринкових способів фінансування в єдиній кредитно-фінансовій системі. для мінімізації ризиків виникнення фінансових пірамід і розширення можливостей залучення коштів визначено доцільність застосування: 1) короткострокового кредитування банками з довгостроковим кредитуванням фінансових інститутів, страхових компаній, інститутів спільного інвестування; 2) кредитування забудовників із іпотечним кредитуванням населення; 3) використання коштів будівельних ощадних кас (контрактних заощаджень населення) та випуску державних боргових сертифікатів; 4) застосування кредитно-депозитних рахунків банків;

– рекомендації щодо розширення заходів державної підтримки реконструкції житла та власників квартир (будників) з низькими доходами

шляхом: 1) надання субсидій за умови включенню обов'язкової плати на капітальний ремонт у субсидовані витрати на оплату житла і комунальних послуг; 2) створення фонду капітального ремонту за рахунок нагромадження коштів на спеціальному рахунку; 3) відновлення фінансування державних програм забезпечення доступним житлом виключно на принципах «зеленого будівництва». Це дозволить підвищити ефективність заходів державної підтримки реконструкції житла.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробці рекомендацій, спрямованих на зміцнення кредитної складової фінансування житлового будівництва в Україні, що можуть бути використані в практичній діяльності органів державного регулювання, що мають відповідні повноваження у сфері банківського кредитування й підтримки житлового будівництва, науково-дослідних установах та організаціях при розробці конкретних регуляторних заходів, спрямованих на розвиток фінансування житлового будівництва та його кредитної складової. Окремі результати дисертаційної роботи враховано у практичній діяльності:

– ПАТ «БАНК СІЧ» щодо впровадження в практику банківської діяльності формули визначення інвестиційної кредитоспроможності, яку можливо застосувати в процесі відбору проектів житлового будівництва для включення в програму кредитування банком інвестиційних проектів (довідка № 1160/11 від 08.06.2017);

– АТ «Укрсиббанк» (BNP PARIBAS GROUP) щодо управління ризиками у процесі удосконалення ризик-менеджменту кредитування інвестиційних проектів, що в сукупності з методикою встановлення лімітів ризиків забезпечило прийнятність їх рівня та підвищило ефективність банківського кредитування проектів житлового будівництва (довідка № 507/17 від 05.07.2017);

– ТОВ «ГЕРЦ РІАЛ ІСТЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» щодо доцільності використання кредитів на ремонт як доповнення іпотечних кредитів або кредитів на будівництво житла (довідка № 908/17 від 09.08.2017);

Особистий внесок здобувача. Дисертація є одноосібно виконаною завершеною науковою працею. Внесок автора у працях, опублікованих в співавторстві, відображено в списку опублікованих праць.

Апробація результатів дисертації. Основні наукові положення дисертаційної роботи доповідалися та обговорювалися на 7 науково-практичних конференціях, конгресах, семінарах, круглих столах, серед яких: «Економіка в сучасних умовах: стан, проблеми та пошук шляхів їх подолання» (м. Львів, 2015); «Проблеми формування та реалізації конкурентної політики» (м. Львів, 2015); «Правові, управлінські та економічні аспекти трансформації сучасного громадянського суспільства» (м. Київ, 2016); «Виклики глобалізації XXI ст. та стратегія соціально-економічного відродження України» (м. Київ, 2016); «Економічні перспективи підприємництва в Україні» (м. Ірпінь, 2016); «Модернізація економіки та фінансової системи країни: актуальні проблеми та перспективи» (м. Запоріжжя, 2017).

Публікації. За темою дисертації опубліковано 14 наукових праць, у тому числі 7 статей, з яких 5 – у наукових фахових виданнях, 1 – у міжнародному виданні, 1 – фаховому виданні, внесеному до наукометричних баз; 7 в інших виданнях. Загальний обсяг публікацій становить 4,8 ум. друк. арк., з яких автору належить 4,5 ум. друк. арк.

Структура та обсяг дисертації. Дисертаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг дисертації становить 281 сторінку. Основний зміст дисертації викладено на 220 сторінках друкованого тексту. Дисертація містить 20 таблиць (з них 5 займають 6 окремих сторінок), 24 рисунки (з них 1 займає 1 повну сторінку), 18 додатків, що займають 32 сторінки. Список використаних джерел налічує 205 найменувань і розміщений на 22 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

1.1. Система фінансування житлового будівництва: сутність, джерела і способи

Однією з найбільш гострих проблем в Україні є низьке забезпечення житлом. На сьогодні Україна суттєво відстає від зарубіжних країн за обсягами та якістю збудованого житла. Низький рівень доходів основної частини населення не дозволяє купувати житло не тільки за ринковими цінами, а й за собівартістю; державне фінансування житлового будівництва фактично відсутнє; впровадження ринкових механізмів фінансування гальмується через велику ризиковість і високі процентні ставки.

Розглянемо більш детально основні показники розвитку житлового будівництва (ЖБ) в Україні на початку XXI століття. Економічне піднесення у 2000-х роках супроводжувалося поступовим прискоренням темпів розвитку будівництва.

За даними Державної комісії статистики, найбільші обсяги будівництва було зафіксовано у 2007 та 2008 рр., коли було побудовано 10,2 та 10,5 млн м² житла відповідно. У 2009 р. цей показник впав на 40 % до 6,4 млн м². Проте уже в 2010 р. було побудовано 9,3 млн м², у 2011 р. – 9,7 млн, а в 2012 р. – 10,75 млн м², що є найбільшим показником за роки незалежності. Тенденція зростання обсягів ЖБ продовжилася і в кризові роки: обсяг ЖБ у 2013 р. зріс на 10,4 %, у 2014 р. – на 6,7 %. При цьому загальний обсяг будівельних робіт в Україні в 2012–2013 рр. скоротився на 19,2 %, у 2014 р. – на 16,5 % [29].

Високі темпи зростання обсягів житлового будівництва виглядають дещо парадоксальними в умовах економічної і політичної кризи. Це пояснюється тим, що будівництво житла на 99,9 % було профінансовано за власні кошти населення. В умовах прискорених темпів інфляції та девальвації, банкрутств банків, інвестиції у нерухомість стають чи не єдиною можливістю зберегти заощадження, а за сприятливих умов – отримати прибуток. Темпи зростання житлового будівництва важливі для відновлення позитивних темпів економічного зростання, оскільки одне робоче місце в будівництві забезпечує п'ять робочих місць у суміжних галузях [187].

Для підтримання та нарощування позитивних темпів будівництва першочерговим завданням є розвиток його фінансування, зокрема банківського кредитування. Для вирішення цього завдання потрібно розробити науково-обґрунтований та методологічно виважений підхід. У сфері вивчення проблематики кредитування житлового будівництва, на нашу думку, науковий пошук потрібно спрямувати на:

- розкриття економічного змісту поняття «житлове будівництво», визначення його характерних ознак як виду економічної діяльності, що визначає особливості його фінансування,
- з'ясування сутності та економічної природи процесів, що відбуваються під час житлового будівництва,
- визначення змісту та важливих ознак процесу фінансування житлового будівництва, що стане основою для розробки пропозицій щодо її вдосконалення.

Поняття «житлове будівництво» закріплено в статті 47 Конституції України, в якій зазначено, що кожний громадянин має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до Закону [83]. Отже, згідно зі ст. 47 Конституції України є дві форми набуття

житла громадянином: 1) самостійно (будівництво житла, придбання його у власність або оренда), 2) надання державою та органами місцевого самоврядування як безоплатного, так і частково оплатного. Житло, передбачене другою формою, може бути збудоване на замовлення держави або органів місцевого самоврядування суб'єктами господарювання, які мають відповідні дозволи та ліцензії. А така форма отримання громадянином житла, як його придбання, в ринкових умовах створює особливий напрям діяльності суб'єктів господарювання – будівництво житла з метою його подальшої реалізації [138]:

Вітчизняні та зарубіжні вчені, такі як: А. Н. Асаул [187, 6], В. Ю. Божанова [12], В. В. Бузирева [14], Л. О. Воронова [20], Г. В. Горчаківська [22], Іванілов [63], А. Назаренко [60], Д. О. Фаріон [177], у своїх дослідженнях вказують на те, що донині немає належним чином уніфікованої термінології у сфері житлового будівництва як стримуючого фактора розвитку його фінансування, що актуалізує подальші наукові дослідження у вказаному напрямі.

У міжнародному документі «Конвенція про безпеку та гігієну праці у будівництві» поняття «будівництво» визначено так:

– будівельні роботи, серед них земляні роботи й спорудження, конструктивні зміни, реставраційні роботи, капітальний і поточний ремонт та знесення усіх видів будинків чи будівель;

– цивільне будівництво, куди входять земляні роботи й спорудження, конструктивні зміни, капітальний і поточний ремонт та знесення, наприклад, об'єктів, пов'язаних з наданням послуг, таких як: комунікації, дренаж, каналізація, водопостачання й енергопостачання; монтаж та демонтаж будов і конструкцій з елементів заводського виробництва, а також виробництво збірних елементів на будівельному майданчику [81].

Доцільно зазначати, що поняття «будівництво» має декілька смислових значень і використовується для визначення:

- 1) галузі матеріального виробництва, продукцією якої є збудовані й підготовлені до експлуатації виробничі підприємства, житлові будинки, громадські будинки і споруди та інші об'єкти;
- 2) процесу спорудження будівель (нове будівництво) і будівельні роботи (реконструкцію, ремонт і реставрацію будинків і споруд);
- 3) у широкому філософському значенні – це процес творення [174, с. 54].

Розглянемо більш детально таку галузь будівництва як житлове. У тлумачному словнику визначено [174], що житлово-цивільне будівництво – це галузь капітального будівництва, що спеціалізується на зведенні об'єктів невиробничої сфери народного господарства¹. Цивільний кодекс України визначає житлом фізичної особи житловий будинок, квартиру, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них² [181, 30]. При визначенні житлових і нежитлових приміщень керуються державними будівельними нормами³ [66]. Визначення житлового

¹ Житлових будинків, гуртожитків, готелів, підприємств торгівлі і громадського харчування, шкіл, учбових закладів, медичних і дитячих установ, театрів, будинків культури, кінотеатрів, клубів, палаців піонерів, спортивних споруд, бібліотек, музеїв, адміністративних будівель підприємств побутового обслуговування і комунального господарства

² Державні будівельні норми України поглиблюють визначення поняття «житло» шляхом закріплення додаткових ознак житлових приміщень: їх опалюваність; розташування у наземному поверсі; можливість цілорічного проживання; відповідність санітарно-гігієнічним вимогам та дотриманням параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізованого випромінювання Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005 / затв. Держбудом України 18.05.2005.

³ ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення" та ДБН В.22-9-99 "Громадські будинки та споруди", а також нормативними вимогами державних наглядових органів із забезпеченням проектами стійкості будівель, надійності їх експлуатації, протипожежної безпеки, екологічних та санітарно-гігієнічних правил і норм щодо складових частин комплексу та їх функціональної належності. Згідно з додатком Б "Терміни та визначення понять" ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення": Житлове приміщення - опалюване приміщення, розташоване у наземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-гігієнічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізованого випромінювання. Нежитлове приміщення - приміщення в структурі житлового будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин. Згідно з п. 2.50 розділу "Нежитлові поверхи (приміщення)" ДБН В.2.2-15-2005 у першому, другому та цокольних поверхах житлових будинків допускається розміщувати приміщення адміністративні, магазинів роздрібної торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування тощо згідно з переліком та відповідними вимогами щодо загальної площі та кількості відвідувачів. Щодо нормативного визначення "об'єкт житлового будівництва", то згідно з додатком Б "Терміни та визначення" ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва" є визначення "об'єкт цивільного призначення", до якого входять об'єкти житлового та комунального господарства тощо.

будівництва в окремих підзаконних актах та працях науковців наведено в додатку А

На підставі цих положень, під терміном «житлове будівництво» пропонуємо розуміти процес створення нових, а також розширення, реконструкції, технічного переоснащення об'єктів житлово-цивільного призначення з метою отримання прибутку та забезпечення громадян належними житлово-побутовими умовами, що вимагає залучення значних фінансових, трудових, науково-технічних і адміністративно-правових ресурсів. Відповідно напрямками фінансування житлового будівництва можуть бути: 1) зведення нових, 2) розширення, реконструкція, технічне переоснащення (у напрямі впровадження екологічних технологій) об'єктів житлово-цивільного призначення.

Особливістю житлово-цивільного будівництва є його велика вартість, що вимагає такого обсягу коштів, які можна нагромадити протягом певного періоду, іноді досить тривалого, що залежить від рівня доходів населення, і велике соціально-економічне значення, оскільки воно впливає на поліпшення умов життя населення та здійснює потужний мультиплікаційний вплив на суміжні галузі. Одночасно зі зведенням житлових будинків, що трансформують великі фінансові кошти у будівництво, вирішуються містобудівні завдання зі створення мережі установ освіти, охорони здоров'я, культури, підприємств комунального і побутового обслуговування населення, озеленення і благоустрою територій [54].

У межах завдань нашого дослідження не будемо аналізувати процес знесення житлових приміщень, але враховуватимемо дії щодо конструктивних змін, капітального і поточного ремонту житлових об'єктів та їх реконструкції, оскільки в цьому випадку забезпечується така ознака житла, як придатність його для постійного проживання фізичних осіб. Класифікувати житлове будівництво (ЖБ) можна за різними критеріями (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Класифікація видів житлового будівництва

Критерій	Види
Замовник або ініціатор будівництва	ЖБ на замовлення громадянина; ЖБ на замовлення житлово-будівельного кооперативу; ЖБ на замовлення управителя фонду фінансування будівництва або фонду операцій із нерухомості, ЖБ на замовлення держави; ЖБ на замовлення органів місцевого самоврядування; ЖБ суб'єктів господарювання
Суспільне призначення житла	– будівництво доступного житла; – будівництво соціального житла; – будівництво ринкового житла
Тип житла	Будівництво малоповерхових індивідуальних житлових будинків (садибна забудова). Будівництво багатоквартирних будинків.
Форма підготовки придатного для постійного проживання приміщення	Будівництво нових житлових об'єктів. Ремонт. Реконструкція існуючих житлових об'єктів. Зелене будівництво
Джерело фінансування	ЖБ за кошти державного бюджету. ЖБ за кошти місцевих бюджетів. ЖБ за кошти фізичних осіб. ЖБ за кошти юридичних осіб

Джерело: складено за [187]

З табл. 1.1. видно, що видів ЖБ багато, залежно від них обирають відповідні джерела його фінансування. Очевидно, що джерела фінансування будівництва доступного житла і ринкового житла будуть відрізнятися. Водночас і будівництво нового житла, і реконструкція вже існуючого мають різні терміни і обсяги коштів, а також є різними інвестиціями, що вимагає відповідних джерел фінансування, механізмів їх акумулювання.

Для вирішення завдань нашого дослідження потрібно проаналізувати житлове будівництво як об'єкт фінансування, зокрема кредитування. Для цього будівництво необхідно розглядати як господарську діяльність щодо виробництва основних засобів, що полягає у здійсненні суб'єктами інвестиційної діяльності практичних дій щодо реалізації капітальних інвестицій та отримання будівельної продукції [23].

Розглядаючи процес фінансування ЖБ, потрібно зауважити, що він може ефективно відбуватися лише на основі врівноваження попиту і пропозиції на кредитному ринку та ринку нерухомості, що ґрунтується на ефективно функціонуючому механізмі трансформації заощаджень в інвестиції. Пропозиція – це об'єкти ЖБ, попит – це насамперед, пропозиція фінансових ресурсів [184; 94]. Отже необхідно виділити такі особливості ЖБ як об'єкта фінансування:

- тривалий період простого і дисконтованого терміну окупності інвестицій в ЖБ, що визначає необхідність ретельного планування і прогнозування фінансових потоків на усіх етапах будівництва;

- використання значної питомої ваги залучених коштів, тому що в умовах постійного дефіциту власних джерел фінансування та відсутність обігових коштів будівельне підприємство потребує залучення великої частки позичкових коштів і підтримки держави.

Загалом ЖБ можна розглядати як сукупність інвестиційних проектів, що мають різні об'єкти інвестування, спрямовані на досягнення економічної, соціальної, інноваційної та іншої ефективності. Це має визначальний вплив на особливості фінансування ЖБ стосовно вибору відповідних джерел, форм та методів. Щодо терміна «фінансування», то під ним розуміють забезпечення необхідними фінансовими ресурсами (грошима) підприємств, організацій, а також різних економічних програм і видів економічної діяльності [10, с. 739]. У словнику сучасної економічної теорії Макміллана поняття «фінансування» визначається у вузькому та широкому значенні. У вузькому розумінні – це капітал у грошовій формі, який дається або позичається за допомогою фінансових ринків чи інститутів для здійснення капіталовкладень. Цей термін використовують для визначення фондів із різних джерел, призначених для здійснення різних витрат [161, с. 182]. Вітчизняні фахівці Б. А. Райсберг та інші вважають, що фінансування – це «забезпечення необхідними фінансовими ресурсами всього господарства країни, регіонів, підприємств, підприємців, громадян, а також різних

економічних програм і та економічної діяльності. Фінансування здійснюється і з власних, внутрішніх джерел та із зовнішніх джерел у вигляді асигнувань із бюджету, кредитних коштів, допомоги інших держав, внесків інших осіб» [145, с. 360]. Л. Алексеєнко, В. Олексієнко, А. Юркевич визначають фінансування як процес надання капіталів і залучення інвестицій (капіталовкладень) для втілення (реалізації) певного проекту [5, с. 213]. А. Борисова, В. Сухарський під фінансуванням розуміють забезпечення підприємства (фірми) грошовими коштами, виділеними з державного бюджету, власними та залученими коштами [166, с. 262]. Не зупиняючись детально на трактуванні економічного змісту терміна фінансування, що достатньо глибоко та всебічно проаналізований у вітчизняній та зарубіжній літературі, але спираючись на спільні риси цих визначень під фінансуванням ЖБ пропонуємо розуміти процес спрямування в будівництво житлових об'єктів необхідного обсягу фінансових ресурсів. Причому складність і комплексність характеристик ЖБ як об'єкта інвестування визначає необхідність формувати систему його фінансування.

До сьогодні в сучасній економічній літературі немає єдиної думки щодо поняття «система фінансування житлового будівництва» (СФЖБ), об'єктів її впливу, функцій, структурних характеристик та елементного й інструментального складу. У Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [18], описані окремі механізми.

На нашу думку, СФЖБ повинна формуватися з урахуванням сучасних процесів глобалізації, модернізації та інституціоналізації вітчизняної економічної системи в цілому, а також особливостей функціонування фінансових ринків. СФЖБ має специфіку, що пов'язана з двоєдиною (суб'єктивно-об'єктивною) основою її функціонування. Об'єктивний характер СФЖБ проявляється в тому, що вона формується з урахуванням вимог об'єктивних економічних законів і активізує вплив фінансів і кредиту на суспільне відтворення: виробництво, розподіл, обмін і споживання

житлового фонду. СФЖБ є результатом комбінування джерел фінансування та механізмів їх спрямування у будівництво (при придбанні – позичальника житла на первинному ринку), вони забезпечують відтворювальні процеси і, навпаки, при реконструкції та відновленні житла – сприяють перерозподільним процесам, зміщуючи напрями кредитного стимулювання економічного зростання з пропозиції на стимулювання попиту [44].

З іншого боку, СФЖБ має суб'єктивний характер, оскільки, по-перше, розробляється і формується державою для реалізації певних цілей економічної, зокрема фінансової та житлової, соціальної політик на конкретному етапі соціально-економічного розвитку країни. СФЖБ виступає об'єктом управління з боку держави в процесі реалізації фінансово-кредитної та житлової політики з метою забезпечення доступності фінансових ресурсів на цілі придбання житла і вирішення житлових проблем населення. У СФЖБ переплетені фінансові, кредитні, інвестиційні відносини та відносини власності.

При формуванні СФЖБ потрібно враховувати особливості взаємодії фінансового і реального секторів економіки, де домінують дві основні тенденції – дивергенції і домінування фінансового над реальним сектором економіки. При цьому зниження ролі фінансового сектору може привести до звуження ресурсного забезпечення ЖБ, переважної орієнтованості на бюджетні ресурси. Навпаки, падіння ролі реального сектору економіки (зокрема, нехтування потребою розвитку установ та організацій інфраструктури будівництва) може сформувати фінансову бульбашку (наприклад, валютно-фінансова криза 2008–2009 рр., що виникла через різке знецінення іпотечних облігацій). Важливу роль у збалансованості відносин між фінансовим та реальним секторами економіки відіграє ефективне функціонування механізму трансформації заощаджень у інвестиції. Адже для придбання житла населення повинно попередньо нагромадити певну суму грошей, що означає, по-перше, достатній рівень доходів, що дозволяє заощаджувати, по-друге, надійні інструменти заощадження, по-третє,

ефективні механізми трансформації заощаджень на цілі придбання (будівництва) житла [44].

Наростання суперечностей між інтересами суб'єктів СФЖБ та у системі взаємовідносин реальний сектор – фінансовий сектор може обумовити набуття СФЖБ рис фінансових пірамід та перетворення їх у фактор макроекономічної нестабільності. Метою мінімізації ризиків функціонування СФЖБ є подолання розриву між потребами і можливостями населення щодо придбання об'єктів житлової нерухомості. У протилежному випадку неефективне функціонування СФЖБ призводить до нестійкого розвитку елементів механізму житлового фінансування, а економічний спад, недосконала нормативно-правова база та інші фактори сприяють виникненню компенсаторних механізмів, що отримали назву інвестиційно-будівельні піраміди.

Як складова фінансово-кредитної системи, СФЖБ включає в себе сукупність способів фінансування отримання житла (до яких ми відносимо пайове будівництво, продаж житла в розстрочку, схеми за участю муніципалітетів тощо). Її гнучкість забезпечується можливістю використовувати первинні і вторинні фінансові інструменти (наприклад, договір попередньої купівлі/продажу, вексель на придбання житла, договір купівлі/продажу житла з розстрочкою платежу тощо), що являють собою різні канали припливу грошових коштів у житлово-будівельний комплекс та є проявом інтересів різних суб'єктів. Зважаючи на те, що на сучасному етапі розвитку України будівництво є чи не єдиним напрямом економічної діяльності, що демонструє позитивні темпи економічного розвитку, можемо стверджувати, що СФЖБ як сполучна ланка в системі «фінансовий сектор – реальний сектор» відіграє важливу роль в еволюції фінансових інструментів (у т.ч. фінансових інновацій), а житлова нерухомість стає об'єктом не тільки споживчих і кредитних, а й спекулятивних мотивів економічних суб'єктів.

Отже, напрям взаємодії суб'єктів СФЖБ визначається, з одного боку, необхідністю вирішити суперечності цілей їх функціонування, з другого –

суперечностями глобалізованої макросистеми «фінансовий сектор – реальний сектор». Їх вирішення в процесі функціонування СФЖБ передбачає:

- розробку національної моделі системи фінансування ЖБ;
- розробку і прийняття нормативно-правових документів, що забезпечують сприятливі умови для організації фінансування, зокрема кредитування ЖБ;
- розробку державних програм, що дозволяють підтримати будівництво доступного житла та його відновлення і реконструкцію, а також впровадження нових технологічних рішень – «зелене будівництво».

Основою ефективного функціонування СФЖБ в окремій країні є правильний вибір її моделі. Під терміном «модель СФЖБ» будемо розуміти сукупність суб'єктів і відносин між ними (програмно-проектних і кредитно-фінансових) стосовно формування ресурсного забезпечення та управління ризиками, що зв'язує в єдине ціле різні параметри системи [44; 156]. Національна модель СФЖБ утворюється внаслідок комбінування в рамках національної фінансової системи окремих елементів базових моделей СФЖБ, інструментальний потенціал яких реалізується через особливості організації, рефінансування, спеціальні проектні організації, забезпечення високої якості кредитів).

Розглянемо окремі види моделей СФЖБ, критерієм яких є суб'єкти фінансування. У багатьох країнах основними суб'єктами житлового фінансування є банки, діяльність яких полягає в акумулюванні заощаджень домогосподарств і фірм та наданні за рахунок цих коштів кредитів особам, які мають намір придбати житло. Це так звана «депозитна модель» фінансування ЖБ.

Основу іншої моделі СФЖБ формують спеціалізовані іпотечні інститути, які надають іпотечні кредити на придбання житлової і комерційної нерухомості¹. Такі іпотечні інститути самі організують надання та

¹ Іпотечні банки виникли в XVIII в. в країнах континентальної Європи. Особливого поширення вони набули в Німеччині і скандинавських країнах. Основною характеристикою функціонування іпотечних банків є надання довгострокових іпотечних кредитів під фіксовану ставку процента. Фінансування таких кредитів відбувається переважно за рахунок випуску іпотечних облігацій.

обслуговування кредиту, який фінансується за рахунок випуску фінансових інструментів, наприклад у формі облігацій з покриттям. Умови випуску цих облігацій можуть бути різні в країнах. Такі фінансові інструменти купують здебільшого інституційні інвестори, які потребують розміщення коштів на тривалий період (наприклад, пенсійні фонди, страхові компанії).

Однак, незважаючи на те, що іпотечна модель фінансування житлового будівництва вважається надійною, відносно простою і прозорою, вона поступово втрачає свою популярність у розвинених країнах, особливо після кризи 2008–2009 років. Це зумовлено тим, що її ефективність обмежена спеціалізацією діяльністю банків, які для забезпечення своєї ліквідності і підтримання помірної вартості рефінансування кредитів повинні здійснювати випуск великих обсягів облігацій.

Науковці зазначають також, що в більшості розвинених країн сформувалася модель фінансування ЖБ на основі функціонування вторинного іпотечного ринку, основними суб'єктами якого є вторинні іпотечні інститути [44; 75]. Основним видом їх діяльності є уступка за винагороду прав вимог за пулами іпотечних кредитів і купівля-продаж фінансових інструментів, виконання зобов'язань за якими забезпечено іпотечними кредитами. Доповнює її модель вторинного іпотечного інституту, де активну участь бере держава, створюючи установи і організації зі спеціальною метою забезпечення платоспроможного попиту на випущені фінансові інструменти.

Моделі СФЖБ, що ґрунтуються на дії іпотечних інститутів та вторинного іпотечного ринку, набули поширення насамперед у розвинених країнах. У більшості країн, що розвиваються, вони не мають сприятливих умов для розвитку або перебувають на початковій стадії такого розвитку. Важливо зауважити, що криза 2007–2008 рр. показала небезпечність цих моделей через надто високі ризики емітенту фінансових інструментів, випущених у результаті сек'юритизації іпотечних кредитів.

Сутність та основні риси моделей систем фінансування ЖБ наведено на

рис. 1.1



Рис. 1.1. Основні риси моделей СФЖБ.

Джерело: [156, 75, с. 150].

Основним критерієм, що відрізняє згадані моделі, на нашу думку, є домінуючий механізм акумуляції заощаджень та трансформації їх у інвестиції – чи фінансово-кредитні установи, чи іпотечний ринок. Як правило, в «чистому вигляді» зазначені моделі СФЖБ на практиці не існують, вони адаптовані до особливостей фінансової системи певної країни. Тому в країнах, орієнтованих на використання ринкових механізмів акумуляції і фінансування, існують первинні і вторинні іпотечні ринки, що ефективно функціонують. Для країн з розвинутою фінансово-кредитною системою, де переважають банківські установи, характерні розвинені первинні іпотечні ринки за відносно низького рівня розвитку вторинних ринків. У країнах зі слабо розвинутою фінансово-кредитною системою серед джерел фінансування домінують банки, проте досить активно розвивається фінансування за рахунок випуску облігацій на вторинних іпотечних ринках. Наприклад, досвід Сінгапуру, Хорватії, Бразилії Чилі, Мексики показав можливість стимулювати розвиток первинного іпотечного ринку через випереджаючий розвиток вторинного іпотечного ринку, що формує довгострокову ресурсну базу, гарантує присутність в економіці стратегічних інвесторів (насамперед недержавних пенсійних фондів) [1].

СФЖБ являє собою диверсифіковані, багаторівневі кредитно-фінансові відносини її суб'єктів та розгалужений інструментальний апарат (конкретні заходи, спрямовані на відновлення і розвиток кредитно-фінансових відносин); об'єктами впливу є банки – кредитори, позичальники (забудовники, населення). Крім того, у процесі фінансування ЖБ важливу роль відіграють такі суб'єкти як держава, об'єднання і громадські організації (асоціації оцінювачів, ріелтерів, саморегулювальні організації, будівельно-ощадні каси), а також фінансово-кредитні установи. У кожного з них свої

¹ Дослідниками проаналізовано дані щодо рівня ринкової капіталізації компаній, що пройшли лістинг (% від ВВП), і частки банківських кредитів у ВВП в країнах світу за період з 2000-2010 рр., що дозволило розрахувати середні значення показників, що дозволило отримати загальну картину розвитку екзо- або ендогенних джерел фінансування національних економік.

функції. Державні органи та громадські організації забезпечують організаційно-правові умови фінансування ЖБ унаслідок:

- регулювання кредитно-фінансового ринку через формування законодавчих і організаційно-економічних основ, що забезпечують сприятливі умови для залучення коштів приватних інвесторів у житлову сферу;

- створення умов і програм, спрямованих на підвищення доступності кредитів, сприяння окремим категоріям громадян у придбанні житла (тих, хто не має доходів для того, щоб отримати банківські кредити).

- визначення контроль за дотриманням норм і правил, пов'язаних із процесом ЖБ; регулювання питань зонування, реєстрації прав власності на об'єкти ЖБ;

- запровадження пільг чи встановлення обмежень на фінансування ЖБ;

- встановлення районування, дозвільного режиму ЖБ, обов'язковості розвитку транспортної інфраструктури для інвестора, що позначається на фінансуванні ЖБ.

Роль та функції фінансово-кредитних установ у процесі фінансування ЖБ зумовлені сутністю кредитно-фінансових відносин та полягають у наданні кредитів інвесторам¹, які його потребують і спроможні ефективно використати. Унаслідок цього при наданні кредиту обов'язково перевіряється кредитоспроможність позичальника на підставі незалежної фінансово-економічної оцінки об'єкта ЖБ. Основою державного регулювання процесу залучення коштів приватних інвесторів у житлову сферу є Закон України «Про інвестиційну діяльність». У статті 4 цього Закону встановлено, що інвестування та фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також

¹ Інвестори – це особи, які набувають у власність нерухомість і підтримують її у функціонально придатному стані. Інвесторами можуть виступати фізичні та юридичні особи

шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється внаслідок передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються винятково згідно з чинним законодавством.

Під джерелами фінансування інвестиційної діяльності розуміють фонди і потоки грошових коштів, які можуть бути використані інвестиційні ресурси [93]. По суті, джерелом коштів для інвестування є заощадження, тобто ті кошти, які не були витрачені на споживчі потреби.

Проблема вибору джерел фінансування зумовлена різною вартістю їх залучення, що визначає ефективність будь-якої інвестиційної діяльності, розподіл кінцевих доходів, ефективність використання капіталу і фінансову стійкість інвестора. Під оптимальністю джерел фінансування ЖБ потрібно розуміти прийнятну в певний часовий період для конкретного інвестиційного проекту у житловій сфері структуру і вартість джерел фінансування, що визначають ефективність їх використання [171 с. 281].

Структура джерел і способів фінансування житлового будівництва залежить від домінуючого у суспільстві механізму забезпечення потреби в житлі. Розрізняють способи, що базуються на механізмі державного забезпечення житлом та на ринковому механізмі [177]. Проте на практиці більшість способів відносяться до змішаного типу, коли ринковий механізм не виключає державної чи комунальної участі.

У розвинених країнах переважає ринковий механізм забезпечення житлом, коли достатньо заможний середній клас має можливість купувати нове житло, у тому числі, за рахунок використання іпотечного кредиту. При цьому майже 20 % соціально незахищеного населення отримують практично безплатне комунальне житло. Відповідно кредитування будівництва та іпотеки у цих країнах знаходиться на високому рівні.

В Україні у період панування адміністративно-командної економіки використовували здебільшого державний механізм забезпечення житлом

будівництво та будівництво житла підприємствами й організаціями для своїх працівників, тоді як кооперативну та індивідуальну забудову здійснювали менше. Після переходу на ринкові засади господарювання, незважаючи на розвиток банківської системи та зростання кредитування, основним джерелом інвестицій у житлове будівництво стали заощадження населення. Проте, низький рівень платоспроможності основної частини населення України вимагав пошуку додаткових джерел фінансування будівництва житла, насамперед кредитування.

Традиційним став поділ на внутрішні і зовнішні джерела фінансування. Окремі вчені вважають, що в умовах глобалізації формуються альтернативні схеми фінансування будівельних інвестиційних проектів, зокрема відбувається пошук джерел фінансування. У цей період створюють фонди фінансування будівництв; фонди операцій з нерухомістю; інститути спільного інвестування; випуск цільових облігацій; міжнародне фінансування [13]. Класифікацію джерел фінансування ЖБ наведено в табл. 1.2.

Як видно з таблиці 1.2, перелік джерел, що можна використовувати в процесі фінансування ЖБ, досить широкий, але основний поділ – на позикові (залучені) та власні фінансові кошти забудовника (девелопера). Як слушно зазначає Пономаренко В. С., «власні кошти – основне джерело самофінансування – можуть бути використані тільки для окремих високорентабельних інвестиційних проектів, тоді як необхідний фінансовий потенціал мають лише запозичені та залучені ресурси» [113, с. 3].

Як правило, власні кошти становлять не більше 30 % від загального обсягу фінансування ЖБ, хоча тут не має жорстких правил. У Великобританії, наприклад, частка позичених коштів становить майже 15 %, а в Росії – 50 % [23].

Таблиця 1.2

Класифікація джерел фінансування житлового будівництва

Критерій	Класифікація
Внутрішні і зовнішні	
На макрорівні	внутрішні включають централізовані (бюджетні і муніципальні кошти, позабюджетні кошти); і нецентралізовані нагромадження комерційних підприємств, некомерційних організацій, заощадження громадян); зовнішні джерела (капітали; іноземні інвестиції інших держав, міжнародних організацій, нерезидентів – юридичних і фізичних осіб)
На мікрорівні	внутрішні – кошти, що формуються на підприємстві для забезпечення його розвитку (капіталізована частина прибутку, амортизаційні відрахування, інвестиції власників підприємства) зовнішні – кошти, що формуються поза підприємством – власний і залучений капітал, позичковий капітал, державне фінансування, інвестиційні кредити, кошти від розміщення власних цінних паперів)
Вид власності	
На макрорівні	1) державні інвестиційні ресурси; 2) приватні інвестиційні ресурси; 3) колективні інвестиційні ресурси (будівельні ощадні каси, житлово-будівельні кооперативи ^{51a})
На <u>мікрорівні</u>	1) власні, що належать підприємству на правах власності (капітал, частина прибутку, амортизаційні відрахування, внутрішньогосподарські резерви, грошові кошти інших осіб, передані без повернення для цільового інвестування); 2) залучені, зокрема мобілізовані на фінансовому ринку (кредити банків і бюджетів усіх рівнів, облігаційні позики, кошти від продажу акцій, кошти від фонду фінансування будівництва або операцій з нерухомістю) на ті, що надійшли під час перерозподілу (страхові суми, що сплачують у формі відшкодування втрат, ресурси, що формуються на паях, внески членів трудового колективу та інших осіб, централізовані фінансові ресурси, що надходять від об'єднань підприємств, централізовані бюджетні і позабюджетні видатки кошти від будівельних ощадних кас
За ознакою резидентності	1) національний капітал (більш доступний для власників малого і середнього бізнесу); 2) іноземний капітал (міжнародне фінансування), що забезпечує реалізацію великих проектів
За суб'єктом	1) кошти населення: власні джерела (доходи, заощадження, кошти від продажу майна); 2) кошти комерційних і некомерційних організацій: власні доходи організацій; позичкові кошти (кредити банків, позики інститутів спільного інвестування, випуск житлових облігацій), кошти будівельних ощадних кас; 3) кошти держави (місцевої влади): кошти бюджетів; кошти цільових позабюджетних фондів; кошти, що залучені за рахунок емісії цінних паперів

Джерело: Складено автором за [171, 55; 168].

Використання власних і запозичених коштів пов'язано з багатьма факторами, проте основним є співвідношення рентабельності проекту ЖБ та вартості залучення коштів із різних джерел, а саме:

а) чим вищий очікуваний прибуток від використання вкладених у будівництво ресурсів, тим більше власних коштів зможе вкласти забудовнику;

б) чим вигіднішими є умови залучення позикових коштів (більша різниця між рентабельністю і процентною ставкою по кредиту) або прямих інвестиційних ресурсів, тим раціональнішим буде залучення кредиту або інвестиції.

Ефективність використання джерел фінансування інвестиційної діяльності залежить від відповідних форм, методів і способів фінансування, що мають певні особливості у сфері житлового будівництва. Розкриємо сутність словосполучень «форма фінансування» і «метод фінансування». У економічному словнику подано таке визначення: «метод – це спосіб практичного здійснення чого-небудь; форма – це зовнішнє вираження чого-небудь, обумовлене певним змістом» [5].

Виходячи з наведених визначень, вважаємо, що доцільно використовувати ці словосполучення. Адже під формою фінансування розуміються зовнішні прояви сутності методу, а окремо взятий метод фінансування може мати свої форми зовнішнього прояву. При цьому виділені в межах конкретного методу форми будуть об'єднані за економічною сутністю, яка дозволяє відносити їх саме до цього методу фінансування інвестиційної діяльності. О. Василик зазначав, що методи фінансування включають ті способи, завдяки яким формуються джерела фінансування реалізації інвестиційних проектів [17].

Спираючись на це положення, пропонуємо застосувати більш загальне поняття – «спосіб фінансування» під яким можна розуміти метод залучення коштів із певних фінансових джерел. Відповідно формується система фінансування ЖБ як органічна єдність джерел і способів. (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

Способи залучення фінансових ресурсів з окремих джерел фінансування

Способи фінансування	Джерела фінансування ЖБ			
	Власні і залучені кошти підприємств	Бюджетні і позабюджетні кошти держави	Іноземні інвестиції	Позичкові кошти
Акціонерне фінансування				
Участь в уставному капіталі	+	+	+	-
Корпоративне фінансування (емісія цільових облігацій та сертифікатів ФОН)	+	+	+	+
Колективні інвестиції інвесторів				
Участь у фонду фінансування будівництва (ФФБ)	+	-	+	+
Участь у житлово-будівельному кооперативі (ЖБК)	+	-	+	+
Державне фінансування				
Державні кредити	-	+	-	-
Бюджетні видатки	-	+	-	-
Цільові програми	-	+	-	-
Фінансування із державних позик	-	+	+	+
Проектне фінансування	-	+	+	+
Позичкове фінансування				
Лізинг	-	-	+	+
Банківські кредити	-	+	+	+
Іноземні кредити	-	-	+	+
Емісія відсоткових або дисконтних облігаційних позик	-	-	+	+
Контрактні заощадження (будівельні ощадні каси)		+		+
Змішане інвестування				
Спільна діяльність без утворення юридичної особи	+	+	+	+

Джерело: складено за [84; 177].

З таблиці 1.3 видно, що способом реалізації акціонерного фінансування є участь в уставному капіталі та корпоративному фінансуванні. Колективні

інвестиції здійснюються шляхом участі інвестора у ФФБ або ЖСК. Державне фінансування – надання державних кредитів, бюджетних видатків та фінансування цільових програм, фінансування за рахунок державних позик і проектного фінансування. Позичкове фінансування – це лізинг, банківське кредитування або залучення іноземних кредитів, емісія відсоткових/дисконтних облігацій або участь будівельних ощадних кас [177].

Зважаючи на наявність значного соціального ефекту ЖБ¹, В. І. Кравченко зазначає, що способи його фінансування повинні також відповідати основним принципам соціальної відповідальності, що виявляються «в дотриманні соціальних норм і нормативів у сфері праці: правил, що регулюють поведінку людей при їх спільній діяльності» [85, с. 79].

Отже, фінансування житлового будівництва повинно здійснюватися за двома напрямками – будівництво нового житла, та фінансування його відновлення (капітальний ремонт, реконструкція) на основі впровадження нових технологій (так зване «зелене будівництво»). СФЖБ являє собою диверсифіковані, багаторівневі фінансово-кредитні відносини її суб'єктів та розгалужений інструментальний апарат². Будівництво потребує попереднього нагромадження капіталу, зокрема у формі заощаджень населення, фінансується з різноманітних джерел, серед яких внутрішнє (самофінансування або фінансування без левериджу) та змішане фінансування; бюджетне, контрактне, позичкове, колективне фінансування та акціонування. Одне з центральних місць серед способів фінансування посідає залучення позичкового капіталу, насамперед банківських кредитів. Вагому роль у фінансуванні житлового будівництва відіграє держава, що підтримує як забудовників, так і населення в придбанні житла з метою вирішення соціально-економічних проблем. Обираються ті джерела та способи

¹ До основних соціальних результатів ЖБ можна віднести: зміну кількості робочих місць та умов праці працівників; поліпшення житлових і культурно-побутових умов працівників; зміну; зміну структури виробничого персоналу; економія вільного часу населення тощо.

² конкретні заходи, спрямовані на розвиток фінансово-кредитних відносин

фінансування, що забезпечать найбільші прибутки, відповідно до фінансово-економічних характеристик ЖБ та правил інвестиційного фінансування, тобто проведення техніко-економічної та фінансово-економічної оцінки ЖБ (розрахунок терміну окупності, чистого дисконтованого доходу, внутрішньої норми рентабельності), а також аналізу переваг та ризиків залучення того чи іншого джерела фінансування, його вартості, стану ринку позичкового капіталу.

1.2. Роль кредиту в системі джерел фінансування житлового будівництва

Особливості житлового будівництва як об'єкту фінансування визначають значну питому вагу залучених коштів в умовах постійного дефіциту власних джерел фінансування та відсутності обігових коштів забудовників. Одним з найбільш доступних зовнішніх джерел фінансування є позики, адже кредит посідає одне з найважливіших місць у системі фінансових відносин, а кредит – є однією з найпоширеніших форм фінансування, особливо в країнах, де фондовий ринок недостатньо розвинений, якою є Україна.

Відтак важливою складовою СФЖБ є кредитна. Ще нобелівський лауреат Дж. Тобін, який включав кредитну систему до складу фінансової [170]. Такий процес включення відображає закономірності еволюції кредитної системи: протягом ХХ ст., на початку якого відбулося руйнування золотого стандарту, що стало поштовхом до конвергенції фінансової та кредитної систем. Наслідками цього стали розвиток сфери фінансово-кредитних послуг і поширення банківських та небанківських форм фінансового посередництва, зокрема таких видів діяльності, як банківські послуги щодо управління фондами і готівкою клієнтів, банківського страхування. Разом з тим кредитна система зберігає свої функції та роль у

економічній системі щодо забезпечення раціонального розміщення кредитних ресурсів і стимулювання суспільного відтворення. Отже, маючи дещо відмінні ролі у забезпеченні руху та ефективного розміщення ресурсів в економіці, кредитна та фінансова системи мають можливості як для зближення (інтеграції), так і для збереження відокремленості (самостійності). Це дає підстави стверджувати про існування кредитної складової у СФЖБ, яка зберігає відносну самостійність. Це положення не суперечить висновкам досліджень економічного змісту поняття «фінансова система» та «кредитна система» такими науковцями як О. Барановський 9, А. Гальчинський [21], Ю. Коваленко, Н. Стукало [165, В. Орел 106 та багатьма іншими зарубіжними вченими [51; 89; 56; 4; 179; 191].

У вітчизняній економіці основними суб'єктами кредитних відносин є банки, тому проаналізуємо особливості банківського кредитування житлового будівництва. Економічна роль банків як основних суб'єктів кредитних відносин суспільства визначається їхніми можливостями залучати тимчасово вільні грошові кошти та спроможністю ефективно використовувати акумульовані ресурси для задоволення фінансових потреб реального сектору економіки з метою забезпечення безперервності індивідуальних кругооборотів капіталів підприємств [154]. О. Дзюблюк і О. Малахова вважають що банки: [31]

- 1) як специфічні фінансові посередники, здійснюють перерозподіл позичкових капіталів;
- 2) беруть активну участь у формуванні пропозиції грошей і можуть суттєво впливати на ринкову кон'юнктуру та економічне зростання загалом;
- 3) надають економічним суб'єктам широкий спектр послуг, що впливає на рівень ефективності і продуктивності праці у суспільстві.

Необхідність використовувати кредит в ЖБ обумовлено наявністю традиційної суперечності між потребою забудовників (девелоперів) у великому обсязі фінансових коштів на початку будівництва та неможливістю її задовольнити за рахунок власних ресурсів до завершення будівництва та

реалізації споруджуваного об'єкта. Вирішення цієї суперечності за рахунок кредиту забезпечує «вбудованість» кредитних відносин у процес ЖБ, які дозволяють компенсувати нерівномірність руху вартості на різних стадіях будівельного процесу – в процесі кругообігу виробничих фондів будівельних підприємств [178]. Оптимальне поєднання власного капіталу з позичковим у процесі ЖБ дозволяє успішно його завершити, реалізувати збудований об'єкт і за отримані кошти погасити кредит.

Базовою закономірністю, що обумовлює потребу у кредиті в сфері житлового будівництва, є тимчасове вивільнення грошових коштів та виникнення потреби в них у процесі руху виробничих фондів будівельних підприємств. Банки виступають посередниками, з одного боку, акумулюючи тимчасово вільні кошти суб'єктів ринку, з іншого – здійснюючи розподіл та перерозподіл акумульованих коштів між економічними суб'єктами.

Необхідно зазначити, що теоретико-методичні засади функціонування банківського кредиту достатньо розроблені у вітчизняній та зарубіжній науковій літературі. Тому ми зупинимось лише на тих характерних рисах банківського кредиту, що обумовлені, на нашу думку, специфікою ЖБ, а саме:

- пов'язаністю із земельною ділянкою;
- неоднорідністю об'єктів будівництва за розміром, якістю, місцем розташування, технологіями (зелене будівництво) тощо;
- приналежністю до категорії товарів довготривалого користування, зміна яких лежить в основі циклів Кондратьєва (50–60 років);
- високою вартістю об'єктів ЖБ, що вимагає попереднього нагромадження коштів та використання заощаджень для їх придбання;
- високими витратами, пов'язаними з утриманням і зміною житла;
- наявністю ознак інвестиційного проекту, що надає банківському кредитуванню ознак інвестиційного [12].

Урахування цих особливостей у процесі кредитування будівництва робить його особливим видом кредитної діяльності. Під кредитуванням ЖБ

потрібно розуміти надання кредитними організаціями забудовникам (девелоперам), якими можуть виступати юридичні або фізичні особи, цільових кредитів на здійснення підготовчих, будівельно-монтажних і пуско-налагоджувальних робіт, які пов'язаних із будівництвом нових об'єктів житлової і комерційної нерухомості або завершенням будівництва (реконструкцією) вже існуючих об'єктів нерухомості [37; 85].

Матеріальним носієм кредитних відносин є фінансові ресурси, що створюють основу для підтримки безперервності кругообігу виробничих фондів, що прискорює процес житлового будівництва. Об'єктом кредитування в ЖБ є процес створення житлових одиниць (квартир або будинків), які після завершення будівництва, стають предметами купівлі і продажу, а також слугують забезпеченням іпотечних житлових кредитів. Тому кредити на ЖБ є різновидом кредитів на нерухомість. Їх особливості пов'язані зі складом суб'єктів цього процесу, об'єктом застави та забезпечення, терміном надання, особливостями кредитного процесу та управління ним.

Процес кредитування ЖБ має позитивний економічний ефект для всіх його учасників (суб'єктів кредитування): банки отримують проценти за кредитами і забезпечують прибуток власникам тимчасово вільних коштів, забудовники мають вигоду від прискорення процесу реалізації ЖБ, суспільство отримує позитивний соціальний ефект від вирішення проблеми забезпеченості житлом та розвитку суміжних виробництв. Цей багатосторонній позитивний ефект пов'язаний із функціями кредиту, що реалізуються в процесі кредитування ЖБ із певними особливостями. Насамперед тут проявляється антиципаційна властивість кредиту (здатність передбачати майбутні доходи) [37; 154], що забезпечує здійснення капітальних вкладень ще до того, як господарюючий суб'єкт (у контексті нашого дослідження – забудовник) отримає прибуток і/або нагромадить амортизаційні відрахування, достатні для компенсування витрачених коштів.

Емісійна функція кредиту реалізується через збільшення доходу забудовника та інвестора внаслідок забезпечення безперервності та прибутковості процесу ЖБ. Додатковим фактором, що збільшує дохід інвестора, є зростання вартості житла, якщо порівняти його на стадії «котловану» та після здачі об'єкта в експлуатацію.

Розподільча функція пов'язана з перерозподілом доданої вартості між забудовником, інвесторами та банком у процесі кредитування ЖБ.

Контролююча функція кредиту обумовлена високою ризиковістю кредитування ЖБ, що вимагає від банку не лише ретельної перевірки техніко-економічного обґрунтування проекту, оцінки кредитоспроможності і платоспроможності суб'єктів, а й жорсткого контролю за використанням коштів у процесі реалізації ЖБ. Так реалізується стимулююча функція кредиту, коли позичальник намагається підвищити продуктивність праці, щоб не лише розрахуватися за кредитом, а й отримати максимально великий прибуток.

Функції і роль кредиту взаємопов'язані. Якщо функція є проявом сутності, вираженням суспільного призначення кредиту, то через його роль розкриваються результати кредитування ЖБ у конкретному випадку. У нашому випадку основна роль кредиту полягає у розширенні фінансування процесу будівництва, його прискоренні за рахунок уникнення простоїв, і як наслідок – підвищенні продуктивності праці у ЖБ та зростанні доходів у суспільстві загалом. Ефективне виконання кредитом своєї ролі залежить від дотримання його принципів, а саме: зворотності, терміновості; забезпеченості; диференційованості; платності [154; 197], на яких, як загальновідомих ми не будемо зупинятися. Єдність суб'єктів, об'єктів, принципів, інструментів, критеріїв ефективності формують кредитну складову будівництва, схема якої зображена на рис. 1.2.



Рис. 1.2. Кредитна складова фінансування житлового будівництва

Джерело: складено автором.

У кредитній складовій СФЖБ переплетені фінансові, кредитні, інвестиційні відносини та відносини власності, що формують підсистеми планування, економіко-технічної, організаційної як сукупності взаємопов'язаних елементів та суб'єктів. У процесі кредитування ЖБ взаємодіють такі суб'єкти [37; 85]:

– девелопери (забудовники) – позичальники, які залучають кредити через нестачу власних коштів (винятком є кредитування індивідуального житлового будівництва, коли приватна особа отримує кредит на будівництво житлового будинку);

– інвестори, які вкладають свої кошти як безпосередні учасники проекту ЖБ;

– кредитори, які зацікавлені в надійному і прибутковому розміщенні коштів на поворотній і платній основі.

Кредиторами, як правило, виступають банки. Проте кількість банків, які займаються виключно кредитуванням ЖБ, невелика, що пов'язано з високими ризиками кредитування ЖБ, а отже – необхідністю диверсифікації кредитної діяльності та труднощами управління ризиками.

Позичальниками кредитів на ЖБ, на відміну від іпотечних житлових кредитів, є не фізичні особи (громадяни), а юридичні – забудовники, професійна діяльність яких пов'язана із ЖБ. Відповідно кредитні відносини формуються так: кредит видається забудовнику або фізичній особі, яка володіє земельною ділянкою та організовує процес будівництва, залучаючи будівельні організації, а потім реалізує житло, продаючи його або здаючи в оренду, після чого кредит на ЖБ погашається за рахунок отриманих коштів.

У зв'язку з цим термін кредитів на ЖБ визначається тривалістю будівельного циклу, масштабами будівництва та його технологічними особливостями, і зазвичай не перевищує трьох років. Винятком є індивідуальне житлове будівництво, коли кредит може бути трансформований у стандартний іпотечний кредит з тривалим терміном

погашення¹. Це дає підстави віднести кредити на ЖБ до середньострокових. Кредит на ЖБ видається на одній з перших стадій інвестиційно-будівельного циклу створення об'єкта нерухомості² [194]: якщо розробка проекту та придбання земельної ділянки здійснюється за власні та залучені кошти забудовника та інвестора, то етап будівництва і будівельних та монтажних робіт фінансується здебільшого за рахунок кредитування. Найбільш критичною з погляду ймовірності виникнення проблем з поверненням кредиту є третя чверть кредитного періоду (як правило, 3–6 місяців), коли основна частина кредитних коштів уже освоєна, а продажу об'єкта нерухомості та прибутків ще не було [37; 178]. У цей період у забудовника-позичальника може виникнути дефіцит ліквідності, і будь-яке неправильне рішення може бути критичним.

Кредитування житлового будівництва здійснюється внаслідок надання будівельного кредиту, кредитної лінії, іпотечного кредиту, разового кредиту, використання кредитно-депозитних рахунків, кредитів на капітальний ремонт, пільгових кредитів на «зелене будівництво», банківської гарантії, заходів державної підтримки (компенсування частини процентної ставки, фінансування першого внеску на придбання квартири). Особливості кредитів на ЖБ пов'язані з джерелами їх погашення. Це – виручка від продажу побудованих об'єктів (квартир); або від здачі їх в оренду³; або рефінансування, тобто повернення за рахунок іншого кредиту, наприклад стабілізаційного від НБУ, що дозволяє уникнути погашення кредиту як за рахунок власних коштів, так і за рахунок стягнення чи продажу заставленого

¹ Іноді кредит на будівництво і іпотечний житловий кредити можуть бути об'єднані в один кредит. Така практика може використовуватися, коли метою надання такого кредиту є будівництво односімейного індивідуального будинку, а позичальником – громадянин або кілька громадян - співпозичальників, які будують житло для себе. У цьому випадку кредит на будівництво та іпотечний кредит на придбання житла об'єднуються в один, і погашення його відбувається протягом тривалого періоду часу (10-15 і більше років, аналогічно термінам іпотечних житлових кредитів). Оскільки ризики такого виду кредитування високі (хоча і нижчі, ніж у кредитів на будівництво багатоквартирних житлових будинків), процентні ставки по них вищі, ніж на період будівництва також перевищують звичайний термін, характерний для стандартних іпотечних житлових кредитів на придбання житла.

² В міжнародній практиці прийнята така послідовність етапів (стадій) створення об'єкта нерухомості: а) розробка проекту будівництва; б) отримання прав на земельну ділянку для будівництва; в) власне будівництво; г) стабілізаційний період.

³ Це джерело не отримало достатнього поширення в Україні

майна¹. Як правило, забудовники–позичальники намагаються погасити кредит за рахунок коштів від реалізації збудованого об'єкта.

Особливе місце на поточному етапі розвитку економічної системи посідає іпотечний кредит² [132] під заставу нерухомості як забезпечення повернення кредитних коштів. Питання розвитку іпотеки в Україні активно вивчали ще на початку 2000 р. такі вчені, як О. Євтух [49], І. Гуцал [27]. Проблеми становлення та розвитку іпотечного ринку проаналізовані В. Базилевичем [7]. Дослідження окремих аспектів розвитку іпотечної системи в Україні було визначено як напрям наукового пошуку О. Іваніловою та М. Тітенковою [64]. Науковці на основі аналізу зарубіжного досвіду дали рекомендації щодо його адаптації в Україні, зокрема поєднання кращих рис класичної американської іпотеки, німецької системи заощадження, дореволюційних російських позичково-заощаджувальних кас і радянсько-житлових кооперативів [64]. Багато інших вчених також присвятили свої праці аналізу тих чи інших аспектів іпотеки [74, 24, 155, 111, 92].

Якщо поняття «іпотека» та «іпотечний кредит» всебічно досліджені у вітчизняній та зарубіжній літературі та активно використовуються на практиці, то вивченню теоретичних і практичних аспектів іпотечного кредитування житлового будівництва приділяється недостатньо уваги. Більше того, окремі вчені ставлять під сумнів існування такого виду кредиту як іпотечний будівельний кредит, визначаючи іпотечний і будівельний кредити як «абсолютно різні види кредиту» 92 . Хоча інші науковці відносять кредит на будівництво з використанням іпотеки як забезпечення залучених грошових коштів до іпотечного [190, 77].

¹ На разі некредитоспроможності позичальника розпочинається процедура стягнення заставленого майна (в першу чергу, земельної ділянки і споруджуваного об'єкту).

² Іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право на разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом

На сайті НБУ подано таке визначення іпотечного житлового кредиту – (residential mortgage loan) – це довгостроковий кредит, що надається фізичній особі, товариству співвласників квартир або житловому кооперативу для фінансування витрат, пов'язаних з будівництвом або придбанням квартири чи житлового будинку (з урахуванням землі, що знаходиться під таким житловим будинком, чи присадибної ділянки), які надаються у власність позичальника з прийняттям кредитором такого житла (землі, що знаходиться під ним, чи присадибної ділянки) під заставу [112, 121, 162].

На нашу думку, віднесення іпотечного будівельного кредиту до окремого виду є доцільним, бо ґрунтується на таких його характеристиках:

1) зазначений кредит надається зазвичай окремими траншами (у середньому 5–10 траншів за весь кредитний період) відповідно до стадій будівництва. Натомість класичний іпотечний житловий кредит надають одноразово для отримання готового житла.

2) До складу суб'єктів відносин, що виникають при іпотечному кредитуванні житлового будівництва, крім кредитора, позичальника, заставника, заставотримувача, належить також забудовник, яким може виступати як сам позичальник, так і третя особа (генеральний підрядник, субпідрядник).

3) Забезпеченням іпотечного будівельного кредиту слугує застava прав (право власності, право оренди тощо) як на вже існуюче нерухоме майно (наприклад, земельна ділянка з будинком, що будується, чи будь-який інший об'єкт нерухомості, за винятком об'єктів, іпотека яких заборонена), так і на нерухоме майно, яке буде придбано в майбутньому (наприклад, будинок, що будується за рахунок кредитних коштів, або квартира, яка будується за договором пайової участі в будівництві). Отже, іпотечний будівельний кредит відрізняється від іпотечного кредиту суб'єктом отримання коштів. З юридичного погляду сутність іпотечного будівельного кредиту полягає в пріоритетному праві заставотримувача задовольнити свої вимоги держателя з

вартості закладеного нерухомого майна переважно перед іншими кредиторами [72].

Ми вважаємо, що коректніше використовувати саме термін «іпотечний будівельний кредит», хоча що в науковій літературі немає чіткого визначення. Так, науковці дають такі визначення понять «іпотечний будівельний кредит» та «іпотечне кредитування житлового будівництва». На думку А. М. Якушева, іпотечний будівельний кредит надається позичальнику для будівництва певного об'єкта під заставу, або іншого об'єкта нерухомості, або майбутнього об'єкта, побудованого за допомогою даного кредиту [190]. І. Лепехін вважає, що іпотечне кредитування житлового будівництва – це сукупність дій позичальника, заставодавця, забудовника та банку (іншої кредитною організацією) щодо надання кредиту на будівництво з використанням застави прав на нерухоме майно (іпотека) як забезпечення повернення кредиту [90 с. 184].

Спираючись на сутнісні риси іпотечного та будівельного кредиту, пропонуємо дати таке визначення іпотечного будівельного кредиту – це довгостроковий кредит, що надається фізичній особі, товариству співвласників квартир або житловому кооперативу для фінансування витрат, пов'язаних із житловим будівництвом після прийняття кредитором житла (землі) під заставу.

Надання іпотечного будівельного кредиту, так само як і будівельного кредиту, потребує спеціальних процедур, пов'язаних зі специфікою будівельного процесу. У зв'язку з цим кредитори мають високий рівень спеціалізації, адже кредитування такого виду економічної діяльності як ЖБ вимагає особливих знань і навичок управління ризиками, причому з погляду урахування будівельних та інвестиційних ризиків.

Традиційно кредитний процес складається з трьох етапів, що відповідають трьом основним стадіям руху кредиту як економічної категорії:

- 1) надання кредиту – розгляд і оцінку заявки на отримання кредиту;
- 2) використання кредиту – моніторинг банку за використанням отриманих

коштів; 3) повернення кредиту за рахунок отримання позичальником доходів від кредитованих операцій [154]. Дзюблюк і О. Малахова виділяють чотири етапи¹, [с. 31].

Головним завданням банку є отримання максимально достовірної інформації, що суттєво спрощує подальшу роботу банківських робітників з аналізу та підготовки документації для кредитування. Специфікою кредитування ЖБ є необхідність залучити спеціалістів з цього виду кредитування.

Обробка заявки на будівельний кредит починається з переговорів із позичальником. Зазвичай банки не надають кредит на ЖБ без виконання позичальником-забудовником однієї з таких умов, як [85]:

- гарантії з боку третьої особи, що після завершення будівництва позичальник, за потреби, зможе отримати кредит на стабілізаційний період²⁶⁰;

- наявність зобов'язань з боку майбутніх покупців об'єкта нерухомості щодо купівлі чи оренди частини площ споруджуваного об'єкта (наприклад, попередніх договорів купівлі або продажу на частину квартир у споруджуваному багатоквартирному будинку);

- наявність у позичальника інших активів, що можуть бути використані як застава, крім земельної ділянки та об'єкту, що будується.

¹ 01) формування змісту кредитного договору клієнтом за основними необхідними йому параметрами (вид, сума, строк, забезпечення кредиту тощо); 2) розгляд банком представленого клієнтом проекту кредитного договору і оцінка можливості надання кредиту з урахуванням аналізу кредитоспроможності та власного ресурсного забезпечення; 3) спільне коригування змісту договору банком і клієнтом з метою досягнення оптимального для обох сторін варіанту; 4) підписання кредитного договору банком і клієнтом, що визначає набуття договору сили.

На першому етапі укладається кредитний договір між банком і позичальником на основі розгляду заявки на кредит, що надійшла від позичальника в банк, та аналіз пакету необхідної документації, що надає інформацію щодо:

мети кредиту (будівництво багатоквартирного житлового будинку, котеджів для продажу тощо); кошторисної вартості проекту; суми позички; терміну; виду забезпечення кредиту; джерела погашення і коштів для фінансування витрат за проектом, на разі їх перевищення суми кредиту; кредитної історії забудовника, інформації про напрямки його діяльності і ділових партнерів. Максимальна повнота і достовірність інформації

² Останній «стабілізаційний» період має особливе значення. Будь-який будівельний проект пов'язаний зі значними матеріальними витратами, однак відразу після завершення процесу ЖБ складно визначити прибутковість реалізованого проекту. Це можна визначити тільки після здачі його в експлуатацію. Вважається, що перші чотири-шість місяців експлуатації демонструють обсяги акумульованих коштів.

У разі прийняття позитивного рішення щодо надання кредиту подальша робота над заявкою на кредит ведеться у напрямі аналізу ринку нерухомості, оцінки кредитоспроможності позичальника і здійснюється комплексний техніко-економічний аналіз власне житлового будівельного проекту. У міжнародній практиці використовують чотири основні елементи, що дають можливість оцінити доцільність кредитування [41; 31]:

- 1) техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) проекту;
- 2) кошторис витрат і план-схема потоків грошових ресурсів протягом усього періоду реалізації проекту (бізнес-план);
- 3) експертна оцінка поточної та майбутньої ринкової вартості цього об'єкта нерухомості від незалежного професійного оцінювача;
- 4) власний аналіз банком ринку з метою перевірки можливості продажу нерухомості за тією ціною і в ті терміни, які забезпечують кредитоспроможність позичальника.

Результати аналізу кількісних даних четвертого пункту (ринку) дають можливість оцінити кінцеві результати, характеристики яких містяться в перших трьох пунктах, якщо вони виконані у повному обсязі. Для проведення аналізу працівники банку мають володіти необхідною інформацією та відповідним рівнем кваліфікації. Це пов'язано з тим, що в ТЕО проекту та бізнес-плані висвітлені переважно технічні характеристики проекту, а економічні характеристики, пов'язані з ринком житла, відсутні. Тоді як від швидкості продажу об'єкта будівництва залежить платоспроможність позичальника. У зв'язку з цим банк має аналізувати не лише дані, що містяться в кредитній заявці, а й ринкові умови реалізації житла.

Важливим елементом аналізу кредитної заявки на реалізацію проекту ЖБ або реконструкції житла є оцінка ринкових умов на ринку житла, що визначають швидкість його продажу та ціну. Тому що надання кредиту на ЖБ є фінансуванням пропозиції житла, однак мають враховуватися обсяги попиту на житло, щоб не допустити розбалансування ринку, його перегріву

та падіння цін. Стан ринку житла залежить від таких його параметрів як: належність до того чи іншого регіону, економічні, соціальні та демографічні характеристики; рівень доходів, основні види нерухомості, що продаються, та інші характеристики. У рамках загального аналізу ринку житла особливої уваги потребують ті його сегменти, у яких буде продаватися новозбудоване житло, збудоване за рахунок отриманого кредиту. Тому при кредитуванні будівництва багатоквартирних житлових будинків (або котеджів на продаж) аналіз ринку повинен враховувати ціни на житло зі схожими параметрами; прогноз обсягів продажу житла з урахуванням наявності непроданого житла і з ранжуванням за бажаними цінами продажу; приклади успішного та неуспішного кредитування подібних проектів; заплановані або вже реалізовані будівельні проекти, які можуть скласти конкуренцію поточному проекту; бажані характеристики проектів, що полегшать обслуговування кредитів. Зважаючи на мінливість ринкової кон'юнктури, банк повинний постійно її моніторити. Це дозволяє контролювати дохідність проекту і можливості позичальника вчасно розрахуватися з банком за кредит.

Необхідно підкреслити, що аналіз ринку житла проводить банк і в тих випадках, коли мова йде не тільки про кредитування ЖБ, а й про інші форми прямого інвестування в проект будівництва або реконструкції житла з метою подальшого отримання доходу від нерухомості.

Аналіз сегментів ринку житла має проводитися у двох аспектах [12].

1) вивчення сегмента ринку, де продається певний клас нерухомості, незалежно від об'єкта, будівництво якого кредитується. Наприклад, оцінюється, скільки нових квартир у стандартних панельних будинках може бути продано протягом найближчого року в районах нової житлової забудови в цьому місті при заданому інтервалі цін. Цей аспект передбачає порівняльний аналіз переваг і недоліків такого проекту і конкуруючих з ним проектів;

2) вивчення можливостей продажу певного об'єкта житлового будівництва. Наприклад, з'ясувати, за який термін можна продати квартири в

готовому стандартному панельному сорока восьми квартирному будинку, який розташований за цією адресою при заданих цінах.

Значною мірою потенційний попит на певне житло залежить від місця розташування земельної ділянки. Тому для визначення доцільності надання кредиту на ЖБ потрібно проаналізувати економічні переваги і недоліки земельної ділянки з позиції розташування, екології, транспортної доступності; можливостей економічного освоєння використання прилеглих територій; види економічної діяльності в певному районі; наявність магазинів та інших об'єктів сфери обслуговування; доступність об'єктів інженерної інфраструктури.

Наступним пунктом аналізу попиту на житло є вивчення потреб потенційних покупців, що визначається економічною і соціальною структурою суспільства. Тому у разі потреби застосувати досвід зарубіжних країн він має бути адаптований до умов вітчизняної економіки. Факторами формування попиту на житло є соціальні характеристики певної групи споживачів житла, а саме:

- 1) соціально-демографічні (стать, вік, сімейний статус, розмір сім'ї, прогнозна кількість новостворених сімей, а також міграційні процеси);
- 2) економічні (зайнятість, рівень доходів та освіти, фінансові умови отримання кредитів на купівлю житла, рівень цін на житло, вартість пов'язаних з утриманням житла витрат (експлуатаційні витрати, страхівка, податок на нерухомість), інфляційні очікування);
- 3) психологічні (стиль життя, смаки і переваги на користь власного або орендованого житла).

У прогнозованій оцінці сукупного обсягу попиту на житло на певній території необхідно виділити підгрупи (відповідно до потреб у певних характеристиках житла – підвищеної якості чи бюджетне). Також потрібно передбачити конкуренцію з боку інших проектів ЖБ, що веде до втрати частини потенційних покупців. Для реалізації останнього завдання необхідно оцінити пропозицію житла на основі його класифікації за такими загальними критеріями [85]:

- 1) тип використання і характеристики щільності використання території будівництва;
- 2) вид права власності (приватна власність чи оренда);
- 3) економічні характеристики за рівнем цін продажу чи оренди (наприклад, житло для низько-, середньо- або високоприбуткових груп населення або офісні будівлі класів А, В або С);
- 4) місце розташування (класифікація може стосуватися простору центр/окраїни/передмістя або заснованої на інших параметрах, таких як транспортна доступність, види транспорту тощо);
- 5) фізичні характеристики нерухомості (наприклад, для житла це кількість кімнат, забезпеченість комунальною інфраструктурою тощо).

Пропозиція на ринку житла формується за рахунок новобудов (первинний ринок житла) і житла, що було у використанні (вторинний ринок житла). Фактори, що визначають кон'юнктуру первинного і вторинного ринку житла, дещо відрізняються (табл. 1.4).

Таблиця 1.4

Фактори кон'юнктури ринку нового і вторинного житла

Фактори кон'юнктури ринку нового житла	Фактори кон'юнктури вторинного ринку житла
Ціни і доступність ¹ земельних ділянок під забудову, ціни будівельних матеріалів. Вартість будівельних робіт. Продуктивність будівельних технологій	Характеристики потенційних продавців цього житла (вік, положення, соціальний стан)
Рівень конкуренції	Обсяг пропозиції на вторинному ринку житла з урахуванням міграції населення з цієї території;
Доступність фінансових джерел, у тому числі стосовно умов кредитування будівництва	Доступність іпотеки
Очікування забудовників щодо рівня платоспроможного попиту населення	Очікування населення щодо майбутнього розвитку економіки
Місцеві фактори (транспортна доступність, якість довкілля, локальна політична ситуація)	
Економічні фактори (соціально-економічні показники, що характеризують стан економіки, можуть вплинути на стратегію населення щодо продажу свого житла)	

Джерело: складено автором на основі, [85]

¹ Поняття «доступність» включає в себе не тільки наявність ділянок під забудову, але і інші фактори, у числі складність, трудомісткість і вартість отримання всіх дозволів, обмежувальні умови місцевих містобудівних вимог і тощо.

Прогноз сукупної пропозиції на ринку житла не буде повним без даних щодо кількості наявних одиниць житла (заселених і не заселених); щодо кількості одиниць проданого житла у попередні періоди (у місяць, за рік); щодо кількості одиниць житла, виставленого на продаж; одиниць нового житла, яке перебуває на різній стадії готовності (незавершене будівництво).

Аналізуючи попит на житло, необхідно враховувати характеристики¹ конкуруючих проектів ЖБ, особливо тих, які активно рекламуються. Це дозволить зробити порівняльний аналіз сильних і слабких сторін цього проекту ЖБ та оцінити вірогідність продажу збудованого об'єкта на ринку, а також розробити правильну маркетингову тактику. Так, зіставлення оцінок попиту і пропозиції на різних сегментах ринку житла² дозволить банку визначити, чи сприятиме проект ЖБ, на кредитування якого надійшла заявка, задоволенню потреб ринку у житлі певної якості або створить його надлишок на ринку. Це дозволить оцінити швидкість продажу житла, відповідно і швидкість повернення кредиту.

Результатом аналізу ринку житла має стати висновок щодо його ємності³ стосовно об'єкта, на будівництво якого виділяється кредит. Цей висновок ляже в основу оцінки платоспроможності позичальника, а також висновку щодо доцільності для банку переключитися на іпотечне кредитування населення, що може підтримати попит на житло на разі його відставання від пропозиції. Відтак банк може реалізовувати щонайменше дві стратегії – надання іпотечного будівельного кредиту або іпотечного кредиту населенню.

¹ Місцеположення проекту ЖБ; опис пропонованих продуктів; структура ціни (базова ціна плюс надбавки за ті чи інші додаткові зручності та послуги); покупців або орендарів; супутні послуги; фінансові програми, пропоновані клієнтам для їх залучення (умови купівлі або оренди, умови надання субсидій тощо); темпи реалізації (скільки одиниць було продано або здано в оренду в розрахунку на місяць або на рік з моменту початку продажу до моменту обстеження).

² таке зіставлення матиме сенс тільки в тому випадку, якщо аналіз попиту і пропозиції проводиться з виділенням одних і тих же однорідних груп.

³ обсяги житла, які можуть бути спожиті (куплені або взяті в оренду) на даному ринку в одиницю часу (місяць або рік – залежно від мети аналізу) за даного рівня цін

Отже, аналіз ринку житла банком є невід’ємним елементом процесу кредитування ЖБ. Взаємозв’язок ринків житла, кредитного ринку в процесі кредитування житлового будівництва зображено на рис. 1.3.

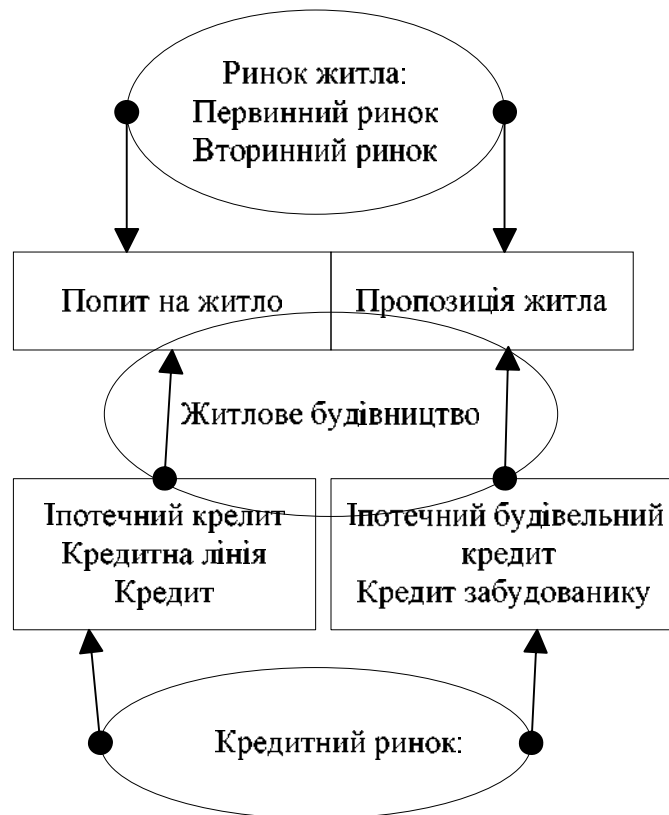


Рис. 1.3 Взаємозв’язок ринків житла, кредитного ринку та житлового будівництва

Джерело: складено автором.

Процес житлового будівництва відбувається на основі взаємодії кредитного ринку та ринку житла, внаслідок чого формується ринок іпотечних кредитів та іпотечних будівельних кредитів, що забезпечує фінансування первинного та вторинного ринку житла. Після кризи 2008 р. банки особливо ретельно підходять до оцінки здатності позичальника ефективно використати отриманий у банку кредит, тобто своєчасно і в повному обсязі погасити його. Тому насамперед аналізують фактори, що заважатимуть вчасно повернути кредит – ризики кредитування ЖБ, дослідженню яких буде присвячено окремий параграф.

Необхідно зазначити, що прийнятий у міжнародній практиці стандартний порядок кредитування ЖБ полягає в поетапному виділенні

коштів відповідно до фактично виконаних робіт. При цьому можливі два варіанти надання кредитних коштів: у першому випадку авансуються витрати на закупівлю обладнання, матеріалів і будівельні роботи, у другому – компенсуються витрачені власні кошти позичальника.

Досить поширеним є другий підхід, коли кредит видається не для авансування робіт, а для компенсації витрат забудовника. Проте в окремих випадках (придбання дорогого обладнання або механізмів, наприклад, ліфтів, реконструкції чи проведення ремонту) можуть бути прокредитовані авансовані закупівлі будівельних матеріалів і устаткування.

Отже, послідовність етапів кредитування ЖБ можна передати так:

1) спочатку власні кошти фірми забудовника (девелопера) і залучені (інвестиційні) кошти (зазвичай не менше 30 %) витрачаються на придбання земельної ділянки та розробку проектної документації;

2) виділяються оборотні кошти фірми забудовника (девелопера) для фінансування чергового етапу будівельних робіт, зокрема на купівлю частини будівельних матеріалів/обладнання;

3) банк-кредитор (самостійно або за допомогою залучених експертів/аудиторів) перевіряє цільове використання коштів фірми (наявність придбаних матеріалів/обладнання та результати виконаних робіт);

4) банк-кредитор перераховує відповідний транш кредитних коштів, відшкодовуючи оборотні кошти позичальника;

5) за рахунок отриманих коштів здійснюється фінансування наступного будівельного етапу і так до завершення будівництва.

Кредитний інспектор (представник банку) на підставі наданих банку документів і результатів перевірок не рідше одного разу на квартал проводить аналіз фінансово-економічного стану позичальника і оцінює стан забезпечення по кредиту [12]. Якщо під час аналізу чергового запиту на надання позичальникові траншу з'ясовується, що залишкових коштів по кредиту не вистачить для завершення будівництва, позичальник, згідно зі стандартними вимогами, зобов'язаний забезпечити нестачу коштів за власний

рахунок. До цих перевірок можуть залучатися аудиторські фірми та інші спеціалізовані організації. Перевірка, як правило, здійснюється за рахунок позичальника, і лише в окремих випадках за рахунок банку. Періодичність і підстави для перевірок можуть бути заздалегідь прописані в кредитному договорі.

Погашення будівельного кредиту здійснюється першочергово, і в цьому полягає ще одна його особливість. Не зважаючи на те, що розмір банківського кредиту становить зазвичай 50–80 % сумарних витрат на проект ЖБ, тобто частка банку повинна становити 50–80 % від суми продажу готового об'єкта ЖБ, банки наполягають на прискореному графіку погашення кредиту. Такий графік полягає в тому, що залежно від конкретних домовленостей щодо погашення кредиту на початковій стадії реалізації збудованого об'єкта до 100 % виручки від продажу або оренди зведених площ може направлятися на погашення кредиту. Це дозволяє погасити заборгованість по кредиту ще до повної реалізації об'єкта. Решта надходжень від продажу або оренди нерухомості залишаються у розпорядженні будівельника та інших інвесторів. Так прибуток від реалізації проекту ЖБ для забудовника буде міститися в надходженнях, отриманих після виплати зобов'язань по кредиту, тобто ризик неотримання усієї суми очікуваного прибутку перекладається на позичальника. Таку кредитну політику проводять звичайні банки, чиї прибутки залежать від процентних платежів за максимально надійними і вчасно поверненими кредитами, тоді як отриманням прибутку від реалізації конкретних проектів займаються інвестиційні банки. У зв'язку з цим вважаємо доцільно розвивати спеціалізовані банки, що будуть здійснювати кредитування ЖБ.

Підсумовуючи, зауважимо, кредитна складова фінансування ЖБ має розглядатися, по-перше, як підсистема систем вищого рівня – ринку житла та ринку кредиту; по-друге, як відносно відокремлена, самостійна і складна система, в структурі якої переплетені фінансові, кредитні, інвестиційні відносини та відносини власності, та можна виділити численні елементи,

поєднані між собою різноманітними зв'язками. До особливостей кредитної складової фінансування ЖБ можливо віднести такі:

- велику кількість об'єктів кредитування – від поповнення оборотних коштів до великих інноваційних проектів, «зеленого будівництва» та реконструкції житла;

- склад суб'єктів позики – позичальниками виступають фірми-забудовники, якими можуть бути підприємства, а також промислові групи, холдинги, комплекси тощо;

- механізм надання та управління кредитом, що близькі до інвестиційного та проектного кредитування, проте мають певні відмінності, насамперед це активна участь технічних експертів на усіх стадіях надання кредиту;

- терміни кредитування можуть варіюватися від кількох місяців до кількох років, залежно від інноваційних технологій, що використовуються в будівництві;

- забезпечення (застави), яким можуть виступати як звичайні товарно-матеріальні цінності, нерухомість, так і об'єкти інтелектуальної власності, складні майнові комплекси;

- необхідність аналізу додаткових техніко-технологічних характеристик проекту ЖБ, пов'язаних із будівництвом;

- наявність відповідного досвіду у кредитних установ (кредитор повинен знати тенденції на ринку нерухомості, розбиратися в специфіці будівельного бізнесу);

- трудомісткість процесу кредитування (потрібно попередньо обстежити будівельні компанії для перевірки результатів минулої діяльності як доказів на користь їх спроможності керувати процесом будівництва і реалізувати збудований об'єкт, контроль процесу ЖБ стосовно дотримання термінів та якості будівництва, вчасності реалізації етапів будівництва);

– порядок погашення кредиту, що здійснюється за результатами завершення будівництва, або на підставі оцінки будинку експертами банку, або представлення документації щодо здійснених витрат за визначений час;

– високі ризики, зокрема через недостатній професійний рівень і фінансовий стан будівельних компаній в Україні (обмежений власний капітал, відсутність фінансової прозорості), що висуває певні вимоги до процесу кредитування.

Ці особливості значною мірою впливають з того, що в процесі кредитування ЖБ фінансові процеси тісно пов'язані з техніко-економічними та соціальними аспектами (рівнем доходів у суспільстві). Тому на поточному етапі розвитку України активізація банківського кредитування ЖБ залежить як від ситуації на ринку нерухомості і стану ринку капіталу, банківської системи, так і від реформування житлового будівництва та зростання рівня добробуту населення. У свою чергу, банківське кредитування ЖБ відіграє вагомую роль у розширенні інвестиційних можливостей середнього класу населення і забезпечує потужний ефект не лише щодо розвитку ринку житла, а й справляє потужний мультиплікативний ефект на суміжні галузі.

1.3. Еволюція способів фінансування житлового будівництва

Особливості ЖБ визначають різноманітні способи його фінансування. Проаналізуємо розвиток способів фінансування ЖБ в Україні та їх нормативну основу. У 2000–2006 рр. в Україні офіційно існували такі способи фінансування нового будівництва: інвестиційний договір із забудовником, випуск цільових житлових облігацій та участь у фонді фінансування будівництва (ФФБ), а також банківські кредити та державна підтримка в рамках програм¹.

¹ Чернуха І.В. Механізми фінансування будівництва/ І.В. Чернуха // Економічний вісник ун-ту. Зб. наук. праць учених та аспірантів. Переяслав-Хмельн. держ. пед. ун-т ім. Григорія Сковороди, 2012. – Випуск 18/1. – С. – 29-34

ФФБ були найменш популярним серед забудовників способом, проте найбільш безпечним для інвестора. Однак після широкого суспільного резонансу стосовно неправомірних дій окремих забудовників у 2005–2006 рр. були внесені зміни до законів України «Про інвестиційну діяльність» [131] та «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [141]. Зокрема, були запроваджені жорсткі вимоги до інвесторів та забудовників щодо правил будівництва житла та визначені загальні принципи, правові та організаційні засади залучення банками та іншими фінансовими установами грошових коштів фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла.

Нововведення насамперед були спрямовані на регулювання процесу залучення коштів фізичних та юридичних осіб у ЖБ. При цьому процес будівництва за рахунок власних чи інших позикових коштів норми закону не регулюють, тому що вони не несуть тих ризиків, які є найбільш небезпечними.

Відповідно до уточнення терміну інвестування¹ Законом № 2367-VI від 29.06.2010 р. ч. 3 ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» була викладена в новій редакції і тепер вона виглядає так: «Інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися лише через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються лише законами» [26].

¹ Стаття 1 Закону про інвестиційну діяльність пояснює термін "інвестиції" так: "Інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, які вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті яких створюється прибуток (доход) або досягається соціальний ефект". Таким чином, визначальний критерій віднесення тієї чи іншої діяльності до інвестиційної - створення в її результаті прибутку (доходу). ; Порівняльна таблиця до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості» [Електронний ресурс]/ Веб-портал «BRDO». – Режим доступу: <http://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2016/11/May-butnye-budivnytstvo.docx>

Отже, на поточному етапі в Україні фінансування житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, може здійснюватися тільки за рахунок використання [141]:

- фондів фінансування будівництва (ФФБ);
- випуску безпроцентних (цільових) облігацій;
- інститутів спільного інвестування (ІСІ);
- фонду операцій з нерухомістю (ФОН);
- недержавних пенсійних фондів (НПФ);
- банківських кредитів, зокрема іпотечних;
- коштів, що виділяє держава а в рамках реалізації державних програм (державна підтримка).

Хоча інші способи фінансування будівництва прямо не заборонені законом, але й спеціальних законів, що регулюють заставні, попередні договори, договори купівлі-продажу майнових прав тощо донині не прийнято. Тому ми підтримуємо думку А. Рибачака й І. Азарової [151], що Положення Закону України «Про інвестиційну діяльність» не є достатньо обґрунтованими. Зокрема, інвестори обмежуються у праві вільно розпоряджатися своєю власністю, яке гарантовано Конституцією (ст. 41) і Цивільним кодексом (ст. 319). У Протоколі № 1 до Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод (яка ратифікована Україною й має пріоритет над іншими актами національного законодавства) у ст. 1 закріплено, що ніхто не може бути позбавлений (або обмежений у здійсненні) своєї власності по-іншому, як в інтересах суспільства й на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. А у чинному законодавстві України захищені тільки інтереси фінансових установ, що обмежує конкуренцію на будівельному ринку.

Разом з тим в Україні застосовують державні програми фінансування будівництва доступного житла, що фактично означає фінансування (спільне фінансування) за рахунок державних коштів). Для визначення доцільності і напрямів розвитку кредитування житлового будівництва проаналізуємо

переваги різних способів його фінансування (ФФБ, ФОН, ІСІ та випуску цільових облігацій).

До кризи в Україні серед способів фінансування ЖБ домінували дві основні схеми – участь у ФФБ і так звана облігаційна схема, що поєднує в собі використання цільових (безпроцентних) облігацій та інститутів спільного інвестування. Головна причина цього – їх максимальна врегульованість і прозорість на законодавчому та нормативному рівнях.

У схемі інвестування через ФФБ беруть участь: довіритель (потенційний власник нерухомості), управитель ФФБ (фінансова організація), забудовник та іноді страхова компанія. До речі, страхування комерційних ризиків управителя ФФБ необов'язкове, але це безумовна перевага для інвестора. Інвестор вступає в договірні відносини лише з управителем, якому він передає майно у довірчу власність для фінансування будівництва. Сам же управитель укладає із забудовником договір, за яким останній зобов'язується побудувати об'єкт нерухомості і передати його у власність довірителя. Зобов'язання забудовника перед управителем забезпечуються іпотекою¹. Це може бути як банк, так і небанківська організація, що є більш гнучкою у питаннях співробітництва та відповідності запитам і потребам забудовника. ФФБ і ФОН мають схожі схеми діяльності, відрізняються вони тим, що ФФБ створюють для отримання їхніми довірцями житла у власність, а метою ФОН є отримання доходу власниками його сертифікатів, зокрема через участь у фінансуванні будівництва житла.

ФФБ бувають двох видів – «А» і «Б», функціонування яких ґрунтується на однакових принципах, а відмінності полягають у структурі розподілу повноважень і відповідальності (ризиків) між компанією-управителем і забудовником. ФФБ виду «Б» не набули поширення через ризик

¹ Крім того, за кожним об'єктом будівництва між управителем і забудовником укладають договір уступки майнових прав. У разі порушення забудовником умов договору, управителю доручають виконання функцій забудовника, у тому числі право передоручити їхнє виконання третій особі (фактично поміняти забудовника). Також за виникнення ризику порушення забудовником своїх зобов'язань, договір уступки набирає сили, і до управителя переходять все майно і майнові права на нерухомість.

недофінансування і віднесення його на рахунок управителя. При використанні ФФБ типу «Б» забудовник фактично віддає всю комерційну частину проекту фінансової установи, залишаючи за собою лише будівельні функції. Крім того, для того щоб мати можливість почати працювати з довірителями ФФБ, потрібно дотримуватися таких умов. По-перше, щоб створити ФФБ виду «Б», компанія-управитель повинна мати дозвіл¹ прийняти на себе комерційні ризики та застрахувати їх². По-друге, взяти іпотеку, щоб виконати зобов'язання забудовника за договором³.

Особливістю інвестування коштів через механізм ФФБ є те, що його здійснюють за поточною вартістю об'єкта інвестування. Ця вартість залежить від коефіцієнтів поверховості і комфортності будівлі. Для фонду виду «А» її встановлює забудовник. Тому вартість одиниці площі об'єкта для інвестора не є фіксованою, і вона може змінюватися тільки у бік збільшення (ст. 15 Закону № 978), що несе певні ризики для інвестора.

Отже, довіритель може в певний момент просто вийти з кола учасників фонду за поточною ціною будівництва на момент подання відповідної заяви (що приваблює, в тому числі і спекулянтів)⁴. Для забезпечення цієї можливості довіритель, закріпленої законом, управитель зобов'язаний за рахунок отриманих коштів сформувати резерв, розмір якого визначає самостійно⁵.

¹ Порядок його отримання небанківськими установами, визначає Положення про видачу небанківській фінансовій установі-управителю дозволу на право прийняття на себе комерційних ризиків при створенні фонду фінансування будівництва виду Б та / або дозволу на право здійснення емісії сертифікатів фондів операцій з нерухомістю, затверджене розпорядженням Держфінпослуг від 29.07.04 г. № 1866.

² забудовник або його підрядник повинні по кожному об'єкту будівництва укласти із страховиком, визначеним управителем, договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь період спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ - на користь управителя як довірчого власника (ст. 9 Закону № 978)

³ Предметом іпотеки за іпотечним договором бувають майнові права на нерухомість - об'єкт будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або нерухоме майно. У договорі передбачають зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на нерухомість - об'єкт будівництва, коли виникає зумовлений цим договором ризик невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.

⁴ Для мінімізації ризиків управитель, як правило, передбачає за дії, пов'язані з достроковим припиненням договору управління, зміни об'єкта інвестування, або переуступки права вимоги третім особам, додаткові комісії та штрафні санкції.

⁵ Для небанківських фінустанов він не може становити менше 10% залучених коштів.

Закон передбачає жорсткі обмеження щодо використання отриманих коштів компанією-управителем фонду, систему контролю їх використання та гарантії для інвесторів. Проте договором між управителем та довірительом управителю може бути надано право використовувати вільні кошти. Це означає, що банк-управитель може використати ці кошти при здійсненні банківських операцій (ст. 7), а тому викликає нарікання з боку інвесторів про безпідставне збагачення банку й нецільове використання коштів, які передаються на конкретні цілі. Для запобігання цьому рахунки управителя, забудовника, його підрядників, субпідрядників та інших учасників, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва, мають бути відкриті в одному банку, обраному управителем, що дозволяє останньому контролювати цільове використання отриманих коштів.

Таблиця 1.5

Переваги і недоліки ФФБ як способу фінансування будівництва

Переваги	Недоліки
Чітка законодавча регламентація	Управитель і забудовник є взаємопов'язаними особами
Нагляд за діями управителя здійснює регулятор (Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг), а контроль над цільовим використанням коштів забудовником – управитель	Відсутність у інвесторів права виступати кредитором у процесі про банкрутство у разі неплатоспроможності забудовника
Можливість для довірителя відмовитися від своєї участі у ФФБ і забрати вкладені кошти	Ризики, пов'язані з несумлінністю компанії-управителя ФФБ: оскільки управитель має право керувати декількома об'єктами одночасно, це може сприяти використанню коштів не за призначенням
Можливість страхування ризиків, що передбачає залучення фахівців страхових компаній	Неврегульованість питань фінансової відповідальності управителя перед інвестором
Активи ФФБ обліковують окремо від активів фінансової установи і окремо за кожним об'єктом будівництва. Тому у разі банкрутства фінансової установи активи ФФБ не входять до загальної ліквідаційної схеми	

Джерело: складено автором за [1; 26].

¹ Вознюк М. А. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва / М. А. Вознюк, М. С. Садов'як // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. - 2016. - Вип. 2. - С. 57-60.

Проаналізувавши фінансування ЖБ за рахунок створення ФФБ, як це передбачено Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла й операціях з нерухомістю», можна зазначити, що цей спосіб мав певні недоліки. Зокрема, інтереси фізичних й юридичних осіб, як вкладають гроші в будівництво, є недостатньо захищеними, тому що повернення цих коштів нічим не забезпечено. Закон спрямований здебільшого на захист інтересів фінансових установ і банків, які, виконуючи роль посередників, перебуватимуть в привілейованому становищі. Участь у житловому будівництві таких проміжних ланок, як управителі, у тій формі, яку закріплено Законом 978-IV, лише породжує додаткові витрати вкладників, нестабільність відносин і ризиковість усього механізму фінансування ЖБ. Також недоліком використання ФФБ є неможливість здійснювати податкову оптимізацію [95].

Фінансування ЖБ через фонди операцій з нерухомістю (ФОН) в Україні менш поширене. По-перше, ФОН створюються на визначений термін з метою отримання доходу власниками його сертифікатів. По-друге, ФОН – це емітент цінних паперів, тому його діяльність, пов'язану з реєстрацією і випуском сертифікатів, регулює законодавство про цінні папери, і не тільки Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (НБУ для банків-управителів), але і Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку. Тому, по-третє, для його нормального функціонування потрібен розвинений фондовий ринок [26].

Механізм функціонування ФОН діє так. Кошти, отримані від покупців сертифікатів, спрямовуються на будівництво та інші операції з нерухомістю. Отриманий прибуток розподіляється згідно з Правилами ФОН, які, крім того, можуть передбачати виплату доходів за сертифікатами ФОН. Як бачимо принципи функціонування ФОН схожі з принципами діяльності закритого пайового інвестиційного фонду (ПІФ), але відрізняються спеціалізацією на операціях з нерухомістю.

Ще один спосіб фінансування ЖБ – випуск цільових облігацій, регламентований Положенням про порядок випуску облігацій підприємств, затвердженим Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку¹ від 17.07.2003 р. № 322 . Інвестор купує цільові облігації², зобов'язання за якими виконуються внаслідок передавання об'єкта житлової нерухомості, та укладає із забудовником договір резервування, відповідно до якого за ним закріплюється певний об'єкт нерухомості.

Таблиця 1.6

Переваги та недоліки фінансування ЖБ за рахунок ФОН*

Переваги	Недоліки
Законодавча врегульованість і наявність чітких регуляторних вимог до емітента з боку Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку	ДКЦПФР не контролює перебіг будівництва і дотримання термінів здавання в експлуатацію, а тому практично відсутні важелі впливу на забудовника
Обмеження обсягу допустимої емісії цільових облігацій — у межах вартості об'єкта нерухомості	Облігації не забезпечені об'єктом нерухомості: у інвестора відсутні переважні права на такий об'єкт (наприклад, при передаванні його в іпотеку третім особам)
Наявність повністю сформованого статутного капіталу як обов'язкової умови емісії облігацій	У разі визнання емісії недійсною інвестор може розраховувати лише на виплату номінальної вартості цінних паперів
Емітентом таких облігацій може бути особа, яка є власником або користувачем земельної ділянки	Облігації продають тільки лотами, до внесення оплати в повному обсязі інвестор не зможе використовувати облігації на вторинному ринку
Первинне розміщення облігацій здійснюється тільки через фондову біржу	Облігації відповідають певній кількості квадратних метрів, але не пов'язані з конкретним об'єктом (квартирою, будинком, котеджем); для гарантування того, що інвестор отримає саме той об'єкт, на який розраховував, є договір резервування
Заборонено змінювати умови випуску, крім випадків зміни термінів погашення, за умови одержання згоди всіх інвесторів	
Облігації можуть бути використані як самостійний актив на вторинному ринку	

*Джерело: складено автором за [³; 26].

¹ На час прийняття Положення - Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку

² Як правило, такі облігації продають лотами, згідно з площею придбаного житла. Одна облігація відповідає визначеній кількості квадратних метрів житлової площі.

³ Вознюк М. А. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва / М. А. Вознюк, М. С. Садов'як // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. - 2016. - Вип. 2. - С. 57-60.

Випуск опціонів схожий на схему з використанням цільових облігацій. Регламентує випуск опціонів рішення ДКЦПФР № 572 від 16.06.2009 року «Про затвердження Порядку реєстрації опціонних сертифікатів та проспекту їх емісії»¹. Переваги цього способу фінансування ЖБ такі самі, як і за рахунок випуску облігацій. Особливістю є те, що опціонні сертифікати можуть обертатися (купуватися і продаватися) лише на фондовій біржі. Недоліками є те, що опціони не забезпечені нерухомістю, яка будується, на відміну від облігацій. Також відсутні обмеження на обсяг їх емісії. Крім того, емітентом опціонних сертифікатів може виступати не тільки власник або користувач земельної ділянки, але і будь-яка інша особа, якій будівельний майданчик передали за актом приймання-передавання [²; 26].

Для визначення доцільності використання того або іншого способу фінансування ЖБ порівнюємо їх прибутки і витрати. Витрати умовно можна розділити на офіційні платежі, пов'язані із емісією фінансових інструментів та реєстрацією ФФБ, ІСІ та випуском облігацій, а також вартість їх утримання. Усі витрати пропорційно залежать від розміру фінансування – чим більше інвестицій необхідно залучити, тим дешевше у співвідношенні до загальної вартості фінансування будівельного проекту буде обслуговування ФФБ, ІСІ та випуск облігацій³.

Як видно з табл. 1.7, практично всі витрати мають договірний характер і можуть змінюватися в залежності від суми фінансування і домовленості зі страховою компанією, фінансовою компанією або банком. Як показує практика, витрати зі створення та обслуговуванню ФФБ становлять 2–4 % від

¹ Згідно з Порядком опціонний сертифікат — це стандартний документ, що засвідчує право його власника на придбання в емітента опціонного сертифіката (опціонний сертифікат на придбання) або продаж емітенту опціонного сертифіката (опціонний сертифікат на продаж) базового активу у строки та на умовах, визначених у проспекті емісії опціонних сертифікатів. Базовим активом в цьому випадку є майнові права на об'єкт нерухомості в цілому або квадратний метр такої нерухомості.

² Матвійчук А. В. Поняття і механізми фінансового контролю у будівельній галузі / А. В. Матвійчук // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія : Право. - 2014. - Вип. 197(3). - С. 252-263.

³ Аленьева І. Про переваги і недоліки фінансування житлового будівництва через ІСІ та через ФФБ з точки зору забудовників та інвесторів [Електронний ресурс] / І. Аленьева // Юридичний портал «JuristOFF.com». - Режим доступу: <https://juristoff.com/news/jur-kolonka/2366-perevagi-ta-nedoliki-mekhanizmi-v-finansuvannya-zhitlovogo-budivnitsva>(Сохраненная копия)

загальної суми фінансування будівельного проекту, а ІСІ та випуску облігацій – 2–5 %. При цьому необхідно враховувати, що, крім вказаних вище витрат, 10 % від усього обсягу фінансування, яке відбувається через ФФБ, резервуються на його рахунках на весь термін дії. Тобто, загальні витрати під час використання цих способів фінансування ЖБ майже однакові.

Таблиця 1.7

Витрати за використання різних способів фінансування ЖБ*

ФФБ	ІСІ та емісія облігацій
Витрати на обов'язкове страхування (будівельно-монтажних робіт, відповідальності перед третіми особами і тощо)	Державне мито за реєстрацію інформації про випуск
Витрати на оплату послуг нотаріуса і державне мито за нотаріальне посвідчення іпотечних договорів	Проведення рейтингової оцінки
Вартість послуг Управителя з реєстрації та обслуговування ФФБ	Послуги торговців цінними паперами і банку-зберігача, депозитарію, аудитора, нотаріуса
	Послуги компанії з управління активами зі створення та обслуговування фонду та випуску облігацій

*Джерело: Складено автором за¹.

Проте відмінності у способі оподаткування отриманого доходу за різних способів фінансування ЖБ можуть бути суттєвими. Так, поки гроші перебувають у фондах (ФФБ та ІСІ), вони не обкладаються податком на прибуток і ПДВ (доходи забудовника протягом усього терміну будівництва оподатковуються на загальних підставах, виходячи з тієї поточної суми прибутку, яку він отримує від здійснення своєї господарської діяльності). Як правило, база оподаткування на стадії будівництва відсутня. Однак у момент введення в експлуатацію та передачі об'єкта будівництва інвесторам, виходячи з правила першої події, у забудовника виникають зобов'язання по сплаті ПДВ на суму переданого об'єкта житлового будівництва (ст. 187 Податкового кодексу) [26]. На цьому етапі проявляються основні відмінності

¹ Аленьева І. Про переваги і недоліки фінансування житлового будівництва через ІСІ та через ФФБ з точки зору забудовників та інвесторів [Електронний ресурс] / І. Аленьева // Юридичний портал «JuristOFF.com». - Режим доступу: <https://juristoff.com/news/jur-kolonka/2366-perevagi-ta-nedoliki-mekhanizmiv-finansuvannya-zhitlovogo-budivnitsva>(Сохраненная копия)

та фінансові переваги емісії облігацій та їх реалізації за допомогою ІСІ на ринку, а саме:

– при ФФБ базою оподаткування з поставки нерухомості буде реальна (ринкова) вартість реалізованої нерухомості, зафіксована в договорах з інвесторами (вкладниками);

– при ІСІ – дохід, отриманий від випуску (емісії), розміщення та продажу цінних паперів, випущених в обіг (емітовані) суб'єктами підприємницької діяльності не обкладається ПДВ (пп. 196.1.1 ст. 196 Податкового кодексу) [¹; 26].

Останній факт можливо використати для мінімізації сплати податків за такою схемою:

1) забудовник випускає цільові облігації на фактичну собівартість будівництва об'єкта житлової нерухомості.

2) весь випуск облігацій за номінальною вартістю викуповується ІСІ при первинному розміщенні;

3) ІСІ реалізує облігації інвесторам за ринковою вартістю нерухомості, яка закріплюється в договорі купівлі цінних паперів та договорі бронювання конкретного об'єкта нерухомості (наприклад, квартири);

4) у момент передачі об'єкта нерухомості інвестору (тобто фактичного обміну нерухомості на облігації) базою для оподаткування ПДВ є не ринкова вартість об'єкта нерухомості, а номінальна вартість облігації, яка дорівнює собівартості. У такій ситуації податкові зобов'язання компенсуються за рахунок податкового кредиту, сформованого при будівництві [26].

Отже, весь прибуток, отриманий від реалізації будівельного проекту, акумулюється в ІСІ, перебуваючи там у безподатковому режимі (пп. 136.1.9 ст. 136 Податкового кодексу). Крім того, на відміну від цільового призначення інвестицій при ФФБ кошти ІСІ не є цільовими і можуть спрямовуватися в інші проекти.

¹ Аленьева І. Про переваги і недоліки фінансування житлового будівництва через ІСІ та через ФФБ з точки зору забудовників та інвесторів [Електронний ресурс] / І. Аленьева // Юридичний портал «JuristOFF.com». - Режим доступу: <https://juristoff.com/news/jur-kolonka/2366-perevagi-ta-nedoliki-mekhanizmi-v-finansuvannya-zhitlovogo-budivnitsva>(Сохраненная копия)

Беручи до уваги викладене вище, можна зробити висновок, що порядок оподаткування операцій ІСІ з облігаціями містить потенційну можливість оптимізувати витрати на залучення фінансування житлового будівництва в рамках чинного законодавства. А тому цей спосіб фінансування ЖБ доцільно поєднувати з наданням кредиту, що дозволить диверсифікувати ризики кредиторів.

Щодо ФФБ, то його перевагами є гарантовані іпотекою права на нерухомість; солідарна відповідальність забудовника та управителя (якщо Управителем є банк, така відповідальність забезпечена його активами); що забезпечує високий ступінь захисту інвестицій порівняно з облігаціями; наявність страхового резерву ФФБ та можливість у певних випадках швидко вийти з інвестиційного процесу; вимога цільового використання коштів для будівництва об'єкта нерухомості, в який вкладає кошти інвестор [¹;26].

Отже, зіставлення переваг і недоліків способів фінансування ЖБ через ФББ та ІСІ в Україні дає підстави стверджувати, що кожний з них не був достатньо надійним та ефективним, що й зумовило їх поступове зменшення. Тому в Україні склалася унікальна система фінансування житлового будівництва, яке здебільшого фінансується майбутніми власниками квартир з незначною часткою банківських кредитів, зокрема іпотечних, та бюджетних коштів. Натомість у зарубіжних країнах житлова нерухомість, так само як і комерційна, будується за рахунок коштів забудовників і банків, а для найменш забезпечених верств населення передбачені пільгові кредити і гарантії держави.

Згідно з даними дослідження продажу квартир на первинному ринку, проведеним «Українською торговельною гільдією» до кризи 2008 року, частки схем продажів при реалізації об'єктів житлової нерухомості у Києві розподілялися так:

36 % – участь у фондах фінансування будівництва;

¹ Аленьева І. Про переваги і недоліки фінансування житлового будівництва через ІСІ та через ФФБ з точки зору забудовників та інвесторів [Електронний ресурс] / І. Аленьева // Юридичний портал «JuristOFF.com». - Режим доступу: <https://juristoff.com/news/jur-kolonka/2366-perevagi-ta-nedoliki-mekhanizmi-v-finansuvannya-zhitlovogo-budivnitstva>(Сохраненная копия)

- 32 % – купівля цінних паперів;
- 10 % – купівля за попереднім договором;
- 6 % – за договором комісії;
- 4 % – спільна діяльність;
- 12 % – інші (у т.ч. кредити) [173].

Проте криза 2008 р. та обвал фондового ринку ускладнили використання ринкових механізмів фінансування придбання житла. Натомість зросла частка квартир, будівництво і придбання яких здійснюється за рахунок кредитів. У першу чергу, мова йде про іпотеку, сутність та ключові принципи функціонування якої були розглянуті в першому розділі. Відповідно до Закону України «Про іпотеку» [8, с. 85;¹] у практиці надання іпотечних кредитів в Україні можна виділити три напрями: кредитування комерційного житлового будівництва, кредитування індивідуального житлового будівництва і кредитування пайової участі в житловому будівництві (рис. 1.4).

Під іпотечним кредитуванням пайової участі в ЖБ пропонують розуміти сукупність взаємовідносин між позичальником, заставодавцем, забудовником і банком стосовно надання кредиту для пайового будівництва житлового об'єкта нерухомості на підставі договору участі в пайовому будівництві з використанням як застави прав на нерухоме майно, в тому числі прав на нерухоме майно за договором пайової участі в будівництві, для забезпечення принципу зворотності [107].

До особливостей іпотечного кредитування комерційного житлового будівництва відносимо такі:

– позичальниками є не приватні особи, які прагнуть поліпшити свої житлові умови, а забудовники – комерційні організації, що здійснюють реалізацію будівельних проектів і управлінням ними;

¹ В Україні іпотечне кредитування регулюється низкою нормативно-правових актів – Законами України «Про Національний банк України», «Про банки і банківську діяльність», «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», «Про іпотеку», «Про заставу», Житловий кодекс, Цивільний кодекс, Земельний кодекс тощо.

– будівництво житлового будинку здійснюється для його подальшої реалізації (продажу), тобто отримання прибутку, а не проживання в ньому, як при інших видах іпотечного кредитування житлового будівництва;

– термін кредитів при іпотечному кредитуванні комерційного житлового будівництва, як правило, становить 1–3 роки, що менше, ніж терміни кредитування класичної іпотеки.

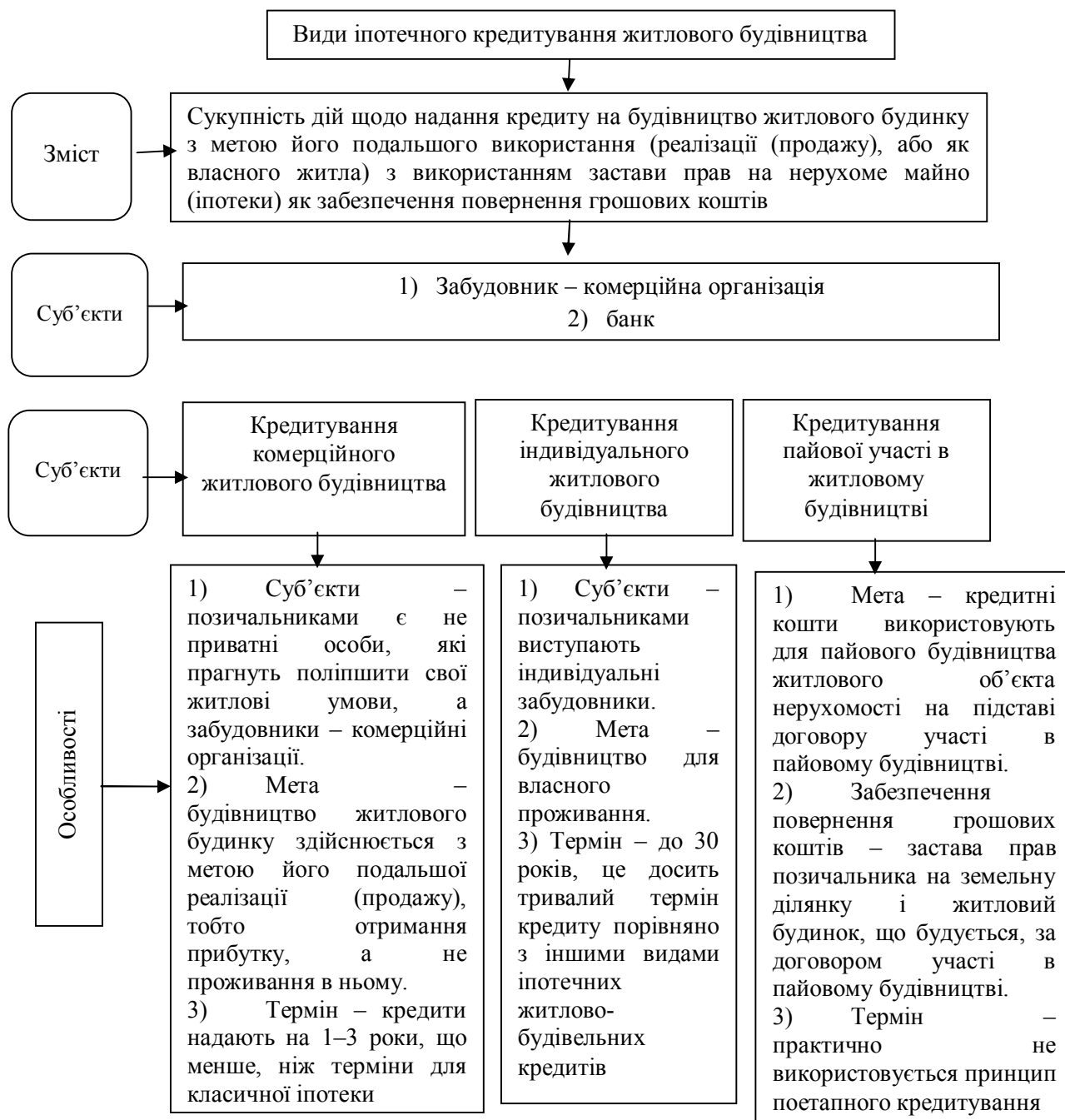


Рис. 1.4 Сутність та напрями іпотечного кредитування житлового будівництва в Україні*

*Джерело: Складено автором.

В Україні специфічною особливістю кредитування індивідуального житлового будівництва є те, що позичальниками виступають індивідуальні забудовники, які будують будинок для власного проживання. Для цього виду іпотечного кредитування характерними є більш тривалі терміни кредиту як порівняно з іншими видами іпотечних житлово-будівельних кредитів (до 30 років), що наближає його до класичного іпотечного кредитування.

Однією з останніх тенденцій у міжнародній практиці іпотечного кредитування є те, що наявність прав на ділянку не є обов'язковою умовою для індивідуальних забудовників, натомість кошти кредиту можуть бути використані на купівлю земельної ділянки для індивідуального житлового будівництва. Оскільки банк зацікавлений у високій ліквідності об'єкта ЖБ, під будівництво якого видається кредит, то він бере активну участь у виборі ділянки.

Проаналізуємо більш детально риси іпотечного кредитування участі в житловому будівництві, що визначають його переваги або недоліки з погляду залучення фінансування забудовником, а саме:

1) пайове будівництво житлових будинків передбачає залучення грошових коштів громадян і юридичних осіб на основі договору участі в пайовому будівництві, тому кредитні кошти використовуються в процесі пайового будівництва житлового об'єкта нерухомості на підставі договору участі¹ в пайовому будівництві;

2) забезпечує повернення грошових коштів, як правило, застава прав позичальника на земельну ділянку і житловий будинок, що будується, за договором участі в пайовому будівництві. Після закінчення будівництва іпотека зберігає свою силу, а предметом її буде об'єкт нерухомості, придбаний позичальником за договором пайової участі в будівництві;

¹ За таким договором забудовник зобов'язується у визначений в договорі термін своїми силами і (або) з залученням інших осіб побудувати житловий будинок і після отримання дозволу на введення в експлуатацію передати даний об'єкт нерухомості учаснику пайового будівництва, а учасник пайового будівництва - сплатити обумовлену договором ціну і прийняти об'єкт при наявності дозволу на введення в експлуатацію.

3) для іпотечного кредитування пайової участі в будівництві практично не характерне поетапне кредитування.

Таким чином, іпотечне кредитування не вигідне забудовникам на поточному етапі розвитку України, оскільки створює низку обтяжень для забудовника. Зазначимо, що після криз 2008–2009 рр. та 2013–2014 рр. низькі позиції України в міжнародних інвестиційних рейтингах, високі ризики, бойові дії в зоні АТО, різке падіння темпів зростання економіки, девальвація гривні, нестабільність валютного ринку обумовили кризу банківської системи України і падіння фондового ринку. Це призвело до труднощів з отриманням кредиту, високих процентних ставок та істотних додаткових платежів (експертна оцінка, страхування, комісії за касове обслуговування) і зробило фінансування через цінні папери та іпотечне кредитування в Україні непривабливим.

Певною мірою пом'якшити гостроту проблеми фінансування будівництва житла можливо за рахунок державної фінансової підтримки, що покликана вирішити такі завдання¹ [83]:

- забезпечення житлом соціально незахищених верств населення (соціальне житло, безкоштовне надання житла без права приватизації);
- надання державної підтримки тим, хто не в змозі самостійно вирішити житлове питання (будівництво доступного житла² [129]);
- формування необхідних передумов для реалізації власних можливостей громадян для будівництва житла.

Запобігання корупції щодо розподілу бюджетних коштів та визначення найбільш ефективних напрямів їх використання формування стабільної та адекватної нормативно-законодавчої бази (Додаток Б). Робота над її формуванням розпочалася ще в 1992 році після прийняття Закону України від 05.02.1993 р № 2998-ХІІ «Про сприяння соціальному становленню та

¹ Відповідно до положень статті 47 Конституції України, яка встановлює відповідальність держави за створення умов, за яких кожний громадянин – незалежно від рівня його доходів – матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду // .

² Доступне житло - збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири (п.1 ст.4 Закону).

розвитку молоді в Україні» [140]. У 1998–2002 рр. зазначений механізм пільгового довгострокового іпотечного кредитування працював досить успішно. Тому для розвитку державної підтримки кредитування житлового будівництва в 2002 році Уряд затвердив Програму забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки [118]. Протягом 2002–2012 років було прийнято 156 місцевих програм забезпечення молоді житлом. Відповідно зріс обсяг коштів, які виділялися з місцевих бюджетів усіх рівнів на кредитування ЖБ. У 2003 році в рамках Програми на доповнення чинного механізму надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям Урядом запроваджено механізм компенсації процентної ставки, яким протягом 2003–2008 рр. скористалися майже 18 тис. молодих сімей (додаток В).

У 2007–2008 рр. Уряд України визначив засади державної підтримки громадян із невисоким рівнем достатку, які потребують поліпшення житлових умов¹, та для реалізації конституційного права громадян на житло без урахування їхнього статусу, віку, професії та роду занять (Указ Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» [129]).

Враховуючи потужний антикризовий ефект розвитку житлового будівництва, на його підтримку у 2008–2009 рр. прийнято пакет документів антикризової спрямованості, основою якого є Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [117], де пріоритетним напрямом визначено формування попиту на будівельну продукцію. Зазначений вище Закон покликаний створити умови для впровадження двох нових способів залучення коштів у житлове будівництво: оренди житла з викупом та

¹ Ця програма орієнтована на українців із середніми доходами, які не задіяні в системах комерційного чи соціального житла. До таких категорій громадян належать: громадяни, які не мають права на соціальне житло; молоді сім'ї; військовослужбовці та прирівняні до них особи, що мають право на постійне житло; звільнені у запас військовослужбовці, які перебувають на квартирному обліку за місцем проживання; громадяни, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи; державні службовці; судді; інваліди; депортовані кримські татари та особи інших національностей, які повернулись на проживання в Україну; вчені; працівники бюджетної сфери, а також інші категорії громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства.

будівництво доступного житла, яке, в свою чергу, пожвавить будівельний ринок і суміжні галузі економіки. Крім того, Законом передбачено зменшення додаткових навантажень і відрахувань, спрощення дозвільних процедур.

У законопроекті запропоновано загальний розмір державної підтримки – 30 % від вартості житла змінювати залежно від категорії громадян, які мають право на отримання такої підтримки. Це дає можливість надати додаткові преференції учасникам антитерористичної операції в рамках реалізації програми доступного житла та/або пільгового іпотечного кредитування. Розмір державної підтримки учасникам АТО, зокрема при придбанні доступного житла буде збільшено до 50 % від вартості житла. Крім того, запропоновано збільшити з 3 до 10 відсотків річних процентну ставку фінансування за кредитами на будівництво (придбання) доступного житла у разі надання кредитів за рахунок бюджетних коштів фінансовою установою – виконавцем державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла¹.

У рамках цих програм державна підтримка будівництва доступного житла полягає у такому [52; 125]:

– сплаті за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету 30 відсотків вартості нормативної площі доступного житла. Ці кошти є першим внеском фізичної особи на сплату банківського кредиту, який надається уповноваженою банківською установою на фінансування будівництва доступного житла. Уповноважена банківська установа відкриває фізичній особі, яка є учасником програми «Доступне житло», поточний рахунок, на який зараховуються кошти державного та/або місцевого бюджетів у розмірі 30 % вартості доступного житла, інші 70 % сплачує фізична особа за рахунок

¹ За результатом розгляду парламентським Комітетом одноголосно прийнято рішення підтримати внесений на розгляд проект Закону та рекомендувати Верховній Раді прийняти цей Законопроект в цілому. Також членами Комітету з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства висловлено пропозицію при перегляді Закону про Держбюджет на 2016 рік передбачити видатки на діючі житлові програми.

власних коштів та коштів банківської установи¹. У договорі про відкриття поточного рахунку обов'язково передбачається умова щодо можливості безспірного списання коштів, які надходять на поточний рахунок громадянина, на фінансування будівництва доступного житла [², 142 с. 194];

– підтримці учасників антитерористичної операції³ – загальний розмір державної підтримки за програмою доступного житла збільшено до 50 % від вартості житла, а ставку фінансування за кредитами на будівництво (придбання) доступного житла – з 3 % до 10 % річних у разі надання кредитів за рахунок бюджетних коштів фінансовою установою – виконавцем державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла [⁴117];

– наданні уповноваженими банками або виконавцем (у разі коли це передбачено законом) пільгового іпотечного житлового кредиту на термін до 30 років. Процентна ставка за такими кредитами встановлюється у розмірі не вище облікової ставки Національного банку плюс 2 відсотки.

Після одержання фізичною особою згоди уповноваженої банківської установи на надання кредиту на будівництво доступного житла укладається відповідний тристоронній договір між замовником будівництва житла,

¹ «Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом», Порядок зарахування коштів на поточний рахунок фізичної особи визначено в п. 4, 6 та 9 Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом, абз. 2, п. 8.

² Право на банківське кредитування будівництва житла з компенсацією зобов'язань частково за рахунок бюджетних коштів за програмою «Доступне житло» мають громадяни, які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов, середньомісячний сукупний дохід яких разом із членами їх сімей у розрахунку на одну особу не перевищує за даними Державного комітету статистики України чотирикратного розміру середньої заробітної плати в регіоні та яких відповідно до рішення місцевого органу виконавчої влади включено до списку осіб, що мають право на доступне житло. Відповідно до ч. 3 п. 3 Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом при визначенні права на державну допомогу за програмою «Доступне житло» враховується право особи на першочергове та позачергове поліпшення житлових умов, проте для таких категорій громадян загальна кількість квартир у будинку не повинна перевищувати 20%.

³ Таку компенсацію пропонується надавати військовослужбовцям (резервістам, військовозобов'язаним) та працівникам Збройних сил, Національної гвардії, Служби безпеки України, Служби зовнішньої розвідки, Державної прикордонної служби, Державної спеціальної служби транспорту, військовим військових прокуратур, поліцейським, особам рядового, начальницького складу, військовим працівникам Міністерства внутрішніх справ, Управління державної охорони, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації, Державної служби з надзвичайних ситуацій, Державної пенітенціарної служби, іншим створеним військовим формуванням, які захищали незалежність, суверенітет і територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в АТО.

⁴ Сударенко О. В. Правове регулювання кредитування будівництва житла за програмою «доступне житло» / О.В. Сударенко // Часопис Київського університету права. - 2010. - № 2. - С. 147-151.

фізичною особою та банківською установою. Доцільно зауважити, що фізична особа може використовувати власні кошти на фінансування будівництва житла, не залучаючи кошти банківської установи. У такому разі при укладенні тристороннього договору фізична особа надає довідку уповноваженого банку про наявність на поточному рахунку фізичної особи власних коштів у сумі, що відповідає вартості житла [103 с. 52].

При цьому державна підтримка надається з розрахунку не більш як 21 квадратний метр на одну особу та додатково 10,5 квадратних метра загальної площі житла на сім'ю. У разі перевищення визначеного розміру житла таке перевищення сплачується за рахунок коштів фізичної особи, яка одержала банківське кредитування будівництва житла з компенсацією зобов'язань частково за рахунок бюджетних коштів за програмою «Доступне житло», державна підтримка для будівництва (придбання) житла надається сім'ям та одиноким громадянам лише один раз [117]. При цьому право на таку підтримку вважається використаним з моменту отримання громадянином доступного житла у власність.¹

У програмі «Доступне житло» визначено вимоги до банків, що беруть у ній участь. Так, кредити надаються уповноваженими банківськими установами, які:

- 1) обираються Державною іпотечною установою та відповідають: нормативам, установленим НБУ;
- 2) мають позитивний досвід довгострокового кредитування фізичних осіб на будівництво житла не менше ніж три роки;
- 3) мають позитивний досвід фінансування будівництва житла через фонди фінансування виду «А» відповідно до Закону України «Про

¹ Наприклад, сім'я у складі 3-х осіб здійснює інвестування у будівництво квартири у Київській області загальною площею 74 кв. метра. Вартість 1-го кв. метра за ціною забудовника складає, наприклад, 9986 грн. загальна вартість квартири за ціною забудовника складає 738964 грн. (74 м.кв. x 9986 грн.); нормативна площа складає 73,5 м кв. (3 x 21м.кв.+10,5 м.кв.); розмір державної підтримки складає 220191,3 грн. (73,5 м.кв. x 9986 грн. x 30%); розмір внеску за рахунок власних коштів позичальника складає 518772,7 грн. ; <http://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2016/11/May-butnye-budivnytstvo.docx>

фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”;

4) мають структурний підрозділ, до функцій якого входить фінансування будівництва житла та іпотечне кредитування громадян на первинному ринку житла [102, с. 101–109].

Підтримку будівництва доступного житла кредитними важелями держава доповнює податковими інструментами. Так, враховуючи те, що при будівництві доступного житла платник податків має право скористатися державною підтримкою у вигляді сплати державою 30 відсотків вартості будівництва доступного житла та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту в уповноваженому банку, а решта вартості житла сплачується фізичною особою за власні кошти, то до складу податкової знижки включаються витрати, які особисто понесені фізичною особою на будівництво (придбання) доступного житла та погашення пільгового іпотечного житлового кредиту і відсотків за ним¹ [112].

Держава надає підтримку житлового будівництва не лише у місті, а й у селі. Починаючи з 1997 року, в Україні в рамках виконання Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року реалізується програма підтримки індивідуального житлового будівництва на селі і поліпшення житлово-побутових умов сільського населення «Власний дім» [128]. В її рамках місцеві бюджети почали кредитувати програму з 1998 року, а державна підтримка – надаватися з 2000 р. з внесенням до державного бюджету бюджетної програми «Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників» у рамках якої надається підтримка на будівництво індивідуальних житлових будинків економічним проектам з

¹ Відповідно до пп.166.3.8 п.166.3 ст.166 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року №2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ) платник податку має право включити до податкової знижки у зменшення оподаткованого доходу платника податку за наслідками звітного податкового року, визначеного з урахуванням положень п.164.6 ст.164 ПКУ, фактично здійснені ним протягом звітного податкового року витрати, зокрема, суми витрат платника податку на сплату видатків на будівництво (придбання) доступного житла, визначеного законом, у тому числі на погашення пільгового іпотечного житлового кредиту, наданого на такі цілі, та процентів за ним

використанням енергозберігаючих технологій, сучасних матеріалів та інженерного обладнання.

Програма підтримки індивідуального житлового будівництва на селі «Власний дім» [128] передбачає надання за рахунок бюджетних коштів кредитів до 20 років під 3 % річних. Порівняно невеликі суми кредитів дозволяють охопити значну кількість населення, що сприяє розвитку інфраструктури регіонів, зокрема сільських територій, закріпленню кадрів на селі. За 2008–2015 рр. дії цієї програми збудовано більше 17 тис. індивідуальних будинків, отримано понад 74 тис. кредитів на інженерне забезпечення, у тому числі газифікацію, присадибних земельних ділянок.

Про результативність виконання цієї програми свідчать такі показники: індивідуальним сільським забудовникам надано пільгових кредитів терміном на 20–30 років під 3 % річних, багатодітним сім'ям надано безвідсотковий кредит в обсязі 975,7 млн грн, у тому числі за рахунок: державного бюджету – 538,5 млн грн, з місцевих бюджетів та інших джерел фінансування – 437,2 млн. гривень. Усього надано 88 547 кредитів на суму 1020 млн грн, що дало можливість побудувати 15 тис. будинків загальною 1461 площею тис. кв. метрів і газифікувати 70 тис. садиб.

На початку вересня 2015 р. Міністерство регіонального розвитку, будівництва і ЖКГ регіон оприлюднило проект постанови КМУ «Про затвердження Державної програми підтримки індивідуальних сільських забудовників на 2016–2020 роки», згідно з яким міністерство пропонує розробити і реалізувати окрему програму з надання пільгових кредитів на будівництво і реконструкцію житла та інженерних мереж під 3 % річних без початкового внеску і з відстрочкою початку повернення кредиту терміном до двох років. Згідно з паспортом зазначеної Програми, прогнозні необхідні обсяги її фінансування на 2016–2020 роки оцінюються на рівні 1 млрд 496,17 тис. грн¹.

¹ У розрізі джерел фінансування за рахунок коштів держбюджету – 864,56 млн грн, місцевих бюджетів – 614,256 млн грн, інших джерел фінансування – 17,345 млн грн), По роках – в 2016 році – 251,996 млн грн, у

У 2016 р. прийнято постанову Кабінету Міністрів України № 115 «Про внесення змін до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі», якою удосконалено механізм надання довгострокових пільгових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, що сприятиме збільшенню будівництва такого житла за рахунок розширення кола позичальників. Зокрема, передбачено надання кредиту різним соціальним верствам сільського населення, як таким, що працюють в особистих селянських господарствах, так і тим, що зайняті на підприємствах різних форм власності. Важливою зміною зазначених Правил є збільшення граничного розміру кредиту, який розрахований з урахуванням інфляційних процесів у державі. Зокрема, передбачено першочергове надання кредитів учасникам бойових дій у зоні антитерористичної операції та можливість отримання таких кредитів внутрішньо переміщеним особам з територій проведення АТО, які виявили бажання працювати та проживати в сільській місцевості.

Крім того, розроблено проект Державної програми підтримки індивідуальних сільських забудовників на 2016–2020 роки, що дасть можливість вирішити питання практичної допомоги для поліпшення житлових умов сім'ям військовослужбовців та внутрішньопереміщеним особам із зони АТО, а також розв'язати проблеми сільської місцевості¹.

Пільги для індивідуального житлового будівництва у сільській місцевості передбачено на законодавчому рівні [137]: державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників для будівництва (реконструкції) та придбання житла включено до заходів Державної стратегії

2017-му – 277,956 млн грн, у 2018-му – 300,531 млн грн, у 2019-му – 319,469 млн грн, у 2020-му – 346,218 млн грн. Однак останніми роками єдиним джерелом фінансування Програми є кошти місцевих бюджетів та спеціального фонду державного бюджету, отримані від повернення раніше наданих кредитів, що у 2015 році дозволило надати кредитування близько 3018 сімей, у тому числі 1974 – за рахунок місцевих бюджетів

¹ передбачені обсяги фінансування якої дозволять забезпечити житлом понад 11,4 тис. сільських сімей, збудувати (реконструювати, капітально відремонтувати, придбати) 961,2 тис. кв. метрів житла, прокласти 693,5 кілометрів інженерних мереж та підключити до існуючих комунікацій інженерні мережі понад 12,2 тис. житлових будинків.

регіонального розвитку на період до 2020 року [119] схвалено Концепцію розвитку сільських територій [153].

Одним із заходів Концепції є надання державної підтримки для розвитку комунального господарства та індивідуального житлового будівництва на селі з метою підвищення якості життя сільського населення. Усього на реалізацію програми у 2016 році виділено 40,0 млн. грн. за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету, що дозволить укласти близько 640 угод.

Для покращання стану фінансування зазначених вище програм у 2016 р. Україна залучала кошти іноземних інвесторів. Зокрема, був підписаний меморандум Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України з Китайською компанією CITIC Construction Co., Ltd¹ щодо отримання Україною позики від кредитних установ та організацій Китаю на загальну суму 1 млрд. доларів США під мінімальні відсотки, терміном на 15 років з правом пролонгації. У Меморандумі також передбачено розвиток державної житлової політики, будівництва доступного житла, формування фонду соціального житла, розгортання молодіжного житлового будівництва, кредитування індивідуальних сільських забудовників, реалізації інфраструктурних проектів. За сприяння Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства також було залучено кредит у розмірі 200 млн євро на відновлення Донбасу від Європейського інвестиційного банку; кредит на 1,1 млрд доларів від уряду Японії на проведення реконструкції Бортницької станції аерації. У 2015 році в Німеччині було підписано Меморандум та рамкову угоду і додаток до неї щодо отримання Україною кредитних коштів у розмірі 500 млн євро від банку KFW [73].

Водночас необхідно вказати на низькі результативні показники виконання Програми державної підтримки будівництва доступного житла

¹. Китайська компанія вже має досвід інвестування у будівництво головного стадіону Олімпіади-2008 в Пекіні «Пташине гніздо», 0,5 млрд доларів; 6,3 млрд у будівництво швидкісної автомагістралі в Алжирі, 10 млрд в житлове будівництво в Анголі.

внаслідок недостатніх обсягів її фінансування. Так, відповідно до паспорту Програми «Доступне житло» прогнозні показники її фінансування із державного та місцевих бюджетів у 2010–2013 рр. повинні були становити 7 740 млн грн, що дозволило б збудувати у зазначений період 64595 одиниць доступного житла. Проте, за підсумками реалізації зазначеної програми протягом 2010–2015 рр. забезпечено житлом лише 3 620 сімей, тому що вона профінансована на 5,6 % від прогнозних показників, а кількість сімей, що придбали житло в межах Програми, становить лише 5,3 % від запланованих (додаток Д). За оцінками експертів, реальний внесок Програми у подолання житлової кризи становить трохи більше 0,35 % [186].

Загалом у рамках діючих житлових програм скористалися державною допомогою та набули житло у 2016 р. 41,3 тис. громадян (у 2015 році – 1 143), загальна площа отриманого житла становить 2 690,0 тис. кв. м (у 2015 році – 101,3 тис. кв. м); допомога (або компенсація) за рахунок Державного бюджету становила 2 718,8 млн грн, з яких у 2015 році – 193,9 млн грн та місцевого бюджету 817,6 млн грн, з яких у 2015 році – 135,64 млн грн. Усього за період дії програм у будівельну галузь залучено майже 4,2 млрд грн [67].

У складній фінансовій ситуації, що склалася в Україні на поточному етапі її розвитку, навіть за умови відновлення або навіть збільшення фінансування програм на рівні 2010–2013 рр. вони не будуть виконані. Низька ефективність програм пояснюється не реалістичними показниками, що в них закладені. Так, згідно з умовами надання державної допомоги, взяти участь у Програмі зможуть сім'ї із відносно високим рівнем добробуту, які мають власні накопичення на суму не менше 265 тис. грн – для забезпечення 70,0 % внеску і/або щомісячні доходи на рівні не менше 11,3 тис. грн – для погашення кредиту [186]. Кількість сімей в Україні, які мають необхідний

¹ В 2013 році (останньому році фінансування Програми «Доступне житло») в Україні середній розмір державної допомоги, яку отримували сім'ї-учасниці Державної програми будівництва (придбання) доступного житла, складав 113,4 тис. грн, середня величина необхідних власних коштів – 264,7 тис. грн. Розрахунки показують, що кредит на суму 265 тис. грн, взятий під 20 % на 20 років, змусить сім'ю

рівень доходів (накопичень) і одночасно перебувають на квартирному обліку, за експертними оцінками [186], становить лише 266 тис. сімей, що є в 4–5 разів менше від прогнозного показника [186].

Отже державна підтримка будівництва житла в Україні має такі особливості:

- 1) орієнтованість на підтримку банківського кредитування СФЖБ;
- 2) державне фінансування першого внеску за кредитом, наданим уповноваженою банківською установою фізичній особі на будівництво доступного житла;
- 3) одноразовість та незворотність отримання коштів [68];
- 4) нерегулярність та обмежені обсяги (фактична відсутність) в останні роки в умовах фінансової кризи.

Позитивний ефект заходів державної підтримки кредитування будівництва житла пов'язаний з тим, що:

- активніше залучаються заощадження населення в економічну систему;
- забезпечується додатковий притік інвестицій у будівництво, що має вагомий позитивний мультиплікативний вплив на суміжні галузі;
- забезпечується самоокупність програми, коли витрачені з бюджету кошти повертаються у вигляді податків;
- банки активніше долучаються до процесу фінансування ЖБ.

Водночас в Україні цей позитивний ефект є фактично непомітним через незначні порівняно з потребою у фінансуванні обсяги виділених державних коштів та забюрократизовані процедури отримання кредитів у рамках зазначених програм. До проблем, що перешкоджають проявленню позитивного ефекту державної підтримки, потрібно віднести недостатність державного бюджету, не реалістичність показників та неефективну

виплачувати щомісячно 4500 грн. Для того, щоб комерційні банки надали такий кредит, сукупний місячний дохід позичальника має складати не менше 11,3 тис. грн. Оскільки на сьогодні, внаслідок високих цін на ринку житлової нерухомості, мінімальний рівень щомісячних доходів, який дозволяє сім'ї стати покупцем на ринку житлової нерухомості, перевищує 20 тис. грн., то державна допомога дозволяє залучити сімей із щомісячним сукупним доходом на рівні 11,3 тис. - 20 тис. грн.

сегментацію ринку житла, що ускладнює доступ до програми окремих категорій громадян, які потребують покращання житлових умов. Саме на їх подолання мають бути спрямовано заходи щодо вдосконалення державної підтримки будівництва доступного житла.

Підсумовуючи зазначимо, що в умовах деформація ринкових відносин, фінансових проблем банківської системи, обмеженості бюджетних коштів еволюція різноманітних способів фінансування ЖБ в Україні відбулася у напрямі їх спрощення до безпосереднього фінансування населенням забудовників (у формі безпроцентного кредиту). З одного боку, що може сприяти підтриманню рівноваги ринку житла, оскільки пропозиція житла фінансується покупцями, тобто формується відповідно до платоспроможного попиту. З іншого боку, така ситуація містить потенціал високих ризиків шахрайства, невиконання зобов'язань, фінансових пірамід, тому що є слабо контрольованою з боку держави. Згортання фінансування державних програм підтримки кредитування будівництва доступного житла не сприяє доступності кредитів для населення і витискає банки з СФЖБ.

Висновки до розділу 1

1. Житлове будівництво відіграє вагомую роль в соціально-економічному розвитку країни як потужне джерело мультиплікаційного ефекту розвитку суміжних галузей, вирішення соціальних проблем та розширення інвестиційних можливостей середнього класу. Специфіка житлового будівництва, що охоплює як будівництво нового житла, так і його реконструкцію з метою впровадження нових технологій (зокрема так зване «зелене будівництво»), визначає особливості його джерел і способів фінансування, серед яких одне з центральних місць посідає кредит.

2. До особливостей житлового будівництва як об'єкта фінансування відноситься тривалий період терміну окупності інвестиційного проекту житлового будівництва, необхідність ретельного планування і прогнозування фінансових потоків на окремих етапах будівництва, значна питома вага залучених коштів. Це визначає необхідність формування системи фінансування житлового будівництва, що являє собою диверсифіковані, багаторівневі фінансово-кредитні відносини її суб'єктів та розгалужений інструментальний апарат. До способів фінансування житлового будівництва віднесено внутрішнє (самофінансування або фінансування без левериджу) та змішане фінансування; бюджетне, контрактне, позичкове, колективне фінансування та акціонування. Обираються ті способи фінансування, що забезпечать найбільші прибутки, відповідно до фінансово-економічних характеристик житлового будівництва.

3. Вагоме місце у системі фінансування житлового будівництва посідає кредитна складова, яку відрізняє:

- склад суб'єктів кредитних відносин, де позичальниками виступають фірми-забудовники;
- майбутній характер джерел погашення, що обумовлює прояв антиціпаційної властивості кредиту;
- механізм надання та управління кредитом, що передбачає наявність спеціальних процедур, вимагає особливих знань і навичок управління ризиками від персоналу банку;
- аналіз додаткових техніко-технологічних характеристик будівництва, що вимагає активної участі експертів у наданні кредиту; аналізу тенденцій на ринку нерухомості, специфіки будівельного бізнесу;
- трудомісткість процесу кредитування;
- особливий порядок погашення кредиту – за результатами завершення будівництва, або на підставі оцінки будинку експертами банку, або представлення документації щодо здійснених витрат за визначений час;

– високі ризики, зокрема через недостатній професійний і фінансовий рівень будівельних компаній в Україні (обмежений власний капітал, відсутність фінансової прозорості).

4. Удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва повинно будуватися на врахуванні ринкової кон'юнктури ринку житла та кредитного ринку для уникнення їх перегріву. Аналіз попиту і пропозиції на різних сегментах ринку житла дозволить банку визначити, чи сприятиме прокредитований проект житлового будівництва задоволенню потреб ринку у житлі певної якості або створить його надлишок. Результатом аналізу ринку житла повинен стати висновок щодо його ємності, що ляже в основу оцінки кредитоспроможності позичальника, а також висновку щодо доцільності для банку розвивати іпотечне кредитування населення, що може підтримати попит на житло на разі його відставання від пропозиції.

5. До способів фінансування житлового будівництва згідно чинного законодавства віднесено фонди фінансування будівництва; випуску безпроцентних (цільових) облігацій; інститутів спільного інвестування; фондів операцій з нерухомістю; недержавних пенсійних фондів. Інші способи фінансування будівництва прямо не заборонені законом, проте спеціальних законів, що їх регулюють не прийнято. За несприятливої макроекономічної та фінансової ситуації 2014–2015 рр. та нестабільності фондового ринку застосування зазначених способів скоротилося, що призвело до переорієнтації забудовників на використання безпосередньо заощаджень покупців житла. Це мінімізує ризики забудовника, проте збільшує ризики покупців житла та загрожує виникненням фінансових пірамід

6. В Україні реалізується низка державних програм підтримки житлового будівництва, в рамках яких здійснюється державне фінансування першого внеску за кредитом, наданим уповноваженою банківською установою фізичній особі; субсидування процентної ставки, погашення частини кредиту. Заходи держави спрямовані на підтримку попиту на житло,

однак їх позитивний ефект слабо проявлений через недостатність обсягів фінансування, що виділяються з державного бюджету, не реалістичність показників програм, неефективну сегментацію ринку житла, що утруднює доступ до програми окремих категорій громадян.

Основні результати розділу опубліковані в наукових працях автора [37, 44, 46, 48]

У розділі використано також праці інших авторів [4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 12; 13; 14; 17; 18; 20; 21; 22; 23; 24; 27; 29; 30; 31; 49; 51; 55; 56; 60; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 72; 73; 74; 75; 77; 81; 83; 84; 85; 89; 90; 92; 93; 94; 102; 103; 106; 107; 111; 112; 113; 117; 118; 119; 121; 125; 128; 129; 131; 132; 137; 138; 140; 141; 142; 145; 151; 153; 154; 155; 156; 161; 162; 165; 166; 168; 170; 171; 173; 174; 177; 178; 179; 181; 184; 186; 187; 190; 191; 194; 197].

РОЗДІЛ 2

СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ КРЕДИТНОЇ СКЛАДОВОЇ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

2.1. Аналіз розвитку житлового будівництва та його фінансування в Україні

Кризові процеси в економіці України не могли не позначитися і на динаміці житлового будівництва. Незважаючи на відносно високі темпи житлового будівництва, житлова проблема в Україні не втрачає своєї гостроти. Нині середня забезпеченість житлом становить 23 кв. м. загальної площі на одну людину, що менше, ніж у багатьох європейських країнах. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України, станом на початок 2016 року у квартирній черзі на житло перебувало 815 тис. сімей, а житло отримували від 6 до 8 тис. сімей на рік [98]. Тобто за незмінних умов черга може зникнути лише за 102–136 років.

Хоча частка будівництва у ВВП України є незначною (приблизно 5,0 % у 2010–2015 рр.) будівельна галузь відіграє значну роль в структурі формування внутрішнього валового продукту і має потужний мультиплікативний вплив на інші галузі¹. Динаміка будівництва тісно пов'язана з циклічністю розвитку економічної системи і може слугувати «локомотивом» розвитку останньої. Це стосується і житлового будівництва, що тісно пов'язано з базовою потребою в житлі та доходами населення.

Зважаючи на вагому роль будівництва у розвитку економічної системи, подальше зниження індексів будівельної продукції та падіння обсягів виконаних будівельних робіт загрожує динаміці суміжних напрямів

¹ Виробництво будівельних матеріалів і обладнання, машинобудівництво металургію і металообробку, нафтохімію, виробництво скла, деревообробна промисловість, транспорт, енергетика тощо

економічної діяльності, веде до зростання рівня безробіття, зменшення надходжень до місцевих бюджетів та збільшення кількості «довгобудів», що має соціально небезпечні наслідки. Для подолання/недопущення цих негативних тенденцій необхідно розширити фінансування житлового будівництва. Незважаючи на велику різноманітність джерел та способів фінансування ЖБ, охарактеризованих у першому розділі, в Україні вони мають певні особливості та різну ступінь доступності і вигідності як для забудовників, так і для населення. Проаналізуємо такі джерела фінансування як банківське кредитування, державні програми підтримки доступного житла, використання коштів населення, та виявимо переваги та недоліки їх використання забудовниками та покупцями житла.

Після кризи 2008–2009 рр. будівельна галузь України повільно розвивалася (додаток Ж). Якщо у 2011 р. спостерігалось стабільне зростання обсягів виробництва будівельної продукції, то у 2013–2016 рр. динаміка виробництва погіршилася. Це пов'язано як з високою статистичною базою 2012 року через активне будівництво в руслі підготовки до Євро-2012, так і зі спадом промислового виробництва та уповільненням виробничої активності господарюючих суб'єктів. Проте темпи зростання житлового будівництва у згадані роки демонстрували кращу динаміку – після незначного спаду у 2012 р. вони підвищилися у 2013 р., і хоча в наступні роки поступово уповільнювалися, індекс динаміки економічної активності житлового будівництва накопичувальним підсумком був вищим порівняно з будівництвом¹ [29] у цілому (рис. 2.1).

¹ Будівельні роботи включають загальні та спеціалізовані роботи з будівництва будівель та споруд (Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010). До обсягу будівельних робіт включається вартість (у фактичних цінах, без ПДВ) зазначених робіт, що виконуються під час нового будівництва, ремонту, розширення, реконструкції будівель та інженерних споруд, реставрації та технічного переоснащення підприємств.

Індекс будівельної продукції, запроваджений з 2013 року, розраховується відповідно до міжнародних стандартів у будівництві за Методикою, затвердженою наказом Держкомстату від 02.08.2005 №224 (у редакції наказу Держстату України від 14.03.2013 №91). Базисний 2010 рік.

Індекси за 2011-2012 роки по Україні перераховано відповідно до нової методології.

Індекси обсягів виконаних будівельних робіт визначаються як відношення обсягів будівельних робіт, виконаних з початку звітнього року до обсягів відповідного періоду попереднього року, перерахованих у порівнянні ціни з використанням індексу цін на будівельно-монтажні роботи.

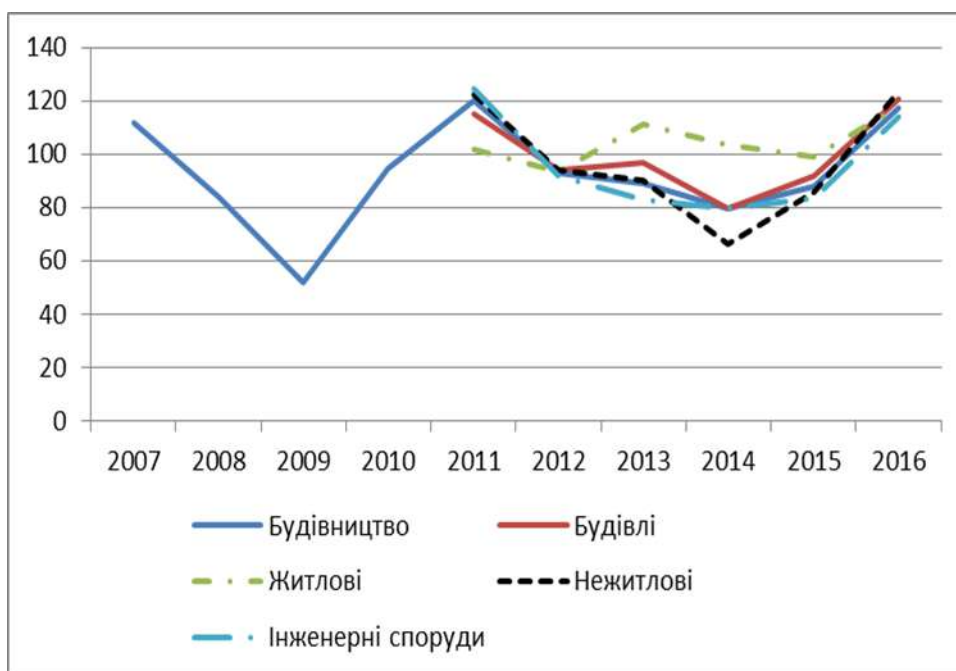


Рис. 2.1. Індекси виконання будівельних робіт у 2007–2016 роках*

*Джерело: складено за даними Державної служба статистики України.

Визначальною тенденцією розвитку житлового будівництва є, на нашу думку, зміна протягом 2010–2016 рр. структури споживчого попиту з однокімнатних на двокімнатні і більше квартири.

Це свідчить про поступове насичення попиту населення на однокімнатні «бюджетні» квартири і переорієнтацію на більш дорогі і комфортні квартири (рис. 2.2).

Загальна площа житла визначається як сума загальної площі нових житлових будівель та приросту загальної площі, отриманої у результаті розширення, реконструкції існуючого житлового фонду та інших будівель.

Загальна площа житла складається з житлової площі і площі підсобних приміщень. До житлової площі включається площа житлових кімнат: столових, спальних, дитячих та інших житлових кімнат у середині квартири. До підсобних приміщень належать приміщення, розташовані в середині квартири: кухні, коридори, санвузли, ванні і гардеробні кімнати, убудовані шафи й інші приміщення.

До житлових будівель належать будинки одноквартирні, будинки садибного типу, будинки з двома та більше квартирами як масової, так і індивідуальної забудови, а також гуртожитки. До гуртожитків належать: житлові будинки для колективного проживання, включаючи будинки для людей похилого віку та інвалідів, студентів, дітей та інших соціальних груп, наприклад, будинки для біженців, гуртожитки для робітників та службовців, гуртожитки для студентів та учнів навчальних закладів, будинки дитини та сирітські будинки, притулки для бездомних і таке інше. Держкомстат України // <http://www.ukrstat.gov.ua/>

Таблиця 2.1

Окремі показники динаміки житлового будівництва*

Показники	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Темп приросту ВВП у постійних цінах 2010 року, % до попереднього періоду	7,6	2,3	- 14,8	4,1	5,5	0,2	0,0	- 6,6	- 9,9	2,3
Частка будівництва у валовій доданій вартості, % (розраховано за фактичними цінами)	4,45	3,34	2,61	5,28	5,23	5,51	5,13	4,57	4,2	x
Темп приросту зайнятих у будівництві, %					- 8,4	- 5,0	- 9,8	- 23,1	- 16,0	0,3
Індекси фізичного обсягу будівництва, % попереднього року	117,1	87	62,3	89,7	103,3	94,6	88,5	79,6	113,3	84,8
Частка житлових приміщень у загальному обсязі виконаних будівельних робіт, %				16,02	13,19	13,54	16,99	22,09	24,18	24,4
Індекси будівельної продукції, усього, % попереднього року**					120	92,7	89	79,6	87,7	117,4
у т.ч. житлові приміщення, % попереднього року**	x	x	x		101,7	93,5	96,6	79,6	91,9	117,8
Індекс виконаних будівельних робіт (ВБР), до попереднього року, %*(за даними НБУ)	115,6	84,2	51,8	94,6	120,0	92,7	89,0	79,6	85,1	128
Реальний наявний дохід, у відсотках до відповідного періоду попереднього року	114,8	107,6	90,0	117,1	108,0	113,9	106,1	88,5	114,8	109,1
Зміна інвестицій у житлові будівлі до попереднього періоду у постійних цінах 2010 року, відсотків до попереднього року	x	x	x		- 20,4	3,9	11,6	3,7	- 2,9	- 1,6
Індекс капітальних інвестицій усього, до попереднього року				0,98	1,37	1,01	0,94	0,82	1,23	1,31
Індекси капітальних інвестицій у будівництво, % попереднього року					92,5	116,4	95,7	80,7	96,4	91,3
Індекс зміни капіталовкладень у житлове будівництво*, % попереднього року							111	79	136	98,4
Частка капіталовкладень у житлові приміщення в загальному обсязі капітальних інвестицій, %						13,8	16,2	15,7	17,3	12,4
Індекси зміни фінансування кап інвестицій за рахунок кредитів банків		0,001	0,595	0,776	1,428	1,188	0,906	0,588	1,017	1,31
Рівень рентабельності будівництва	x	x	- 0,9	- 1,2	0,8	- 0,1	0	5,8	1,5	3,7
Вартість кредитів суб'єктам господарювання, %				12,8	14,4	17,5	14,4	16,4	20,8	14,2
Індекси цін на будівельно-монтажні роботи на житлові споруди, % попереднього року	124,8	133,6	111,5	113,5	117,3	113,4	106,5	106,9	124,2	110,3

*Джерело: Складено за даними додатка Ж.

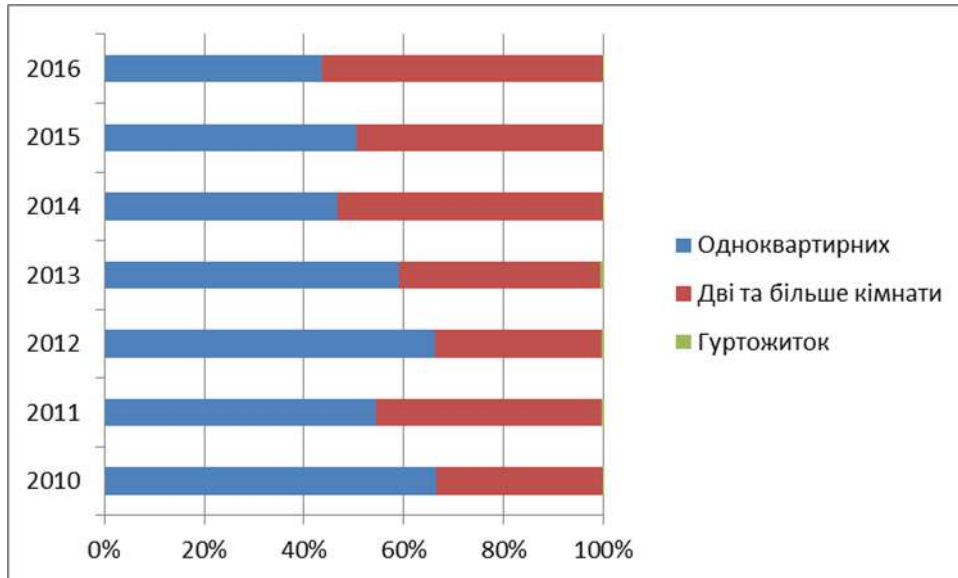


Рис. 2. 2. Частка будівництва квартир за категоріями*

*Джерело: за даними Державної служба статистики України.

Рис. 2.2. демонструє, що частка однокімнатних квартир у загальному обсязі збудованих квартир зменшилася з понад 60,0 % до 45 %. Відтак на поточному етапі будівництво має задовольняти підвищені вимоги покупців до квартир стосовно покращеного планування, використання якісних матеріалів. Це вимагає більших витрат, а отже – пошуку додаткових джерел фінансування житлового будівництва.

Разом з тим фінансові можливості забудовників обмежені: фондовий ринок зростає вкрай повільно, банки фактично не надають середньо та довгострокові кредити. Оскільки програми безпроцентної розстрочки прив'язуються до комерційного курсу долара США або до поточної вартості квадратного метра в доларах США, суттєва девальвація 2014–2015 рр. зробила їх менш привабливими для населення. Тому частка купівлі житла з використанням розстрочки в останні роки скорочується. Практично всі забудовники стимулюють покупців, знижуючи н 100 % оплати житла, і так підтримують попит на квартири і обсяги продажу. У 2016 році за рахунок фінансування угод на первинному ринку без залучення позикових коштів

було здійснено 66 % угод, купівля з використанням розстрочки спостерігалася в 32 % від загального обсягу угод, частка покупок з використанням кредитних коштів становила менше 2 % [143].

Крім коштів майбутніх власників квартир, для фінансування житлового будівництва використовувалися також кредити банків та кошти з бюджету для будівництва доступного житла в рамках державних програм. Проте при задіянні кожного з цих джерел виникали як переваги, так і певні труднощі. Банківські кредити занадто дорогі і короткострокові, що обумовлено труднощами банківської системи у 2010–2016 рр., а саме:

1) банки практично не виконували свою основну функцію – кредитну. Темпи зростання активів уповільнилися — після кризового 2009 р. темпи приросту активів банків коливалися в межах від 6,0 % до 11,0 %), а у 2013–2015 рр. – зменшилися з 13,4 % до 3,0 %, а у 2015–2016 рр. взагалі скорочувалися на – 4,75 % та 3,4% відповідно. Зокрема, обсяг кредитів за 2012–2015 роки зріс на 20,0 %, проте за 2015 рік – зменшився на 4,0 %, за 2016 р. – зріс на 1,7 %. Також погіршилася якість активів, а це зумовило додаткові витрати на формування резервів, що лише за 2016 р. зросли в 1,5 разу. У після кризовий період банки переорієнтувалися з кредитної діяльності на стратегію виживання залучивши додаткові ресурси для підтримки ліквідності [1];

2) у банківській системі розпочалася криза неплатежів, яка проявилася у хвилі банкрутств (за даними НБУ 2014–2016 р. кількість банків скоротилася зі 180 до 109), у зростанні частки простроченої заборгованості з 7,7 до 23,7 %, та неспроможності окремих банків погасити свої зобов'язання по депозитах. Відтік пасивів негативно вплинув на ліквідність і обмежив ресурси для активних операцій, а зростання частки простроченої заборгованості та резервів під проблемні кредити привів до суттєвого зростання витрат банків, а отже – їх збитковості;

3) зберігалися високі процентні ставки через обмеженість джерел ресурсів: зовнішні джерела залучення коштів для вітчизняних банків

практично недоступні через низький курс гривні, а серед внутрішніх ресурсів доступні лише депозити [100];

4) збитковість діяльності банківської системи за рахунок необхідності формування страхових резервів під проблемні активи, та скорочення капіталу за рахунок збитків і списання проблемних активів.

Кризовий стан банківської системи стримує кредитування реального сектору економіки, а надто високі процентні ставки (до 20,0 % у 2015 р. за даними офіційної статистики, та до 30,0 % – неофіційної) роблять кредити доступними лише для найбільш прибуткових видів економічної діяльності [3; 29]. За даними офіційної статистики, частка кредитів, наданих на будівництво невинно падає (з 8,62 до 5,32 % протягом 2008–2015 років, у 2016 р. спостерігається незначний приріст до 7,0 %).

У процесі аналізу було виявлено, що останні роки рентабельність будівництва перебувала на практично нульовому рівні через незначне зростанням вартості будівельно-монтажних робіт порівняно із загальним зростанням цін. Така цінова політика виникла через намагання будівельників підтримати попит на свою продукцію і не втратити ринок в умовах різкого падіння доходів населення (рис. 2.3)

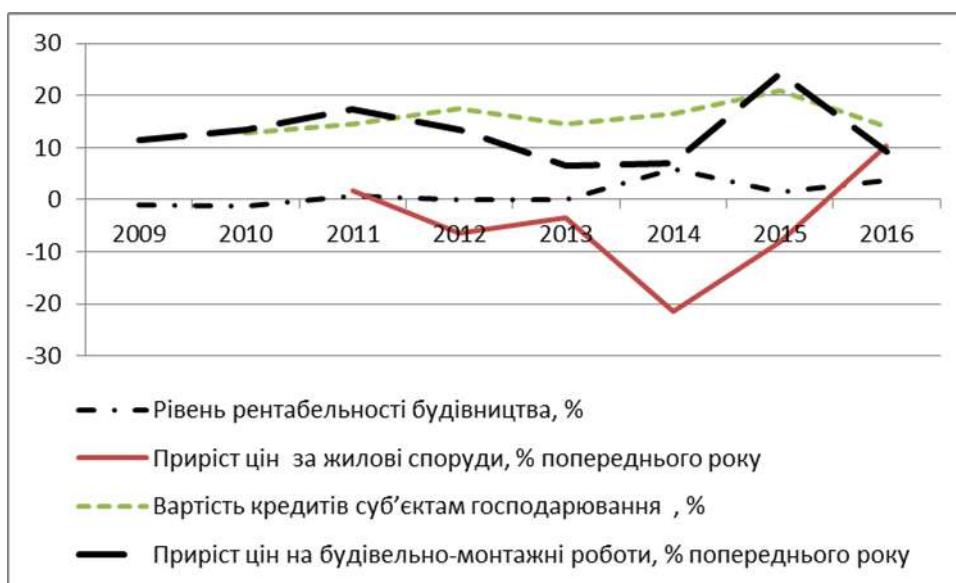


Рис. 2.3 Динаміка рентабельності будівництва, цін на будівельно-монтажні роботи та вартість кредитів*

*Джерело: складено за [29, 100], даними Додаток Ж

На рис. 2.3 видно, що у 2009–2013 рр. рівень рентабельності будівництва утримувався практично на нульовому рівні в умовах спадної динаміки цін на будівельно-монтажні роботи і дещо підвищився у 2014 р., після чого у 2015–2016рр. знову впав. Вартість кредитів при цьому постійно зростала, перевищуючи рівень рентабельності на 10–18 пп. Така динаміка цін та рентабельності свідчить про фактичну недоступність кредитів для забудовників і спадну динаміку кредитування (табл. 2.2).

З табл 2.2 видно, темпи приросту кредитів не фінансовим корпораціям були позитивними протягом 2009–2016 рр. Кредитування будівництво мало два «провали» у 2012 р. – на 16,2 та у 2015 р. – на 24,5 %, які чітко корелюють з підвищенням процентних ставок з 14,4 до 17,5 та 16,4 до 20,8%/ Натомість кредити на придбання житла скорочувались у 2010–2013 рр. та у 2015–2016 рр. Приріст у 2014 р. став скоріше виключенням. Відтак житлове будівництво не дуже активно використовувало таке джерело фінансування як банківські кредити, які зростали в ціні і вели до дорожчання і так не дешевих будівельних робіт.

Окрім падіння обсягу кредитів відбулися і зміни у їх структурі. Проаналізуємо зміни в розподілі кредитів, наданих банками, на цілі придбання та ремонту нерухомості житла домогосподарствам та нерухомості нефінансовим організаціям, що дозволить визначити домінуючий напрям кредитування (попиту чи пропозиції житла) (рис 2.4).

Рис. 2.4 демонструє, що після стрімкого підвищення у 2007–2009 рр., темпи надання кредитів домогосподарствам протягом 2010–2016 рр. невпинно падали, хоча і були вищими, ніж темпи надання кредитів нефінансовим організаціям. Починаючи з 2012 р. темпи надання кредитів домогосподарствам відстають від темпів кредитування в цілому. Це може свідчити як про зміну моделі кредитування банками економіки – від кредитування споживчого попиту до кредитування виробників-збудовників, так і про зниження кредитоспроможності населення в умовах падіння його доходів та заборону валютного кредитування.

Таблиця 2.2

Окремі показники кредитування житлового будівництва в Україні

Показники	2009 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Темп приросту кредитів, % попереднього періоду	4,18	8,38	14,89	5,19	14,28	12,57	1,15	4,3	1,0
Темп приросту кредитів на будівництво, %	6,12	3,55	2,45	-16,20	35,53	10,62	-24,57	3,9	7,0
Темп приросту кредитів на житлове будівництво, %	11,8	-18,2	-14,0	-17,1	-12,0	39,5	-7,9	-11,6	-0,5
Вартість кредитів суб'єктам господарювання, %	21,3	12,8	14,4	17,5	14,4	16,4	20,8	14,1	17,9

Джерело: [29] [100]



Рис. 2.4 Темпи росту кредитів, наданих домогосподарствам і нефінансовим корпораціями на цілі придбання та ремонту нерухомості, наростаючим підсумком, в індексній формі*

*Джерело: Складено за даними НБУ [100].

Дана тенденція свідчить про поступовий перехід банками до практики кредитування ЖБ, що поширена в західних країнах, де житло будується за допомогою проектного фінансування. При цьому кредитори зазвичай виступають співвласниками компаній, на чиєму балансі знаходиться споруджуваний завод або об'єкт нерухомості. В цілому банки не дуже активно кредитували житлове будівництво. Визначимо, як це вплинуло на розвиток будівництва в цілому. Для цього проведемо порівняльний аналіз показників двох рівнів [25].

1. Макроекономічний рівень:

- показники розвитку банківської системи;
- обсяги кредитів, наданих у будівництво;
- зростання капітальних інвестицій у будівництво;
- збільшення частки будівництва у валовій доданій вартості.

2. Галузевий рівень: показники розвитку будівництва:

- збільшення обсягів виконаних будівельних робіт та обсягів реалізованої продукції будівництва;

- збільшення зайнятих у будівництві;
- збільшення рентабельності будівництва.

Крім цих показників, у середньостроковому періоді про позитивний (негативний) вплив кредитування на розвиток будівництва будуть свідчити розвиток суміжних із житловим будівництвом галузей економіки країни (зростання обсягів їх виробництва), збільшення податкових надходжень до бюджету [39]. У довгостроковому періоді ефективність банківського кредитування ЖБ проявляється через вирішення важливого соціального завдання – забезпечення населення житлом, підвищення зайнятості та рівня життя населення, розвиток містобудівництва .

Динаміка виконаних будівельних робіт та певні показники, що можуть впливати на неї, наведені на рис 2.5.

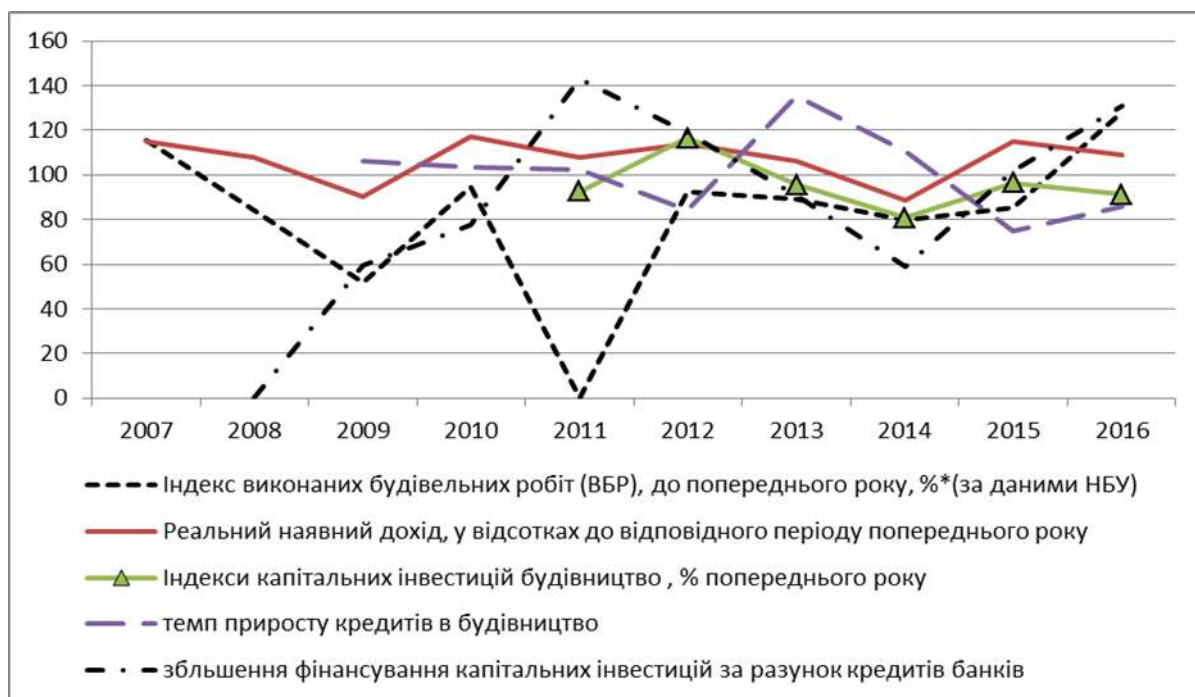


Рис. 2.5. Індекси виконаних будівельних робіт, капітальних інвестицій та кредитів в будівництво, а також зміни реального наявного доходу населення у 2007–2016 рр.*

*Джерело: Побудовано автором за даними Держкомстату, Додаток 3)

На рис 2.5 видно позитивну кореляцію індексу виконаних будівельних робіт та капітальних інвестицій у будівництво (розрахований коефіцієнт кореляції – 0,93). Так само позитивною, хоча і незначною є кореляція

виконаних будівельних робіт та обсягів профінансованих інвестицій за рахунок кредитів банків (0,33). Практично відсутня кореляція між індексом виконаних будівельних робіт та обсягами кредитів, наданих банками в будівництво, та негативне значення має коефіцієнт кореляції між обсягами кредитів в будівництво та обсягами інвестицій, профінансованими за рахунок кредитів банків. На нашу думку, це пов'язано з недосконалою структурою кредитування і цільовим призначенням наданих кредитів, серед яких переважають короткострокові кредити на поповнення обігових коштів будівельних підприємств, а обсяг довгострокових кредитів, що можуть слугувати джерелами інвестицій, суттєво знизився. Тобто банки фактично «заморозили» такий напрям кредитування як інвестиційний. На користь цього свідчить той факт, що у 2016 році інвестиції переважно спрямовуються не на будівництво нового житла, а на капітальний ремонт, що засвідчує рис. 2. 6 [39].

За даними, доступними для аналізу на сайті Державної служби статистики України з 2012 року, можна зробити висновок, що якщо у 2013–2014 рр. інвестиції у будівництво спрямовувалися переважно на спорудження житлових будівель, то у 2015 року різко зросли обсяги коштів, витрачених на капітальний ремонт (рис. 2.6). Такий розподіл інвестицій між спорудженням житла та капітальним ремонтом є наслідком кризи та завищених ризиків, що знижує рентабельність довгострокових проектів і орієнтує будівельні підприємства на стратегію «виживання». Крім того, тенденція до зростання кредитування ремонту як одного з напрямів реконструкції житла свідчить про зростання попиту на такі кредити та відповідно перспективність цього напрямку банківського кредитування.

Таким чином, внаслідок кризи відбувається невпинне падіння темпів приросту та обсягів кредитування в цілому і кредитів, наданих в будівництво і житлове будівництво зокрема, що веде в свою чергу до скорочення інвестицій в будівництво за нестабільної динаміки інвестицій в житлове будівництво, зниження ролі банків як джерела фінансування ЖБ. Отже таке

джерело фінансування ЖБ як банківський кредит в Україні фактично не функціонує та є занадто дорогим для забудовників.



Рис. 2.6. Індекси капітальних інвестицій в житлові будівлі та на їх капітальний ремонт*

*Джерело: За даними Державної служби статистики.

Важливим інструментом стимулювання банківського кредитування ЖБ є державні програми доступного житла. Проте кризові явища обумовлюють хронічний дефіцит бюджету, що негативно впливає на стан державної фінансової підтримки будівництва. Хоча у 2013 році в Україні 6 742 сім'ї отримали житло за державними програмами підтримки житлового будівництва, у 2014 р. уряд прийняв рішення про жорстку економію коштів і скорочення видаткових статей бюджету і переглянув необхідність фінансування десятків державних програм загальним обсягом майже 48 млрд грн [15]. Зокрема фінансування програми пільгового кредитування молоді було скорочене на 54,1 млн грн до 25,9 млн грн. Фінансування програми здешевлення вартості іпотечних кредитів (13/3) – на 230 млн грн, до 110,2 млн грн. Програма будівництва доступного житла «30/70» (коли 30% вартості житла платить держава), на реалізацію якої спочатку було передбачено 100 млн грн, була повністю припинена (табл. 2.3), рис. 2. 7.

Таблиця 2.3

**Обсяги фінансування програм державної підтримки будівництва
доступного житла, млн грн**

Програма	2013		2014 факт	2015 факт	2016 факт
	план	факт			
Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла	100,0	110,2*	Н.д.	Н.д.	142,51
Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов ¹	340,2	340	93,25	93,24	81,10
Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла	80,0	126,0	49,26**	49,2	61,4 ²
Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників на будівництво (реконструкцію) та придбання житла"	Н.д.	48,0	44,85	39,0	40,0

* для виконання зобов'язань за раніше укладеними договорами

**На збільшення статутного капіталу Держфонду сприяння молодіжному житловому будівництву – 38 млн грн, на фінансову підтримку – 6,85 млн грн

Джерело: [3 ; 98]

Дані табл. 2.3 свідчать про суттєве скорочення фінансування програм державної підтримки будівництва доступного житла, тоді як про масштаб потреб їх фінансування свідчать цифри, наведені у зверненні Конфедерації будівників України (КБУ) щодо не припинення фінансування державних житлових програм, а саме: на 2015 рік – потрібно 800 млн грн на виконання двох програм із забезпечення громадян доступним житлом, 500 млн грн – на

¹ за дотримання умов, щоб кредитна ставка не перевищує 16%, з яких лише 3% платить громадянин, а інші 13% компенсує держава

² Заплановано до 2016 року за рахунок спецфонду держбюджету збільшити статутний капітал Державної спеціалізованої фінансової установи (ДСФУ) "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" (Київ) на 9,6%, або 24 млн грн (у 2015р – на 38 млн грн) – до 273,355 млн грн на надання 51 кредиту молодим сім'ям та одиноким громадянам на будівництво або реконструкцію та придбання житла в рамках реалізації відповідної держпрограми у 2015 році. Крім того, на обслуговування таких кредитів проект держбюджету-2016 за рахунок загального фонду передбачає фінансову підтримку Держфонду сприяння молодіжному житлобудівництву в розмірі 6,85 млн грн (відповідає обсягам фінансування в 2015 р.).

³ http://dgkg.cg.gov.ua/web_docs/965/2016/05/docs/Інформаційна_довідка.doc

програму пільгового кредитування молоді на придбання житла, а також 300 млн грн – на програму будівництва доступного житла (70/30) [15; 39].

Зокрема, витрати на реалізацію Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 рр., визначено в розмірі 88 499,7 млн грн. [120], у тому числі:

- з державного бюджету – 23 234,8 млн грн. (26%);
- з місцевих бюджетів – 5 442,8 млн грн (6%);
- за рахунок інших джерел – 59 822,1 млн грн (68%)¹.

Особливістю державної підтримки фінансування ЖБ є потужний синергетичний ефект: за рахунок залучення коштів населення економічний ефект державних програм фінансування є втричі більше, ніж на разі прямого бюджетного фінансування.

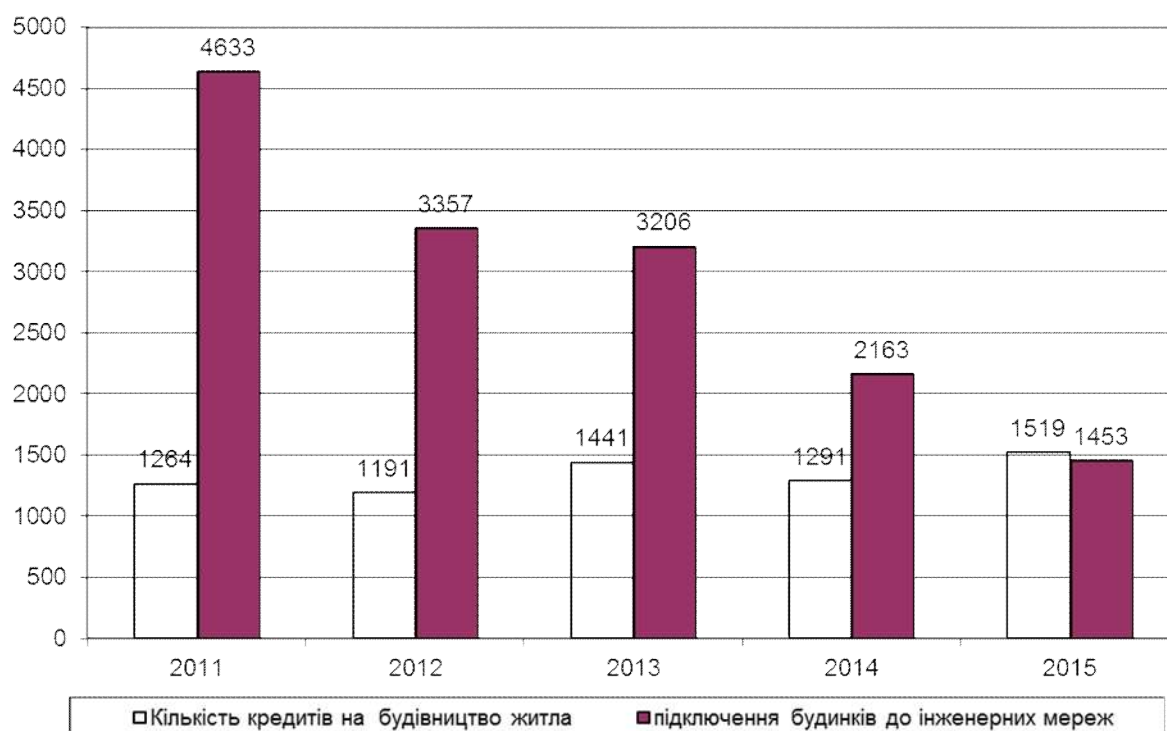


Рис. 2.7. Кількість наданих кредитів на будівництво житла та підключення будинків до інженерних мереж в рамках Програми доступного житла, одиниць*

*Джерело: [98]

На реалізацію житлової програми «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим

¹ Див. Додаток Ж.

громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» державним бюджетом передбачено 61,4 млн грн для виплати компенсації за 3 468 договорами (рис. 2. 8)¹

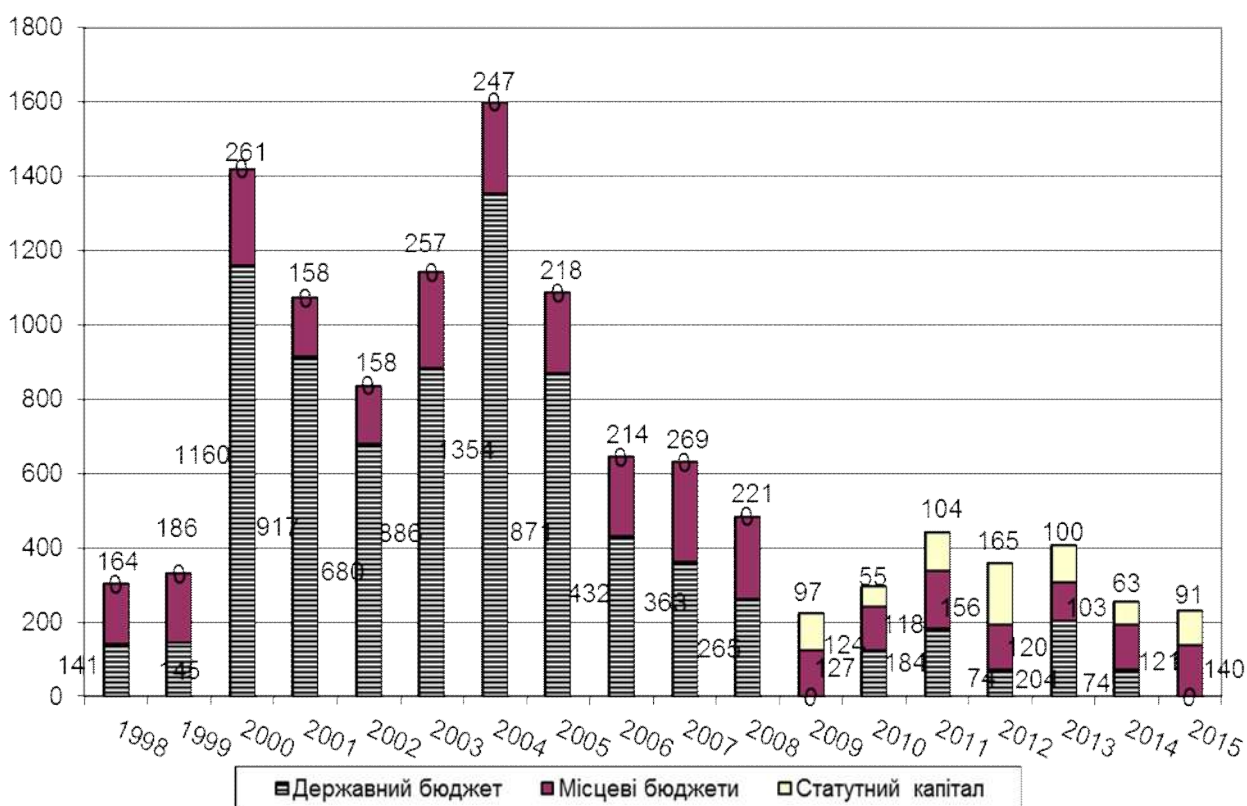


Рис. 2.8. Кількість укладених угод в рамках програми молодіжного житлового будівництва у розрізі джерел фінансування за період 1998-2015 роки, одиниць*

*Джерело: Складено автором за даними [29]

Крім того, в рамках реалізації програми молодіжного житлового будівництва діє ще один механізм стимулювання розвитку молодіжного житлового будівництва – програма часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла. Часткова компенсація визначається в розмірі однієї облікової ставки НБУ, що діє на

¹ Державним бюджетом на 2016 рік видатки на реалізацію програми «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» не були передбачені. За рахунок коштів місцевих бюджетів передбачено фінансування в обсязі 47,1 млн. грн. Заплановано надати кредити 118 молодим сім'ям. Крім того, за рахунок статутного капіталу ДСФУ «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з подальшим використанням на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом визначено фінансування у розмірі 24 млн. грн., що дозволить надати близько 60 пільгових кредитів

день укладення кредитного договору. У 2003–2008 роках в рамках програми 17 885 громадян отримали кредити на житло загальною площею 1025,6 тис. кв.м. Протягом 2003–2008 рр. громадянами – учасниками програми отримано з державного бюджету 875,1 млн грн компенсації (у 2015 році – 59,82 млн грн). Залучено у житлове будівництво 618,5 млн грн власних внесків громадян. Починаючи з 2009 року нові договори за вказаною програмою не укладалися. Кошти, передбачені в Державному бюджеті, спрямовувалися виключно на компенсацію відсоткових ставок за угодами, укладеними раніше. У 2015 році надано компенсацію за 4 800 діючими договорами на загальну суму 59,9 млн грн. На 2016–2017 рр. Державним бюджетом видатки на реалізацію програми «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» не передбачені. За рахунок коштів місцевих бюджетів передбачено фінансування в обсязі 47,1 млн грн та заплановано надати кредити 118 молодим сім'ям.

Одним із заходів держави є надання цільових довгострокових кредитів сільським забудовникам за регіональними програмами «Власний дім». На сьогодні це фактично єдина програма, яка дає можливість сільським жителям отримати пільгові кредити (під 3 % річних та багатодітним сім'ям безвідсотково) на будівництво житла та його благоустрій. Проте майже 70 тис. сімей, які виявили бажання взяти участь у програмі «Власний дім», не мали змоги реалізувати своїх намірів через відсутність фінансування з загального фонду держбюджету майже п'яти років поспіль. Адже починаючи з 2010 року фінансування зазначеної програми за рахунок загального фонду державного бюджету не здійснюється. Заходи програми фінансувалися тільки за рахунок повернутих коштів за кредитами, наданими раніше. Відповідно до Програми на 2010–2015 роки з державного бюджету передбачалося фінансування у розмірі 695 млн грн, проте кредитування здійснювалось тільки за рахунок спецфонду (304 млн грн). На початок

2017 р. недофінансування за рахунок коштів державного бюджету становило 391 млн грн.

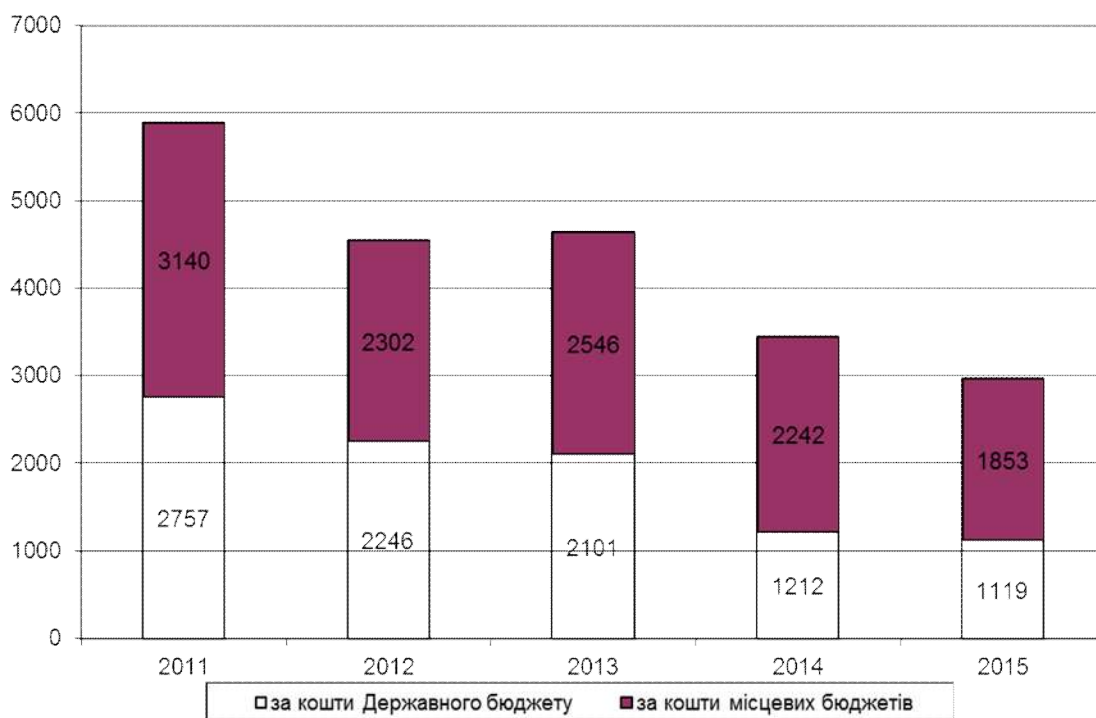


Рис. 2.9. Кількість наданих кредитів у розрізі джерел фінансування за регіональною програмою «Власний дім»., од*

*Джерело: За даними Мінрегіону [98]

Загалом, у 2015 році сільськими забудовниками фактично отримано кредитів у обсязі 123,0 млн грн (94 % від запланованих на рік видатків), з них зі спецфонду Держбюджету – 53,7 млн грн (99,6 %) та 69,4 млн грн за кошти місцевого бюджету (90,3 %).

Ще одна державна Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів¹ [114], розрахована на соціально-активну молодь, бізнес, середній клас, людей, які хочуть і намагаються вирішувати свою житлову проблему власними силами за рахунок залучення кредитних ресурсів банків [202]. За цією Програмою держава компенсує громадянам, що потребують поліпшення житлових умов, частину процентної ставки за іпотечними

¹ Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 №343.

кредитами (13 %). Відтак кредити надаються на 15 років за ставкою не більше 16 % річних з першим внеском 25 %. За 2012–2015 рр. за цією Програмою надано понад 3,5 тис. кредитів. Однак, у 2016–2017 рр. державному бюджеті на реалізацію цієї Програми передбачено видатки лише на обслуговування раніше укладених договорів.

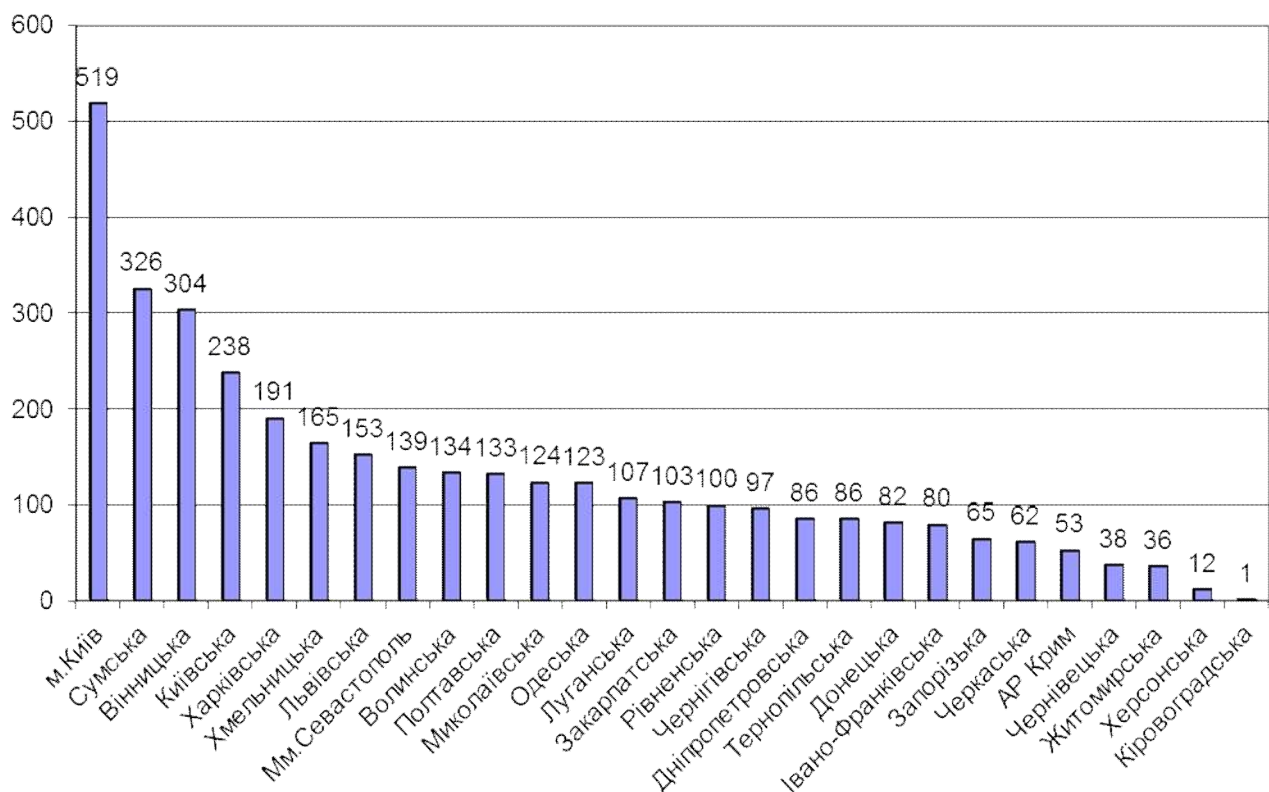


Рис. 2.10. Кількість укладених угод в рамках програми здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян за 2012–2016 роки, од*

*Джерело: За даними Мінрегіону [98].

Таким чином, станом на 2016–2017 рр. в Україні реалізовувалися п'ять бюджетних програм забезпечення громадян доступним житлом. Їх порівняльні характеристики наведені в Додатку В. У результаті реалізації державних програм підтримки житлового будівництва у сферу будівництва залучено додатково 1 062,6 млн грн власних внесків громадян, що становить 244 % від виділених коштів з державного бюджету). Соціальний ефект проявляється в тому, що За 2010–2015 рр. в Україні надано підтримки на

будівництво житла у обсязі 435,2 млн грн за рахунок видатків Державного бюджету та 6,31 млн грн за рахунок видатків місцевих бюджетів) [98]. З економічної точки зору, державні програми націлені на стимулювання попиту на житло через часткову компенсацію витрат на купівлю житла малозабезпеченими верствами населення шляхом компенсації частини процентної ставки та надання гарантій по кредитах, полегшення умов отримання кредитів для окремих категорій громадян. Однак постійне недофінансування Програм не дозволяло позитивному ефекту проявитися в повній мірі.

Таким чином, житлове будівництво в Україні має позитивні темпи розвитку, що не спадають навіть в умовах кризи. Проте основним джерелом його фінансування виступають кошти забудовників та населення. Банківські кредити не мають суттєвого впливу на динаміку ЖБ, тому що попитом користуються переважно короткострокові кредити на капітальний ремонт та іпотечні під заставу житла. Це не дає підстав вважати банківські кредити вагомими джерелом фінансування ЖБ в Україні. При цьому банки орієнтовані на кредитування населення, а відтак – на стимулювання попиту на житло. Забудовники очікують, що населення отримає кредит від банку, зокрема за рахунок державної підтримки, та інвестує кошти у ЖБ. Іншими словами, ризики кредитування перекладаються на покупців. Використання коштів населення для фінансування ЖБ, з одного боку, дозволяє залучати заощадження у кредитно-фінансовий оборот, проте з іншого, стримує розвиток фінансового посередництва та банківського кредитування. Така ситуація може зумовити перегрів ринку житла, першою ознакою чого може бути спадна динаміка цін на нерухомість в доларах США. Крім того, наростає небезпека фінансових пірамід і незахищеності інтересів вкладників.

Причина переорієнтації забудовників на залучення коштів безпосередніх покупців нам вбачається у дешевизні і надійності цього джерела, впевненості у майбутній реалізації квартири, та високих ризиках кредитування. Кризові явища та макроекономічні проблеми (дефіцит

бюджету, перекосячи у рівнях процентних ставок, рентабельності, цін на будівельні роботи тощо) зумовлюють ситуацію, коли банки не можуть розвивати інвестиційне кредитування, що найбільше відповідає потребам забудовників. Відтак нагальним завданням є поступове вдосконалення кредитної складової фінансування будівництва, що відповідає стратегічним інтересам як банків, так і забудовників.

2.2. Проблеми і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

Останнім часом в умовах гострої необхідності розширення джерел фінансування ЖБ науковці і практики багато уваги приділяють розвитку іпотечного кредитування. Цей вид кредитів вважається одним із найбільш надійних, оскільки як заставу використовують нерухомість.

Доцільно зазначити, що механізми фінансування будівництва за рахунок іпотечних кредитів застосовують в багатьох країнах. Банки кредитують як кінцевих споживачів – громадян, так і виробників – забудовників [164, с. 142]. Це пов'язано з тим, що іпотечне кредитування будівництва досить ефективно поєднується з класичним іпотечним кредитуванням фізичних осіб – покупців житла, та відповідає інтересам забудовників. Отримані кредити та власні кошти громадян використовуються для сплати вартості придбаної квартири, а забудовник отримує можливість погасити отриманий раніше кредит [19].

¹ Зокрема іпотечне кредитування пайової участі в ЖБ активно використовується зокрема в Росії¹, де 1 квітня 2005 року прийнятий Федеральний закон № 214-ФЗ «Про участь у пайовому будівництві багатоквартирних будинків і інших об'єктів нерухомості» Згідно цього закону договір пайової участі в будівництві підлягає державній реєстрації і вважається укладеним з моменту такої реєстрації (п. 3 ст. 4), що забезпечило відповідність кредитування пайової участі в будівництві з використанням іпотеки основним принципам іпотечного кредитування

Рівень розвитку ринку іпотеки засвідчує частка іпотечних кредитів у ВВП. Так, одним з основних показників економічного розвитку є темпи приросту ВВП та його обсяги, а тому оцінювати рівень розвитку іпотечного кредитування доцільно за рівнем відношення іпотечного портфеля до ВВП. Вченими використовується така шкала, що класифікує ступінь розвитку іпотечного ринку (табл.2.4).

Таблиця 2.4

Шкала розвитку іпотечного ринку*

Частка іпотечного портфеля у ВВП	Ступінь розвитку
Менше 5,0 %	Нерозвинений
5–10 %	Частково розвинений
10–15 %	Розвинений
15–20 %	Високо розвинений
Більше 20 %	Провідний

*Джерело: [71, с. 149]

Якщо у 2006 р. в Україні частка іпотечних кредитів до ВВП становила 1,9 %, у 2012 року – 7,9 %, то на кінець 2015 р. – 6,1 %. Порівняно з США та країнами ЄС, в яких обсяг іпотечних кредитів досягає маже 50,0 % від ВВП, у Великобританії – 60,0 %, у Нідерландах та Данії – 70,0 %, український іпотечний ринок нерозвинений. Це пов'язано з тим, що умови для розвитку іпотечного кредитування в зарубіжних країнах більш сприятливі – процентні ставки по іпотеці становлять у цих країнах 3,5–3,75 %, якщо порівняти з темпами зростання цін, то матимемо практично нульові реальні процентні ставки, а це робить іпотеку доступною і привабливою.

В Україні «іпотечний бум» спостерігався в середині 2000-х років, коли за рахунок іпотечних кредитів фінансувалося 70 % угод щодо придбання житла, при цьому ціна однокімнатної квартири в Києві досягала 70 тис. дол США. У період кризи 2008 р. ціни на нерухомість різко впали, а девальвація гривні загострила проблему повернення валютних кредитів. Банки відповідно суттєво посилили вимоги щодо видачі валютних кредитів: розмір

мінімального внеску – до 30–50 % вартості житла, та пакет документів щодо доходів. А потім валютні кредити взагалі були заборонені. Для компенсації нестачі кредитних коштів забудовники розробили програми лояльності для клієнтів: розстрочку платежу або систему знижок.

До 2017 року вітчизняний ринок іпотечного кредитування перебував у депресивному стані. Частка нерухомості, придбаної за іпотеку, за даними НБУ, не перевищувала 5 %. Причинами такої ситуації стало:

- погіршення стану ринку нерухомості;
- падіння доходів населення, що знизило зацікавленість останнього у використанні кредитування в цілому та іпотечного зокрема;
- підвищення вимог банків до платоспроможності позичальників,
- висока вартість банківських ресурсів, а отже – іпотечних кредитів;
- недовіра до позичальників.

Суттєвою проблемою для банків є також недоліки законодавства та судової практики, що перешкоджають своєчасній реалізації застави в разі, коли боржник не виконує зобов'язань, а також юридичні особливості оформлення інвестицій у будівництво, адже інвестиційних договорів дуже багато і вони не завжди враховують інтереси банків. Наприклад, в Києві більшість договорів – це попередні договори купівлі-продажу, вступ до житлово-будівельних кооперативів. Такі майнові права банки не можуть брати в забезпечення, тому що на них не можна накласти стягнення.

У зв'язку з цим протягом 2013–2016 років в Україні стан іпотечного кредитування характеризувався зниженням темпів приросту наданих кредитів, зростанням процентних ставок, скороченням терміну надання кредитів та кількості банків що надають іпотечні кредити. (рис. 2.11 та 2.12). Унаслідок цього банки посилили вимоги до клієнтів – наявність офіційного доходу, достатнього для погашення кредиту, гарну кредитну історію тощо.

На рис. 2.11 видно, що найбільшими темпами зростали короткострокові кредити – до 1 років, що характерно для кризового періоду,

в якому опинилася Україна. За 9 років з 2007 по 2016 рік вони зросли в 70 разів.

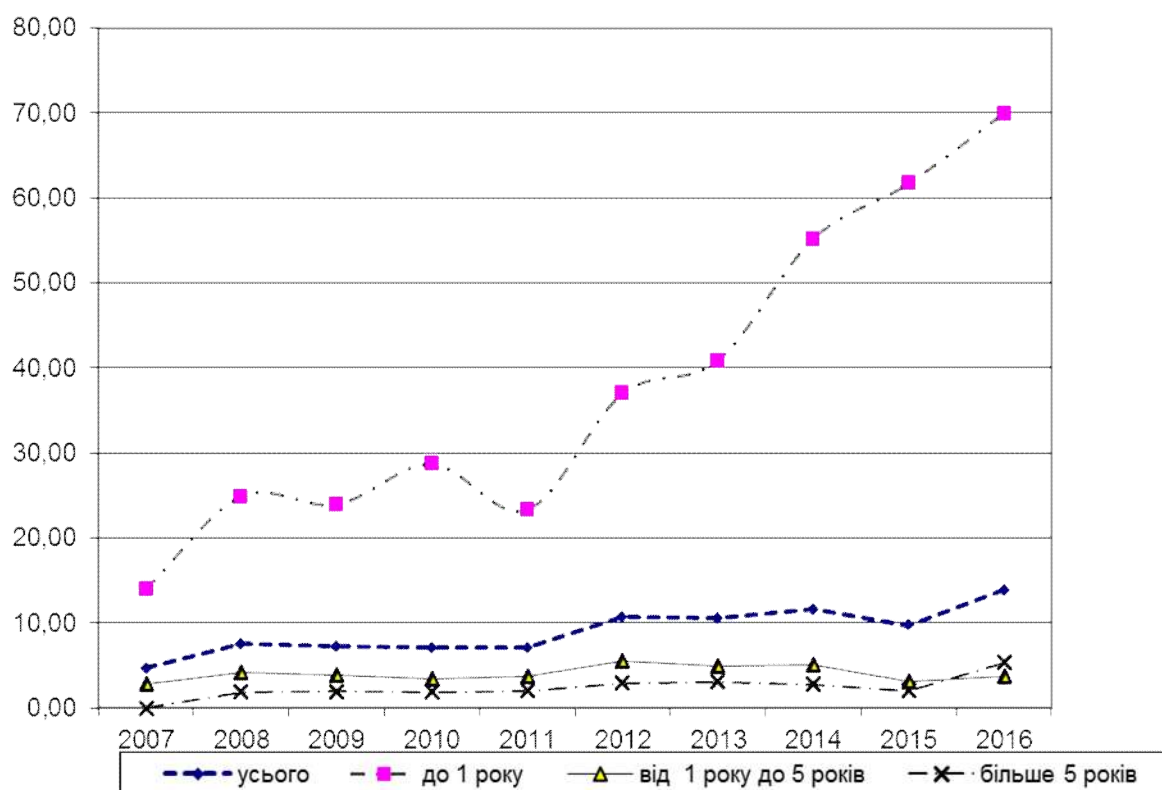


Рис. 2.11. Динаміка іпотечних кредитів (за термінами надання) у 2007–2016 рр. наростаючим підсумком, разів*

Джерело: за даними НБУ*[100]

Якщо до кризи 2008 р. банки видавали переважно середньострокові кредити від 1 року до 5, то криза 2008–2009 рр., а потім 2013–2014 рр. привела до переорієнтації банків до надання короткострокових кредитів. Оскільки іпотечні кредити, за своєю суттю є довгостроковими, це не сприяло розвитку іпотечного кредитування, тому в цілому обсяг іпотечних кредитів суттєво не змінився.

Водночас, останній рік будівництво почало відновлюватися, за три квартали 2017 року обсяг будівельного ринку виріс на 13 % порівняно з минулим роком. За даними НБУ, 70 % керівників будівельних компаній не очікують зменшення обсягів цього ринку, а понад 37 % планують його

зростання. Відповідно, є необхідність і наміри забудовників будувати, а покупців – купувати житло на первинному ринку, що формує потенціал попиту на іпотеку.

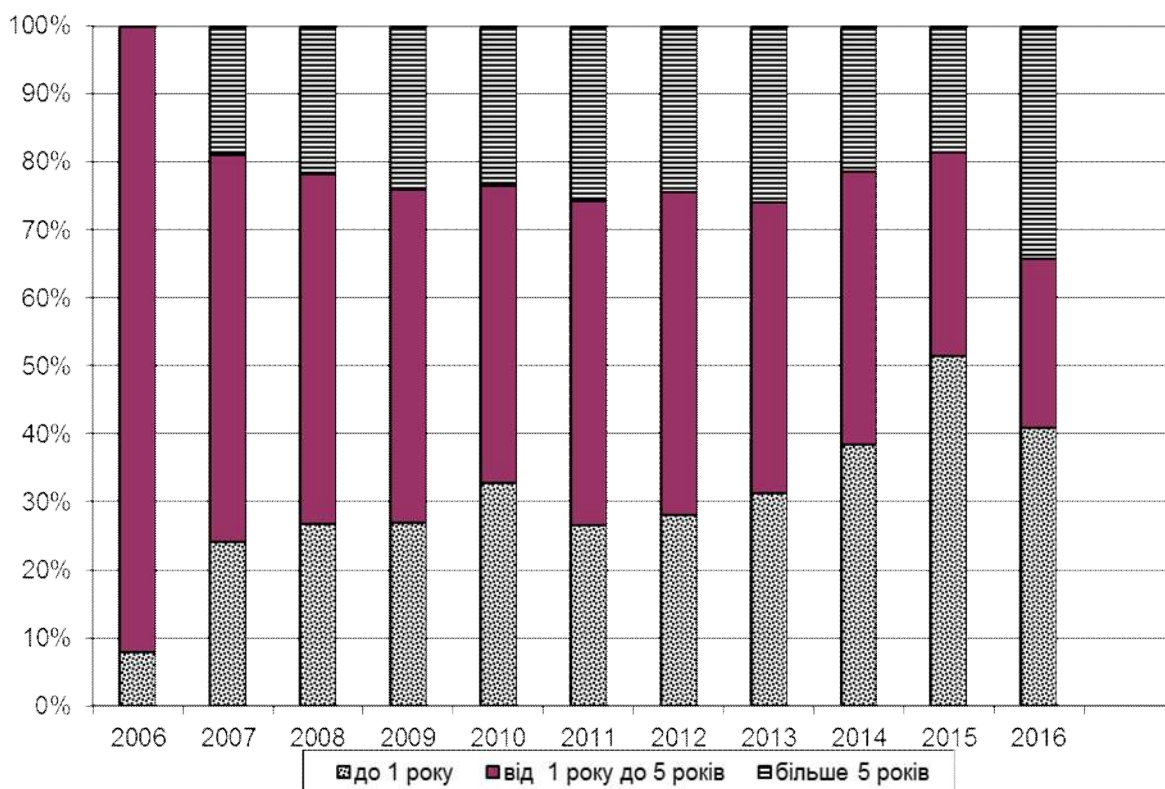


Рис. 2. 12. Строкова структура іпотечних кредитів, %*

Джерело: статистичні дані НБУ [100]

З початку 2017 р. іпотечне кредитування знову активізувалося, а процентні ставки дещо знизилися. У звіті НБУ зазначено, що у першому кварталі 2017 року комерційні банки видали іпотечних кредитів на 178 млн грн. Приріст до аналогічного періоду минулого року становить 80 %. Середній розмір позики – 546 тис. дол. США, частка позик на суму понад 2 млн грн скоротилася з 13 до 4 %, а щоб повернути кредит, позичальник може взяти в кредит лише 30–40 % від необхідної суми. Отже, іпотека покриває лише 60 % від суми кредиту.

Якщо на початку 2016 р. банки кредитували в середньому під 34 % річних, то у 2017 р. – ставка знизилася до 22 %. Найбільш активно іпотечне

кредитування зростає у тих регіонах, в яких ведеться будівництво та високі доходи населення – у Києві, Дніпрі, Львові, Івано-Франківську. Це видно з діаграма розподілу іпотечних кредитів по регіонах.

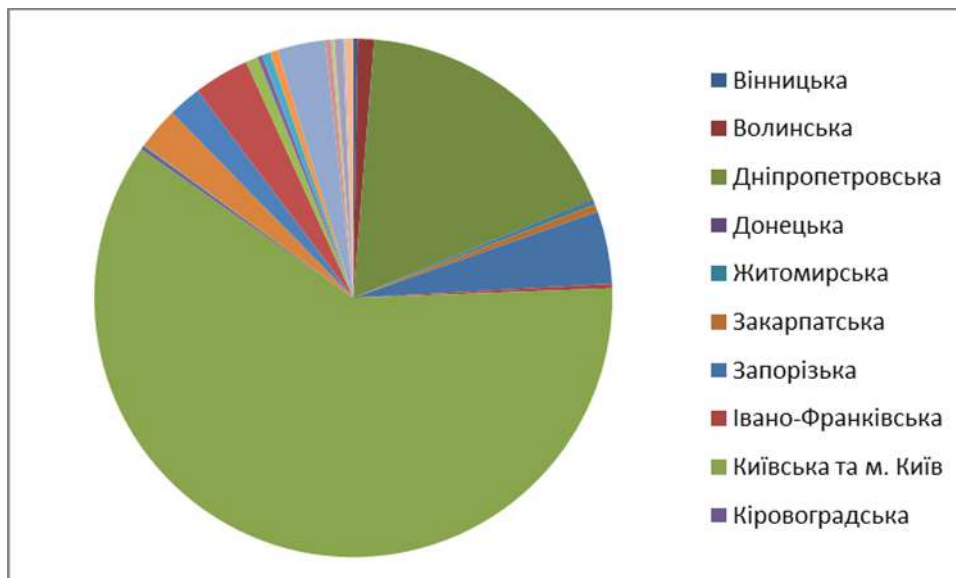


Рис. 2.13. Розподіл іпотечних кредитів не фінансовим корпораціям за регіонами на кінець 2017 року, млн грн.*

*Джерело: НБУ, [100].

У фізичному вимірі у обсязі наданих іпотечних кредитів перше місце посідає Київська обл., Дніпровська, Запорізька області, тобто найбільш кредитно розвинені області з досить високим рівнем економічної активності та високим рівнем доходів населення.

Значимість динаміки та обсягу доходів населення як фактору іпотечного кредитування засвідчує той факт, що за його падіння відбулося скорочення обсягів іпотечного кредитування фізичних осіб зокрема у 2014–2016 рр.): у гривневому вираженні – на 13,0 %, у доларах – на 20,0 % до 3476,3 млн грн. Як видно з рис. 2,15 практично в усіх регіонах частка іпотечних кредитів у загальному обсязі наданих кредитів домогосподарствами перевищує відповідну частку кредитів наданих нефінансовим організаціям.

Найбільшу кількість іпотечних кредитів узято в Київській, Харківській, Херсонській, Закарпатській областях. Тобто іпотека розвивається там, де ведеться будівництво і де населення має достатні доходи, щоб залучати кредити і сплатити процентні ставки, які невпинно підвищувалися в умовах високих ризиків і невизначеності.

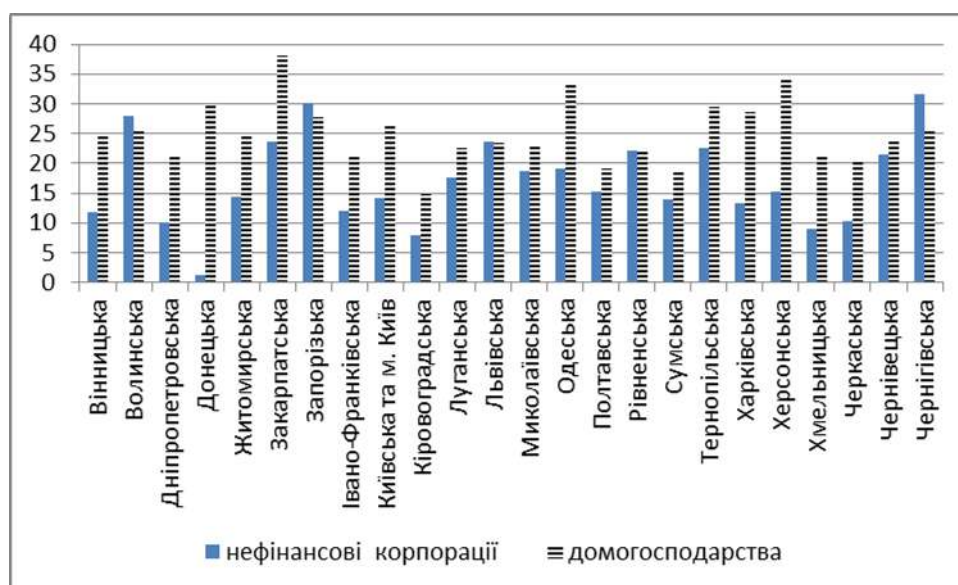


Рис. 2.14. Частка іпотечних кредитів у загальному обсязі кредитів, наданих не фінансовим корпораціям по регіонах на кінець 2017 року, %*

*Джерело: НБУ [100].

Так, у 2014–2015 рр., за даними компанії «Простобанк Консалтинг», на вторинному ринку проценти за іпотечними кредитами зросли так:

- середня реальна ставка за іпотечними кредитами терміном на рік на купівлю житла на вторинному ринку становила 24,3 % річних, у 2015 р. – 25–30 % річних (за рік ставки зросли на 1–11 в.п. залежно від терміну кредиту);
- на первинному ринку – 21,3 % річних, що на 2,4–3,7 п.п. вище, ніж у 2013 р), у 2015 р. – 20–23,5 %, що лише на 2–2,5 п.п. вище.
- за кредитами терміном на 5 і 10 років – 22,7 % річних;
- на 15 років – 22,9 % річних (на первинному – 22,3 % річних);
- на 20 років – 22,3% (на первинному – 21,9% річних) [40].

При цьому кількість банків, що надають іпотечні кредити, скоротилася майже вдвічі, а пропозиції від банків щодо надання іпотечних кредитів на 25 і 30 років практично відсутні (у 2015 р. кредити на 30 років видавав лише 1 банк) (табл. 2.5). Їх характеристики надано в додатках И, К, Л, М, Н).

Певне покращання ситуації на іпотечному ринку спостерігалось у 2016 році – отримати іпотечний кредит на купівлю квартири можна було в 10 банках, тоді як на початку року кількість таких банків становила 9. Інших позитивних змін не відбулося – середні ставки були на рівні 23,4–23,5 % річних; максимальний термін кредитування – 30 років; мінімальний аванс від 10 %.

Таблиця 2.5.

Кількість кредиторів придбання нерухомості на вторинному ринку житла у 2014–2016 рр.*

Термін, років	30	25	20	15	10	5	1
Кількість кредиторів на 08.01.2014	н.д.	н.д.	16	20	22	22	22
Кількість кредиторів на 06.01.2015	1	1	6	11	14	14	15
Кількість кредиторів на 04.01. 2016	1	1	8	8	9	9	9
Зміна за 2014–2015 рр. одиниць	1	1	-10	-9	-8	-8	-7
Зміна за 2015–2016 рр., одиниць	0	0	2	-3	-5	-5	-6
Зміна за 2015–2016 рр., відсотків	-	-	33,3	-28,2	-35,7	-35,7	-40,0
Зміна за 2014–2015 рр, у відсотках	-	-	-63 %	-45 %	-36 %	-36 %	-32 %

*Джерело: за даними 143

Бажання і можливості банків надавати іпотечні кредити залежить від їх ресурсної бази, зокрема відсоткових ставок по депозитах та державної підтримки щодо розвитку цього ринку. Для повноцінного запуску довгострокового іпотечного кредитування банки мають отримати допомогу з боку держави, зокрема шляхом участі або в компенсації відсоткової ставки, або частини кредиту.

Таблиця 2.6

**Зміна кількості кредиторів придбання нерухомості
на первинному ринку житла у 2014–2015 рр.***

Термін, років	5	10	15	20	25	30
06.01.2015	12	12	9	6	1	1
04.01.2016	8	8	7	7	1	1
Зміна за рік, одиниць	4	4	2	1	0	0
Зміна за рік, процентів	-33,3	-33,3	-22,2	16,6	0	0

*Джерело: розраховано за даними 143.

Нині для підтримки іпотечного кредитування в Україні створено ряд пільгових програм та діє Державна іпотечна установа. Ставка з кредитування Державної іпотечної установи в 2014 р. залишилася на рівні 15,3 %, так само як і реальна вартість пільгових кредитів –16,3–19,3 % річних. У 2017 році рекомендована ДІУ банкам-партнерам ставка за іпотечним кредитом була не вище 18 % річних та мала перевищувати розмір діючої ставки рефінансування ДІУ іпотечних кредитів – 15,3 % річних 28. Незважаючи на незмінність ставок, обсяги пільгових кредитів з використанням рефінансування Державної іпотечної установи в 2014 році продовжували знижуватися. Так, якщо в 2012 р. ДІУ рефінансувала кредитів майже на 300 млн грн, то в 2013 р. – на 145,2 млн грн або 603 іпотечних кредиту, а в 2014 році – лише на 100 мл грн або 355 іпотечних кредитів, за 2015–2016 рр. дані взагалі відсутні. При цьому активів у ДІУ достатньо і вони становлять понад 5 млрд грн [40].

Щодо Державного фонду сприяння молодіжному будівництву (ДФСМЖБ), то в рамках реалізації його програм часткової компенсації по іпотечних кредитах у 2014 р. було профінансовано процентів на суму майже 61 млн грн, що на третину більше ніж у 2013 році. При цьому нових договорів ДФСМЖБ на заключав, а лише здійснював виплати по старих. За другою програмою Фонду, що передбачає компенсацію по іпотечних

кредитах настільки, що позичальникам залишалось заплатити лише 3,0 %, було укладено 170 нових договорів.

За слабкої підтримки з боку держави для стимулювання розвитку іпотеки останнім часом значні зусилля докладають як банки, так і забудовники, намагаючись простимулювати попит на збудоване житла. Адже за перший квартал 2017 року на первинному ринку в споруджуваних і зданих будинках продано 735 квартир, тоді як за аналогічний період минулого року – 1 220. Це пов'язано не тільки з низьким рівнем доходів населення, але і зі зміцненням гривні.

Деякі забудовники розпочали активну роботу з банками. Окремі девелоперські компанії пропонують покупцям житла іпотеку в окремих банках за пільговою ставкою. Наприклад, Кристалбанк і Укргазбанк видають кредити покупцям житла в об'єктах Київміськбуду на перший рік у гривні під 5 і 7,5 % річних відповідно. Ставка за позиками зростає разом з терміном кредитування. За такою самою схемою працюють і інші компанії. За 5 % річних Укргазбанк кредитує купівлю житла в Інтергал-Буді. Початковий внесок становить 30 % від вартості квартири. Клієнти Укрбуду можуть взяти кредити в банку «Глобус» за ставкою від 5,9 % і в Укргазбанку – від 8 % річних. Позичальник повинен мати постійний дохід, що дозволяє оплачувати заборгованість, комісія становить від 1,5 до 3,5 % від суми кредиту, середня кредитна ставка в гривні – 20 % річних.

Цікаво, що фактично зниження процентних ставок за іпотечними кредитами досягається коштом самих забудовників, які компенсують банку частину прибутковості по кредиту. Крім того, будівельні компанії роблять знижки 10–15 % клієнтам, які готові сплатити повну вартість квартири. Якщо такому покупцю потрібен кредит, забудовник просто передає цю суму банку. За даними НБУ, реалізація пільгових спільних програм банків і забудовників може підвищити частку іпотечних кредитів до 10 % уже в 2018 році.

Іпотечний ринок в Україні загалом традиційно характеризується високим рівнем концентрації. На початку 2010 р. майже 41 банк був готовий

надати іпотечний кредити з поміж 50 найбільших банків, близько 60 % наданих кредитів забезпечували 5 банків (ВТБ Банк, Приватбанк, Меркурій, Фінанси та кредит, Кредитпромбанк), а в 2016 р. кредити на первинному ринку надавали лише 11 банків, на вторинному – 10.

Також банки розробляють альтернативні види фінансування цього сегмента. По-перше, це лізинг, що має більш привабливі цінові умови. Банк відповідно знижує рівень кредитного ризику і рівень втрати застави: клієнт пропонує банку потрібний йому об'єкт нерухомості, банк викуповує цей об'єкт, а потім надає його в фінансовий лізинг. Фактично право власності набуває банк, тому питання виселення, стягнення і подальшої реалізації майна вирішуються значно простіше.

Необхідно зауважити, що підходи окремих вітчизняних банків до іпотечного кредитування в цілому та кредитування житлового будівництва із використанням іпотеки відрізняються. Не всі банки, які надають кредити на будівництво, в перелік об'єктів застави включають нерухомість. Надаючи кредити на будівництво, банки по-різному їх класифікують, а тому й умови кредитування також є різними, так само як і стратегії ризик-менеджменту щодо зниження ризиків ліквідності.

Так ОTR Bank, який входить до десятки банків, що активно кредитують будівництво, кредити на будівництво класифікує як інвестиційні. Їх надання передбачає участь позичальника власними коштами в обсязі, який залежить від специфіки та рівня ризику проекту, що фінансується. Стандартна – не менше 30 % від загального бюджету проекту, при цьому власні кошти позичальника повинні бути інвестовані у проект до надання кредитних коштів. Планування інвестиційних операцій часто здійснюється одночасно з організацією фінансування обігового капіталу, потреба в якому зростає разом із введенням в експлуатацію нових виробничих потужностей. Основні параметри інвестиційного кредитування в ОTR Bank наведено в Додатку Н

Активно розвиває кредитування житла Приватбанк, але, тільки для фізичних осіб. Він надає кредити під 18,0 % річних, мінімальний аванс від

вартості нерухомості – 20 %. ПриватБанк один із перших почав співпрацювати з Державною іпотечною установою, що дозволило значно знизити процентну ставку за іпотечними кредитами. Пільгові умови діють у разі купівлі в кредит нерухомості вартістю понад 100 000 грн [203].

UniCredit банк пропонує інвестиційні кредити для корпоративних клієнтів, термін реалізації яких становить від 1 до 5 років. Кредити надаються позичальнику на придбання основних засобів (нерухомого майна, або обладнання), виконання будівельних робіт під час нового будівництва, добудови (розширення), реконструкції, реставрації чи капітального ремонту нерухомого майна. Особливістю цього виду кредитів є більш детальний аналіз кредитного проекту та тривалий період розгляду заявки позичальника банком. Клієнт обов'язково має фінансувати частину проекту за рахунок власних коштів. Відповідно, віднесення іпотечного кредиту до інвестиційних певною мірою ускладнює його отримання.

Для приватних осіб UniCredit банк надає кредити та придбання житла та на купівлю житла, що будується (табл. 2.7).

Таблиця 2.7

Параметри іпотечних кредитів у UniCredit банку*

Параметри кредита	Кредит на придбання житла	Кредит на купівлю житла, що будується
Валюта – UAH;	UAH	UAH
Відсоткова ставка	– від 22,30 % річних (фіксована на 3 роки)	– від 22,30 % річних (фіксована на 3 роки)
Термін кредитування	– до 20 років	до 20 років
Перший внесок -	від 40 % загальної вартості нерухомості	від 40 % загальної вартості нерухомості;
Комісія за відкриття позичкового рахунку (разова)	- 1,25 % від суми кредиту	– 1,25 % від суми кредиту
Графік погашення заборгованості -	стандартний або ануїтет (рівні платежі)	стандартний або ануїтет (рівні платежі)

*Джерело: 200.

Наведені в табл. 2.7 кредити банку належать до іпотеки і вони користуються популярністю, що вивело цей банк у лідери по кредитуванню житла.

VS Bank (Фольксбанк) пропонує іпотечний кредит для придбання нерухомості. Предметом іпотечного кредитування може бути житло на вторинному ринку України; житло на первинному ринку (нерухомість, на яку відсутні документи, що підтверджують набуте право власності на таке майно), якщо забезпеченням по іпотечному кредиту виступає інша житлова нерухомість вторинного ринку (не об'єкт кредитування), відсотки за користування кредитом, 23 % (фіксована ставка на перші 3 роки); 40,0 %, термін кредитування, до 20 років, щомісячна комісія, від початкової суми кредиту – відсутня [201]. Забезпеченням виступає об'єкт іпотечного кредитування або інше нерухоме майно вторинного ринку¹. До обмежень такого кредитування банк відносить вік позичальника (25–65 років на дату погашення кредиту); обов'язковість поруки чоловіка або дружини позичальника, у випадку якщо позичальник перебуває у шлюбі. Страхування нерухомого майна в акредитованих страхових компаніях, що передається в іпотеку. Графік погашення іпотечного кредиту – рівномірний (класичний)/ануїтет. Штрафні санкції за дострокове погашення кредиту – відсутні.

ПАТ «КРЕДІ АГРІКОЛЬ» БАНК також класифікує кредити на житло як інвестиційне кредитування та можливість розширення та відтворення основних фондів і виробничих потужностей [86]. (умови кредитування див. Додаток Л). У цьому банку сума кредиту становить до 70 % вартості забезпечення, строк кредиту – до 20 років, процентна ставка – від 23 % річних, разова комісія за надання кредиту – 1,5 % від суми кредиту, але не менше 1 000 грн.

¹ Забезпеченням не може виступати:

1. Нерухоме майно, що знаходиться в процесі реконструкції або незавершене будівництво.
2. Земельна ділянка (вільна від забудови).
3. Житловий будинок, розміщений на земельній ділянці, яка не належить позичальнику або майновому поручителю та на яку немає Акту про право приватної власності

Для клієнтів, які регулярно отримують заробітну плату на поточний або картковий рахунок у CREDIT AGRICOLE, надається кредит на житло (на придбання житлової нерухомості (квартири, приватні будинки) на вторинному ринку житла; та на інвестування у майнові права на об'єкти житлової нерухомості на первинному ринку (під заставу житлової нерухомості на вторинному ринку, що належить позичальнику або чоловіку/дружині позичальника) (умови кредитування наведено в Додатку Л). За своїми ознаками цей кредит наближений до виду іпотечного будівельного кредиту.

АТ «Ощадбанк» також надає кредит під іпотеку на таких умовах – сума кредиту до 70 % вартості забезпечення, строк кредиту до 20 років, процентна ставка – від 23 % річних, разова комісія за надання кредиту 1,5 % від суми кредиту, але не менше 1000 грн, валюта кредиту – гривня, авансовий внесок – від 30 % [109].

УкрСиббанк пропонує кредити на будівництво в рамках проектного фінансування [175]. До основних видів таких проектів банк відносить:

- будівництво і реконструкцію (комерційна та житлова нерухомість);
- виробництво, модернізація виробничих ліній (технологічні проекти);
- злиття та поглинання (придбання компаній, цілісних житлових комплексів та бізнесу);
- інфраструктура (дороги, телекомунікації тощо).

Проте проектне фінансування, як правило, дорожче та вимагає великої кількості додаткових документів, ніж іпотечне кредитування, надається на дещо інших більш жорстких умовах. Тому іпотечні кредити в УкрСиббанку не користуються великою популярністю.

Як бачимо, більшість вітчизняних банків пропонує іпотечні кредити лише для індивідуальних позичальників. Для корпоративних позичальників кредити на будівництво класифікуються як інвестиційні з відповідними обмеженнями. Особливістю іпотечного кредитування є те, що воно здійснюється вітчизняними банками в межах співпраці із забудовниками,

тому кредити надаються переважно на придбання житла на первинному ринку, тобто стимулюється попит, а не пропозиція житла.

Необхідно зауважити, що в Україні первинний ринок житла перебуває в набагато кращому стані, ніж вторинний. На цьому сегменті нижчі ставки і більша кількість банків: якщо у 2016 р. на вторинному ринку кредити терміном на 20 років пропонували лише 6 банків, то на первинному – 9, кредити терміном на 15 років – 11 і 14 банків відповідно, терміном на 5 років – 14 і 17 банків відповідно. Це дає підстави стверджувати про зацікавленість банків у кредитуванні первинного ринку житла внаслідок:

- 1) девальвації, що обумовила, хоча і незначне, але зниження цін у доларовому еквіваленті;
- 2) високого рівня попиту населення на нове житло як засобу інвестування заощаджень.

Урахувавши ці тенденції будівельники переглянули класифікацію житла (економ-, бізнес-, преміум-класу), і цінову політику, що дозволяє повніше задовольнити всі вимоги покупців і підтримали тенденцію до досить активного розвитку ринку первинного житла.

Однією з важливих проблем кредитування вітчизняного ринку нерухомості є проблема погашення валютних кредитів, що видавалися до 2008 року. Платежі по таких кредитах суттєво подорожчали – найменше в шість разів, через курсові різниці. Для розв'язання цієї проблеми Верховна Рада України прийняла законопроект № 1558-1 «Про реструктуризацію зобов'язань по кредитах в іноземній валюті», що передбачав конвертацію по курсу на день укладання кредитного договору – тобто 4–5 грн за долар США.

Такий підхід не підтримали банки, адже реструктуризація валютних кредитів за таким курсом призведе до руйнації фінансового ринку та неможливості повернути валютні депозити, посиленні навантаження на Фонд гарантування вкладів. За підрахунками НАБУ збитки банківської системи у разі прийняття цього законопроекту могли б становити 100 млрд. грн [100]. Відтак Президент України наклав Вето на цей законопроект. На заміну цього

було підготовлено два законопроекти – «Про фінансову реструктуризацію» та «Про реструктуризацію зобов'язань громадян України по кредитах в іноземній валюті, отриманих на придбання єдиного житла (іпотечні кредити)». В основу їх було покладено принцип, який використовували раніше в Росії, – надання реструктуризації тільки окремим позичальникам, відібраним за визначеним критерієм.

За підрахунками уряду, скористатися новою схемою конвертації зможе близько 40 % позичальників іпотечних кредитів – або близько 37 тис. сімей, що мають 20 млрд. грн заборгованості. Головна «родзинка» зазначених вище законопроектів – списання від 25 % до 100 % боргу соціально незахищеним позичальникам – власникам одного житла. Найкращі умови запропоновано інвалідам I групи, ветеранам АТО і їх спадкоємцям. Після цього реструктуризація буде проведена за курсом НБУ на день укладення нового договору, але ставка по кредиту буде зафіксована на рівні тієї, що була спочатку – однак лише на три роки, після чого вона знову підвищиться до ринкового рівня.

На жаль, зазначені законопроекти мають певні недоліки, а саме:

1) не передбачено перераховувати кредит за курсом 5 гривень за дол. США, або по іншому курсу, який діяв на момент отримання кредиту. Реструктуризація буде проводитися за курсом, який буде діяти на момент її здійснення (наприклад, 28 грн/дол. США). Тому ніякого полегшення для населення це не несе;

2) розмір списаної заборгованості буде змінюватися залежно від цілей отримання кредиту, соціального статусу позичальника, наявності у нього статусу учасника бойових дій або АТО, інвалідності тощо. Наприклад, тим, хто брав кредити на купівлю одного житла або землі для будівництва такого житла, є можливість списати до 25 % боргу. Тим, хто оформив соціальне житло, планують списати не менше 50 % заборгованості (мова йде про квартири площею до 60 кв. м або будинки до 120 кв. м.). Ще одна категорія – інваліди, ветерани, учасники АТО, члени багатодітних сімей, які згідно із

законопроектом мають право на списання 70 % боргу. Якщо ж учасник АТО став інвалідом 1 групи, маючи при цьому одне житло, то банк зобов'язується списати йому не менше 80 % валютного боргу. 100 % заборгованості спишуть інвалідам 1 групи, які брали участь в АТО, маючи при цьому лише одне соціальне житло, а також спадкоємцям загиблих учасників АТО;

3) передбачено списання штрафних санкцій, нарахованих банками за прострочену заборгованість з 1 січня 2014 року;

4) визначено обмеження щодо реструктуризації кредитів за цільовим призначенням (тільки іпотека одного соціального житла) і суми заборгованості (не більше 2,5 мільйонів гривень станом на 1 січня 2015 року), що суттєво обмежить кількість позичальників, які зможуть скористатися цим механізмом;

5) скорочено термін можливої реструктуризації – лише 3 місяці від дати набрання Законом чинності, при цьому протягом цих 3 місяців потрібно встигнути подати заяву та необхідні документи, а банк має розглянути таку заяву. Тому у багатьох позичальників, які прострочили виплати по кредитах, банки можуть почати відбирати житло і реалізовувати його.

Отже, гостра проблема реструктуризації заборгованості по валютних кредитах в Україні дотепер не розв'язана, що негативно позначається на ринку іпотечного кредитування в цілому.

Аналіз розвитку іпотечного ринку в Україні свідчить, що в останні кілька років його обсяги, динаміка та тенденції розвитку не задовольняли потреби у кредитних коштах ні населення, ні забудовників. В умовах, коли динаміка макроекономічних показників не передбачає швидкого виходу з кризи та депресії, а високі політичні ризики підвищують невизначеність розвитку економічної системи, довгострокове іпотечне кредитування є ризиковим як для банківського сектору, так і населення та забудовників. Це висуває на перши план завдання мінімізації ризиків, насамперед ризиків ліквідності.

Водночас іпотечне кредитування є дієвим механізмом залучення коштів населення в інвестиційний процес, зокрема у будівництво, а іпотечне будівельне кредитування – інструментом розвитку фінансування забудовників. Для його розвитку, на нашу думку, потрібно вирішити такі проблеми як високі ризики та нестача довгих і дешевих ресурсів, труднощі із заставою і гарантіями, налагоджуючи співпрацю забудовників та банків, а також створюючи спеціальні умови стосовно забезпечення державної допомоги в рамках пільгових програм, в яких передбачено часткову компенсацію вартості нерухомості стосовно процентної ставки, що дозволить знизити вартість ресурсної бази (депозитів), від яких залежить ціна кредитів. Для цього, насамперед потрібно знизити його ризики, розробивши і прийнявши державі стандарти іпотечного кредитування та посилити вимоги як до позичальників, так і до банків, що отримують рефінансування в Державній іпотечній установі. Також потрібно розглянути можливість введення в чинне законодавство такого виду іпотечного кредиту, як іпотечний будівельний кредит, характеристики якого можуть бути максимально адаптовані до потреб забудовників. Пропозиція банками такого кредитного продукту дозволить полегшити і прискорити отримання забудовниками кредитних коштів, а отже буде сприяти стимулюванню пропозиції житла.

Підсумовуючи розглянуте вище, необхідно наголосити, що високі ризики кредитування (насамперед ризики ліквідності) та відповідно високі процентні ставки вимагають застосування заходів державної підтримки іпотечного кредитування житлового будівництва у специфічних напрямках кредитування житлового будівництва. В умовах децентралізації потрібно, зокрема продовжити реалізацію державних програм підтримки будівництва житла в сільській місцевості, складовими яких має бути безкоштовна або на пільгових умовах, заснованих на кадастрових оцінках, приватизація землі в сільській місцевості та кредитування під житлове будівництво; підтримка пільгового кредитування житлового будівництва малозабезпечених верств

населення в містах України та ремонтних робіт і їх реконструкції, забезпечити організаційну і фінансову підтримку державою реконструкції житлових кварталів та на основі впровадження технологій «зеленого будівництва», призначеної для родин із середнім статком за умови контролю за виконанням умов надання пільгових кредитів.

2.3. Оцінка основних підходів до управління ризиками банківського кредитування житлового будівництва

У попередніх підрозділах неодноразово відзначалося, що вагомою перешкодою на шляху розвитку кредитування ЖБ є високі ризики, зумовлені економічною та політичною ситуацією в Україні на поточному етапі її розвитку. У зв'язку з цим вважаємо, що важливою умовою розвитку кредитної складової фінансування ЖБ в Україні є мінімізація його ризиків. Удосконалення управління ризиками кредитування ЖБ через його специфіку повинно здійснюватися за державної підтримки, а також потрібно розвивати фінансове планування банку як метод управління ризиками ліквідності, що дозволить створити методику відбору тих проектів будівництва, кредитування яких щонайменше не буде збитковим для банку і принесе йому прибутки, а також удосконалити оцінку кредитоспроможності позичальників-забудовників. Проаналізуємо більш детально загальні підходи до управління ризиками.

Управління ризиками є невід'ємною складовою процесу кредитування, спрямованою на захист банку від негативних наслідків, непередбачених подій або несприятливих обставин. Традиційно процес управління ризиками включає такі етапи [65; 88]:

- визначення ризику;

- оцінка ризику – визначення ймовірності виникнення та розміру фінансових втрат унаслідок небезпеки; визначення потреби в страхуванні ризиків; визначення джерел коштів, необхідних для ліквідації і мінімізації збитків;

- контроль і моніторинг ризиків та їх проявів;

- фінансування заходів запобігання ризикам або їх негативним наслідкам [37].

Високі ризики збільшують вартість кредитування через наявність прямих (страхові премії і резерви) і непрямих витрат (витрати на діяльність фахівців з управління ризиками). Основою управління ризиками є їхня правильна оцінка, що полягає у визначенні ймовірності прояву ризику та розміру фінансових втрат, які він може спричинити. Контроль ризику включає заходи, спрямовані на зниження ймовірності прояву ризику, його недопущення або мінімізацію негативних наслідків. За результатами проведеної оцінки ризику банк-кредитор виділяє ризик, рівень якого є недопустимо високим за критеріями його кредитної політики, і розробляє заходи щодо його мінімізації, або відмовляє у наданні кредиту. Найпоширенішими методами управління ризиками є формування резервів для покриття збитків від ризиків, страхування, або закладання премії за ризик у підвищену процентну ставку [37; 65].

Усі ризики кредитування житлового будівництва можна розділити на чотири блоки (рис. 2.15): фінансові ризики; ринкові ризики; ризики зовнішніх факторів; будівельні ризики.

Фінансові ризики – це ризики пов'язані з непередбачуваними коливаннями вартості та об'єгів фінансових потоків. До основних з них відносимо інфляційні та валютні ризики, капітальний та часовий ризики кредитний ризик, ризик відсоткової ставки, ризик ліквідності.

Кредитний ризик, ризик ліквідності і ризик процентної ставки, характерні для будь-якого виду кредитування. Тому методи контролю та

управління ними при кредитуванні будівництва ідентичні стандартним процедурам управління ризиками.

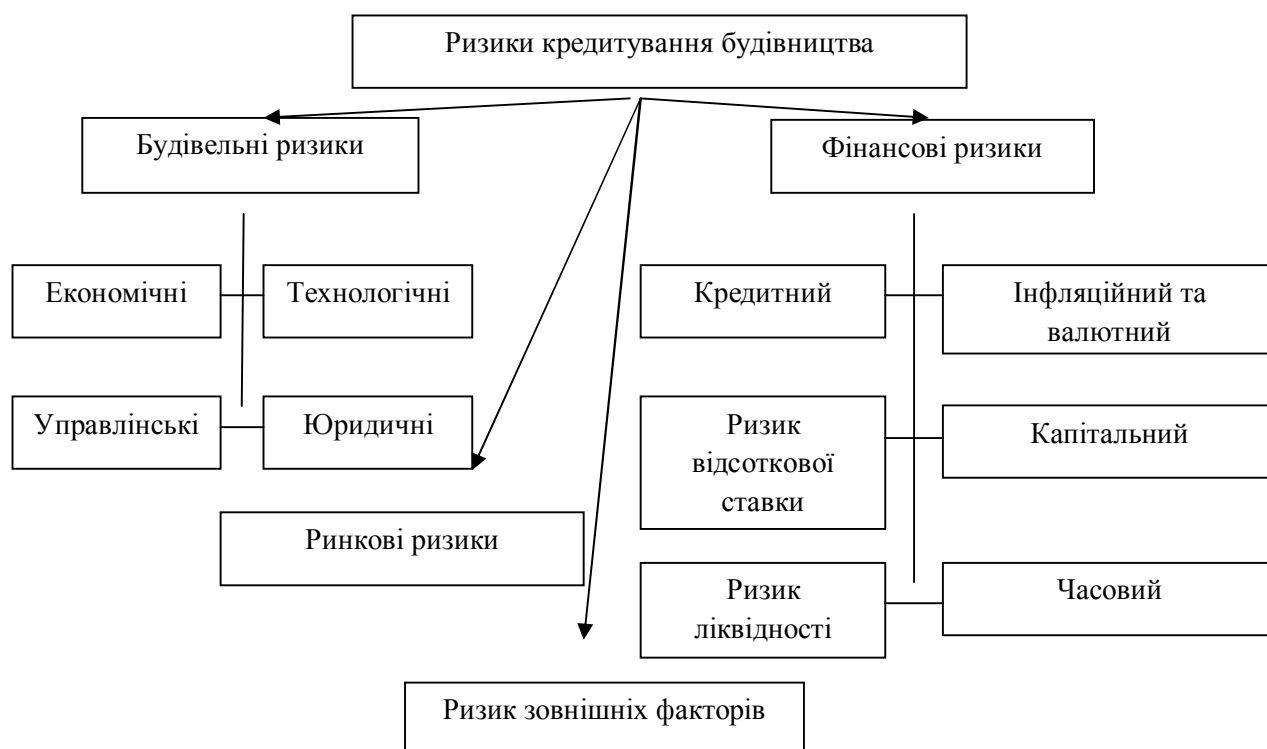


Рис. 2.15. Ризики кредитування будівництва*

*Джерело: [178].

Наприклад, ризик ліквідності може проявитися в неспроможності забудовника своєчасно виконати свої зобов'язання перед постачальниками будівельних матеріалів та підрядниками, зокрема через затримку / ненадходження коштів з інших джерел. Ризик процентної ставки виникає, наприклад, в ситуації, коли забудовник бере кредит з плаваючою процентною ставкою, що потенційно містить загрозу її підвищення.

Ринкові ризики – це ризики, пов'язані з якістю маркетингових досліджень на етапі підготовки проектів ЖБ. Так, прорахунки в прогнозній оцінці попиту можуть привести до ситуації, коли об'єкт ЖБ буде неможливо реалізувати за запланованими цінами. Унаслідок цього подовжиться термін окупності проекту та виникнуть труднощі з погашенням кредиту.

При аналізі ринкових ризиків, крім прогнозу попиту, необхідно також оцінити вірогідність появи конкурентів – об'єктів ЖБ, що мають переваги за

певними параметрами. За їх активної реклами частина потенційних покупців можуть відкласти покупку до моменту реалізації того проекту, який видається їм більш вигідним, або взагалі придбати квартиру у конкурентів. Отже, якісний маркетинговий аналіз поточного і майбутніх коливань попиту і пропозиції зможе знизити ринкові ризики при кредитуванні проектів ЖБ.

До зовнішніх ризиків, крім форс-мажорних обставин, можна віднести, наприклад, погіршення стану будівельного майданчика (просідання ґрунту); законодавчі зміни, що впливають на умови ведення бізнесу, зокрема ЖБ; банкрутство партнерів. Тому управління зовнішніми ризиками передбачає ретельну перевірку всіх техніко-економічних моментів, пов'язаних з підготовкою проекту ЖБ¹.

Якщо зазначені вище види ризиків тією чи іншою мірою характерні для будь-якого кредитування, то іпотечне кредитування має особливі, будівельні ризики, які потрібно враховувати – юридичні, економічні; управлінські; технологічні. У процесі реалізації проекту ЖБ бере участь велика кількість різних організацій: девелоперські компанії, які ініціюють реалізацію проекту, підрядні будівельні організації, державні і муніципальні установи та організації, що здійснюють експертизу і видають різні дозволи та погодження, покупці або орендарі побудованих квартир. Велика кількість учасників будівельного процесу посилює вірогідність неспівпадіння інтересів або юридичні ризики, для мінімізації яких необхідною є якісна підготовка нормативно-правової та юридичної складової проекту ЖБ [37].

До юридичних ризиків, зокрема, відносять конфлікт прав щодо предмета застави, порушення договірних зобов'язань та зобов'язань перед муніципалітетом, дотримання погоджувальних процедур та вимог щодо охорони навколишнього середовища. Так, певні ризики містить нечітке визначення поняття предмета іпотеки. Відповідно до ст. 5 Закону «Про іпотеку» предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного будівництва

¹ Зокрема, для зниження ризиків, пов'язаних з можливістю погіршення стану будівельного майданчика, необхідно провести інженерні роботи та зробити відповідні розрахунки.

або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору¹ [132]. Отже, фактично ототожнюється поняття «нерухоме майно» з об'єктом незавершеного будівництва. У цьому аспекті вважаємо доцільно при використанні об'єкта нерухомості як предмета іпотеки виходити з того, що об'єкт незавершеного будівництва до введення його в експлуатацію можна розглядати як певне обтяження прав власності на відповідну земельну ділянку, або як поліпшення чи погіршення вартості та/або якості цієї ділянки. Тому потрібно розглядати питання щодо передачі/взяття в заставу права власності на земельну ділянку, права забудови земельної ділянки, права оренди цієї ділянки тощо. При використанні такого об'єкта іпотекодавець має подати документи, що підтверджують право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна в майбутньому. Щоб запобігти виникненню будь-яких ускладнень, доцільно розглядати заставу майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва окремо від іпотеки будівлі, споруди тощо.

Для мінімізації юридичних ризиків необхідно врегулювати організаційно-правові засади рефінансування іпотечних кредитів, так іпотечним законодавством передбачено застосування специфічного іпотечного цінного паперу – заставної. Порядок переуступки заставних, згідно із Законом України «Про іпотеку», передбачає письмове повідомлення боржника про переуступку, що суттєво ускладнює швидку переуступку великих обсягів заборгованості за іпотечними кредитами. Вимога закону про зазначення у заставній повного найменування індосата не дає змоги проводити рефінансування кредитів шляхом випуску іпотечних сертифікатів участі [2132]. Поетапне погашення кредиту, оформленого заставною,

¹ Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору. { Частина друга статті 5 в редакції Закону № 800-VI ([800-17](#)) від 25.12.2008 }

² Орлов В. В. Страхування ризиків як напрям забезпечення безпеки операцій банків з іпотечного кредитування / В. В. Орлов // Фінансово-кредит. діяльність: проблеми теорії та практики. - 2012. - Вип. 2. - С. 48-52

фіксується у спеціальному реєстрі, а позичальнику видаються квитанції, що не дуже зручно для банків-кредиторів, які мають великі кредитні портфелі. Законом України «Про іпотеку» не передбачено такого інструмента, який має статус документа і надає його власнику в разі неплатежу з погашення боргу безумовне право на продаж нерухомості, вказаної в цьому документі. Якби вітчизняні банки були титулотримачами нерухомості, то можна було б просто зафіксувати у нотаріуса факт неплатежу, і одразу приступити до реалізації нерухомості, яка перебуває у заставі.

Високі юридичні ризики іпотечного кредитування пов'язані з недосконалістю судової практики та виконавчої служби, що ускладнює реалізацію принципу захисту прав кредитора. Наприклад, банки стикаються із загрозою того, що їх вимоги не зможуть бути задоволені із вартості застави при неповерненні боргу.

Для того щоб оцінити і мінімізувати юридичні ризики, банк в особі його юридичного управління, аналізуючи заявку на кредитування ЖБ, повинен ретельно перевірити отриманий пакет документів і договорів з підрядними організаціями, а також усю нормативно-дозвільну документацію по проекту ЖБ.

До будівельних економічних ризиків можна віднести ризики, пов'язані з низькою якістю економічних розрахунків по проекту ЖБ, а саме: вірогідність заниження оцінки будівельних і проектних витрат; непередбачені витрати; нецільове використання коштів; недостатній обсяг резервування коштів для непередбачених витрат; нестачу у позичальника власних та/або залучених коштів для завершення проекту [178]. Відповідно, основним методом управління економічними ризиками є комплексний аналіз потоків грошових коштів за проектом, що включає також аналіз будівельних та інших витрат і надходжень; виваженості плану-графіка будівельно-монтажних робіт; структури схеми надання і погашення кредиту тощо. Тобто отримання кредиту на ЖБ залежить, по-перше, від правильності розрахунків

позичальника, а по-друге, від результату аналізу банком грошових витрат і надходжень під час реалізації проекту і після його завершення.

Управлінські ризики продукує низький рівень менеджменту з боку банку та/або з боку організатора проекту – позичальника, що веде до посилення ризиків ліквідності у позичальника; несанкціонованого і нецільового витрачання коштів; крадіжки або псування незастрахованих матеріалів. Для їх мінімізації, крім аналізу організаційної структури компанії-забудовника та кваліфікації її управлінців, банк, як правило, враховує досвід реалізації позичальником подібних проектів. Якщо вони здійснювалися успішно, то це свідчить про достатній рівень кваліфікації управлінського персоналу компанії. Стосовно управлінських ризиків з боку банку, то важливим критерієм їх оцінки є якість організації взаємодії між його підрозділами.

І, нарешті, специфічними ризиками кредитування ЖБ є так звані «технологічні ризики», які продукуються низькою якістю проектних розробок і матеріалів й технологій; низькою кваліфікацією підрядників або навіть їх банкрутством; відсутністю у підрядників необхідних матеріалів. Методи управління технологічними ризиками, знову ж таки, лежать у площині науково обґрунтованого аналізу технічних аспектів проекту ЖБ із залученням фахівців та експертів. Для мінімізації ризиків, пов'язаних, наприклад, з банкрутством підрядників або відсутністю у них необхідних матеріалів, також доцільно зібрати інформацію про інших постачальників (підготувати так званий «запасний» варіант).

Отже, велика кількість специфічних ризиків, що мають бути враховані в процесі кредитування ЖБ, є вагомим аргументом на користь залучення до процесу підготовки кредитної справи спеціалізованих організацій або експертів, які мають досвід роботи в будівельній галузі. Їх залучення дозволить запобігти (уникнути) технічних проблем у кредитуванні ЖБ або ліквідувати їх на ранніх стадіях.

Висока ризиковість кредитування ЖБ передбачає, що для ефективної оцінки ризиків банку необхідно самому (через своїх співробітників або спеціально залучених експертів) оцінити техніко-економічне обґрунтування проекту ЖБ, а в окремих випадках – взяти участь у його підготовці та реалізації. Залучення експертів, які мають досвід у сфері ЖБ, дозволить банкам ефективніше оцінити параметри проекту, зокрема 1) визначити процентні ставки; 2) вибрати форми та методи кредиту; 3) оцінити якість та вартість застави і 4) забезпечення; 5) визначити суму кредиту [37].

Необхідно зазначити, що у зарубіжній практиці для мінімізації банківських ризиків кредитування ЖБ використовують такий функціональний розподіл між різними підрозділами банку [194]:

1) підготовка кредитних справ (розгляд заявок на кредитування, андеррайтинг, перевірка забезпечення гарантій та поручительств, ведення і зберігання документації, юридична перевірка, оформлення та видача кредиту);

2) управління кредитами (контроль документації, інспектування та перевірки на місцях, видача кредитних коштів, бухгалтерський облік, стягнення платежів, податки і страхування, звіти з управління).

Такий поділ функцій дозволяє, зокрема, уникнути конфлікту інтересів між працівниками різних підрозділів банку. Так, у разі виявлення можливих проблем з кредитом після його фактичної видачі, управління ним об'єктивніше здійснюватиметься особами, які здійснювали підготовку кредитної справи. В іншому випадку, якщо виявляться певні недоліки щодо підготовки кредиту, ті співробітники банку, що займалися ним, будуть намагатися їх приховати або вирішити власними зусиллями.

Складна економічна та політична ситуація в Україні зокрема та у світовій фінансовій системі в цілому вимагає вдосконалення ризик-

менеджменту¹ як складової кредитування житлового будівництва, орієнтованої на:

– забезпечення оптимального співвідношення розміру капіталу, резервів і темпів зростання активів банку на основі узгодження ризиків і потенційних можливостей кредитування;

– збільшення прибутків банку через оптимізацію витрат на управління ризиками кредитування ЖБ², створення конкурентних переваг у цій сфері³ і підвищення ефективності банківської діяльності⁴.

Розглянемо більш детально окремі аспекти ризик-менеджменту в процесі кредитування ЖБ, зокрема іпотечного. Основним завданням кредитування банку є не лише отримання прибутку від наданих кредитів (за вирахуванням витрат на залучені депозити), а й підтримка певного рівня ліквідності. Тому банк має вирішити оптимізаційне завдання щодо прибуткового розміщення обмеженого кола ресурсів та забезпечення постійного надходження достатнього обсягу ліквідності для виконання нормативів НБУ та своїх функцій. Важливість цього завдання продемонструвала криза 2013–2014 рр., коли вітчизняні банки не справилися з проблемою нестачі ліквідності і вітчизняною банківською системою прокотилася хвиля банкрутств. Вирішення завдання оптимізації розміщення обмеженого кола ресурсів певною мірою лежить у площині фінансового планування, тобто поетапної процедури формування фінансових планів відповідно до прийнятого в банку регламенту їх розробки (при річному циклі

¹ Як було зазначено в попереднього підрозділі, це ризики кредитування будівництва; ринкові ризики; ризики зовнішніх факторів; будівельні ризики.

² Оптимізація витрат по управлінню ризиками відбувається через адекватну оцінку ризиків кредитних договорів, комплексність рішень щодо прийняття ризиків, спрощення структури контролю за ризиками.

³ Створення конкурентних переваг здійснюється завдяки інтеграції інструментів управління ризиками в процес планування і стратегічного управління банком, застосування більш жорстких методик оцінки ризиків, класифікації (ранжування) ризиків основних напрямів діяльності банків та результативну оптимізацію процесу розміщення кредитних ресурсів, усвідомлене прийняття таких ризиків, які є неприйнятними для конкурентів.

⁴ Підвищення ефективності банківської діяльності відбувається на основі прогнозування і виявлення ризиків, що супроводжують досягнення цілей діяльності банку, кількісної оцінки ефектів застосування різноманітних стратегій ризик-менеджменту, достовірну оцінку ризиків, що впливають на прибуток і капітал, підвищення прозорості процесу виявлення ризиків і вибору методів боротьби з ними.

планування кожний етап розрахунків зсувається щодо попереднього на один рік). У процесі фінансового планування визначаються:

1. Планові обсяги і терміни видачі кредитів (складається графік видачі кредитів).
2. Планові обсяги і терміни погашення кредитів (складається графік погашення кредитів).
3. Планові обсяги і терміни формування вільних фінансових ресурсів банку.

Фінансове планування як інструмент мінімізації ризиків є особливо важливим для розвитку іпотечного кредитування ЖБ, оскільки його проекти є великими і тривалими, а не кожен банк володіє достатнім обсягом вільних коштів. Тому аналіз динаміки повернення коштів від наданого кредиту суттєво зменшить ризики. Схема формування тимчасово вільних коштів, що можуть бути використані на видачу, та які надійдуть від погашення кредитів на ЖБ наведено на рис. 2.16.

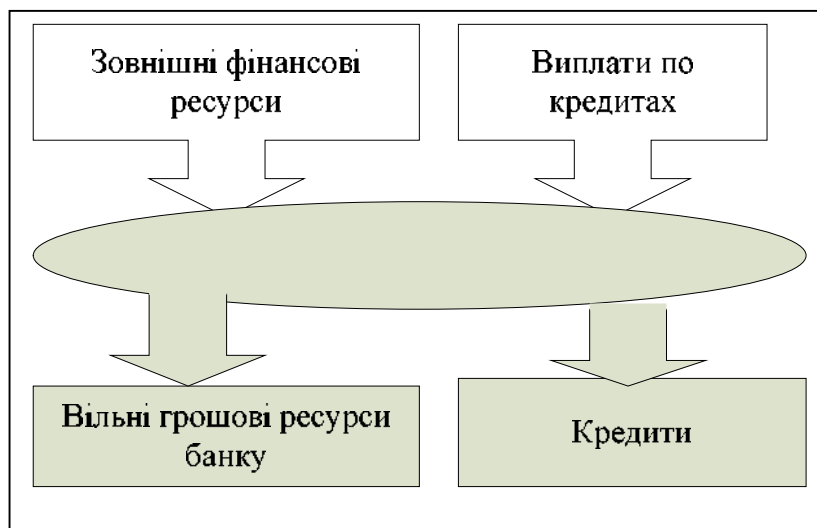


Рис. 2.16. Схема формування балансу вільних грошових коштів банку*

*Джерело: складено автором

Як зазначалося вище, у міру реалізації проекту ЖБ до банку будуть надходити доходи у вигляді відсотків та погашення «тіла» кредитів. Тому обсяги та терміни вільних фінансових ресурсів банку будуть залежати від

сукупного обсягу і термінів наданих кредитів; виплат по кредитах; залучених ресурсів. Отже, фінансове планування грошових потоків банку в процесі кредитування ЖБ має здійснюватися за кількома напрямками:

На першому етапі (1) – аналізується сукупність проектів ЖБ Р (1); обсяг зовнішніх ресурсів C_t^0 (1), які можуть використовуватися протягом декількох початкових кроків розрахункового періоду.

На наступних етапах ($t, t > 1$) – аналізується сукупність проектів ЖБ (Р (t)), яка може включати в себе:

- проекти Р (t – 1), не обрані для реалізації протягом (t – 1) етапу, в тому числі проекти, взагалі не обрані для реалізації в періоді, що планується;
- додаткові проекти, розроблені до початку другого етапу планування;
- обсяг зовнішніх ресурсів $C_t^{in}(t)$, що формуються з урахуванням залишків невикористаних ресурсів попередніх етапів, і додаткових зовнішніх ресурсів, отриманих на цьому етапі;
- фінансових потоків від погашення кредитів на проекти ЖБ, реалізація яких розпочата на попередніх етапах.

На цих засадах може бути сформований графік погашення кредитів з розбивкою на заплановані обсяги погашення основної суми боргу по кредиту і заплановану величину відсотків. Якщо позначити будь-який платіж по кредиту r_{ep} , то 8:

$$r_{ep} = Cred^r + r_D Cred^r, \quad (2.1)$$

де обсяги погашення основної суми боргу ($Cred^r$) та відсотків по ньому (r_D) можуть бути розраховані за такими формулами

$$Cred^r = \frac{r_{ep}}{1+r_D}; \quad (2.2)$$

$$r * Cred^r = r_{ep} - \frac{r_{ep}}{1+r_D}. \quad (2.3)$$

Можливості фінансування банком певного проекту житлового будівництва визначаються відповідно до потоків доходів від нього та інших можливих джерел фінансування. Вільні грошові кошти, що сформувалися від реалізації і-го проекту на певному етапі фінансування, $F_{i,t}$, можна визначити за такою формулою:

$$F_{i,t} = B_{i,t-1}^{cum} + NI_{i,t} - B_{i,t}^{min}, \quad (2.4)$$

де $B_{i,t}^{cum}$ – накопичений обсяг грошових коштів від і-го проекту на t-му етапі кредитування;

$B_{i,t}^{min}$ – мінімальний баланс грошових коштів на t-му етапі кредитування, що характеризує фінансову спроможність проекту на цей час.

Фінансові потоки в процесі іпотечного кредитування певного проекту ЖБ на кожному етапі кредитування (позначені через $C_{i,t}$), можуть набувати як негативних (для банку), так і позитивних значень. Залежно від цих значень виконуються такі умови:

якщо $C_{i,t} < 0$ – то банк кредитує забудовника і-го проекту;

якщо $C_{i,t} \geq 0$, це означає, що банк отримує на t-му етапі кредитування кошти від забудовника, що погашає кредит.

Схему формування фінансових потоків банку по певному проекту ЖБ надано на рис. 2.17.

Обсяги зустрічних фінансових потоків від надання та погашення кредитів можуть бути визначені так:

– обсяг коштів, що спрямовуються для кредитування певного проекту ЖБ, визначається мінімальними значеннями, потрібними для забезпечення фінансової спроможності проекту (збудовника);

– обсяги виплат процентів і погашення кредиту визначається максимально можливою величиною, що не завдає шкоди фінансовій спроможності проекту (забудовника);

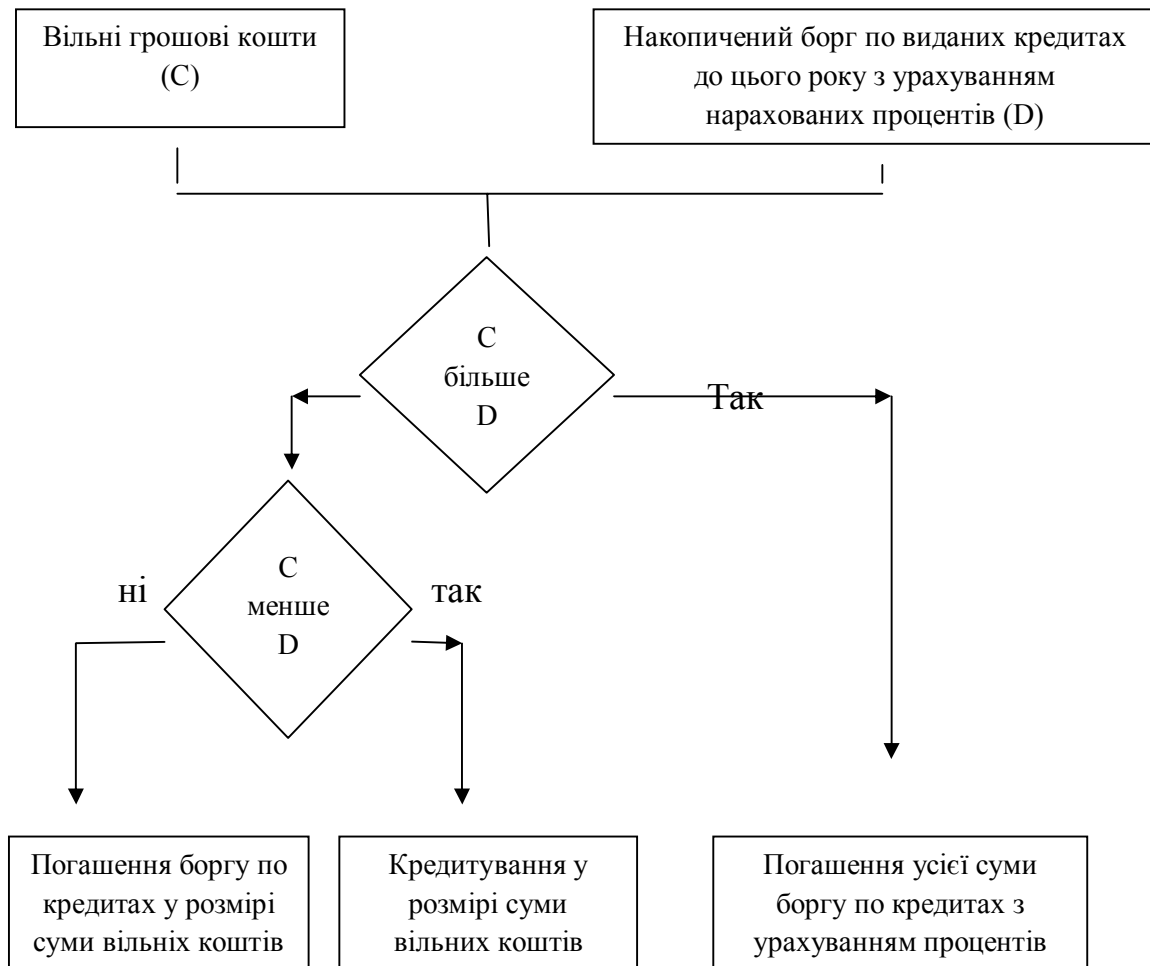


Рис 2.17. Схема формування фінансових потоків банку по певному проекту ЖБ*

*Джерело: складено автором.

Щодо накопиченого боргу за погашення кредиту, то його обсяг у певний момент часу може бути визначений за такою формулою (1.5).

$$D_{i,t} = (1 + r_D)D_{i,t-1} - N_{i,t}, \quad (2.5)$$

де $D_{i,t-1}$ – обсяг попередньої заборгованості;

$N_{i,t}$ – сальдо поточних фінансових потоків;

r_D – процентна ставка.

Загальний баланс тимчасово вільних грошових коштів банку можна визначити за формулою (1.6) 8

$$B^t = C_t^0 + \sum_{i=1}^N C_{i,t} \quad (2.6)$$

Після визначення загального балансу тимчасово вільних грошових коштів банк визначає, яку суму він може спрямувати на кредитування. Проте заявок на отримання кредитів може бути більше. Зрозуміло, що банк не зможе прокредитувати всіх забудовників одночасно, тому має обрати найефективніші і/або зробити це поетапно – коли за рахунок повернених коштів від одного проекту ЖБ, кредитується наступний. Економічні умови участі банку в кредитуванні жилого будівництва залежно від обсягів і вартості власного капіталу наведено в додатках Р та С).

Ефективність кредитування певного проекту ЖБ для банку визначається на підставі загальновідомої формули чистої приведеної вартості інвестування.

$$NPV^B = \sum_{t=1}^T \frac{\sum_{i=1}^N C_{i,t}}{(1 + \delta)^t}, \quad (2.7)$$

де C_i – чистий дохід від i -го проекту;

T – кількість періодів реалізації проекту.

Значення чистої приведеної вартості має бути позитивним для того, щоб банк прийняв рішення кредитувати проект. Однак методика застосування співвідношення ставки дисконтування та процентної ставки по кредиту автоматично показує необхідність максимального збільшити кількість наданих кредитів (адже чим вищі ризики, тим вища прибутковість), оскільки можливість розширення об'єктів інвестування закладена в

спроможності банку до самофінансування. Тому виникає необхідність використати можливість «зсуву» – зміни – термінів початку кредитування, що веде до формування певної послідовності наданих іпотечних кредитів. Наявність різних варіантів вибору термінів початку фінансування певних проектів містить можливості оптимізації ресурсів банку.

Фінансові потоки, що формуються в процесі кредитування ЖБ на певному етапі за умови початку його реалізації з кроку s , можна позначити як $C_{i,t,s}$, при $s = (1, T')$, де $T' < T$

Потоки фінансових коштів різних варіантів кредитування можна визначити на основі базового варіанта

$$\begin{cases} C_{i,t,s} = C_{i,t-s+1}, t \geq s \\ C_{i,t,s} = 0, t < s \end{cases} \quad (2.8)$$

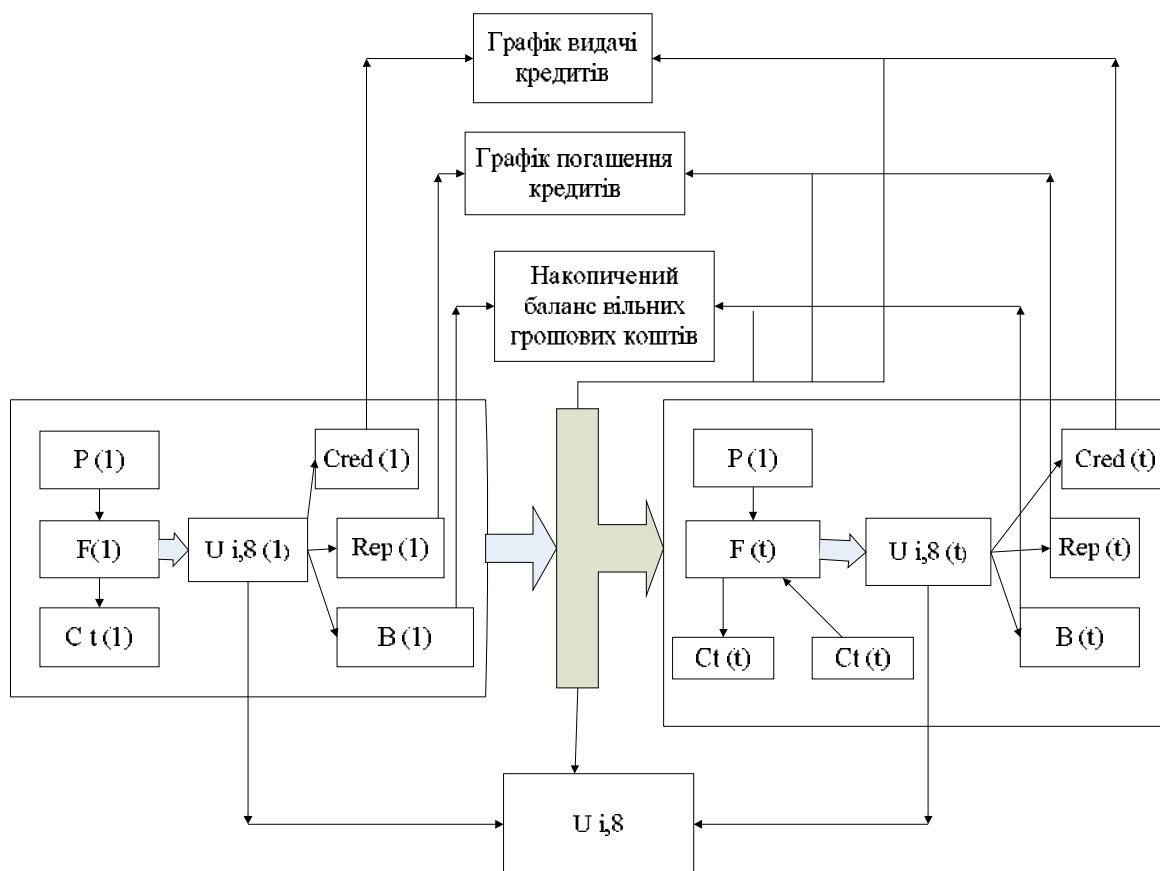
Оскільки необхідність змістити терміни початку кредитування зумовлена обмеженістю фінансових ресурсів банку, одним з важливих завдань при виборі початку фінансування є вибір моментів початку фінансування. Для вирішення цього завдання можна використати показник інтенсивності використання коштів у проекті ЖБ. Мова йде про швидкість повернення максимально можливого обсягу коштів. Інтенсивність (u) може приймати значення від 0 до 1. Якщо показник інтенсивності має значення 1, то обраним вважаться проект, реалізація якого розпочинається з часу i при цьому обрати можна не більше одного варіанта. З урахуванням цього потоки фінансових коштів можна визначити за формулою.

$$C_{i,t}^v = \sum_{s=1}^{T'} C_{i,t,s} u_{i,s}, \quad (2.9)$$

де C_i – обсяг вивільнених грошових потоків по i -му проекту;

u_i – інтенсивність повернення коштів від i -го проекту.

В узагальненому вигляді процес планування фінансових потоків від кредитування ЖБ можна передати у вигляді блок-схеми (рис. 2.18).



Позначки C_i – обсяг грошових потоків по i -му проекту;
 U_i – інтенсивність повернення коштів від i -го проекту;
 F_{it} – вільні грошові кошти, що сформувалися від реалізації i -го проекту на певному етапі фінансування;
 $Cred^f$ – обсяги погашення основної суми боргу.

Рис. 2.18. Схема фінансового планування фінансових грошових потоків в процесі кредитування житлового будівництва*

*Джерело: Складено за ¹.

Планування динаміки (графіка повернення – надання) потоків вільних грошових коштів банку, які утворюються у міру реалізації прокредитованого проекту житлового будівництва, має велике значення для мінімізації ризиків ліквідності банку. Адже це дозволяє оцінити обсяги і терміни вивільнених фінансових ресурсів, які можуть бути використані для кредитування як

¹ Планування динаміки вільних грошових коштів банку, які утворюються по мірі реалізації житлового проекту, який був прокредитований, має велике значення, тому що це дозволяє оцінити обсяги вивільнених фінансових ресурсів, які можуть бути використані для кредитування як іншого проекту житлового будівництва, інших цілей банківської діяльності, або просто для підтримки рівня ліквідності певного банку, що суттєво мінімізує ризики ліквідності.

іншого проекту ЖБ, інших цілей банківської діяльності, або просто для підтримання рівня ліквідності певного банку.

Крім управління потоками ліквідності, важливим засобом мінімізації іпотечних ризиків є встановлення їх лімітів та включення спеціальних умов (застережень) до кредитних договорів. Банки зарубіжних країн накопичили значний досвід стосовно внесення спеціальних застережень до кредитних договорів, що можуть бути використані в Україні. Необхідно зауважити, що спеціальні умови, які вносять банки до кредитних договорів, можуть обмежувати дії позичальника – забудовника не тільки щодо використання кредитних ресурсів, але і щодо управління підприємством у цілому. Не всім підприємствам такі жорсткі умови підходять, особливо в Україні, де рейдерські захвати настільки поширені, щоб підприємства не дозволили контролювати свою діяльність.

Банк насамперед цікавить дотримання вимоги використання доходів на цілі повернення кредиту, тому і застереження стосуються обмеження використання доходів забудовника на його користь. Обмеження можуть також накладатися на виробничу та інвестиційну діяльність, дивідендну політику і політику залучення додаткового фінансування. Обмеження на виробничу та інвестиційну діяльність повинні закріплюватися в кредитних договорах у такому вигляді, щоб їх виконання можна було проконтролювати. Вони мають ґрунтуватися на так званих верифікованих параметрах, величину яких визначають експерти, наприклад чиста приведена вартість проекту. Поширеними є обмеження на здійснення інвестицій, насамперед в акції інших підприємств і видача кредитів у товарній формі підприємствам-партнерам [43; 197].

До цього виду обмежень також відносяться обмеження на продаж активів, що може заборонятися взагалі або обмежувати обсяги. Банк може вимагати, щоб доходи від такого продажу повністю або частково йшли на виплату кредиту або придбання нових активів. Як правило, обмеження на продаж активів доповнюються вимогами щодо витрат на ремонт обладнання

або обов'язкових інвестицій в оборотний капітал. Обмежуються також моменти злиття і реорганізації, щоб нове підприємство залишилося правонаступником попереднього, і не змогло відмовитися від його зобов'язань¹.

Обмеження на дивідендні виплати пов'язані з тим, що вони зменшують прибуток і в майбутньому – вартість активів підприємства-позичальника, що збільшує боргове навантаження і знижує можливості погашення кредиту. Обмеження на дивіденди та прирівняні до них виплати можуть встановлюватися у вигляді відсотка від прибутку позичальника (забудовника) від поточних операцій і доходів, отриманих від випуску акцій. Тобто, обмеження накладаються не стільки на розмір дивідендних виплат у грошовому вираженні, скільки на напрям їх використання. Насамперед забороняється фінансувати ці виплати за рахунок продажу активів або залучення додаткових кредитів [43; 176].

Також, як правило, заборонено або обмежено робити нові позики більш забезпеченими порівняно з попередніми. Наприклад, кредитний договір може містити застереження, що якщо після отримання кредиту залучається новий кредит під заставу, то попередні кредитори мають право підвищити свою забезпеченість. Може заборонятися залучати новий кредит взагалі, або встановлюватися обмеження на обсяг позики залежно від розміру активів, співвідношення процентних виплат і активів тощо. До використання позикових коштів можуть прирівнюватися купівля активів з розстрочкою платежу, довгострокові лізингові та орендні договори тощо [43; 16].

Нині в Україні спостерігається важко прогнозована інфляція, тому реальна вартість кредитів швидко змінюється. У таких умовах банку не можна розраховувати на отримання реального прибутку без підвищення процентних ставок до такої величини, щоб забезпечити їх позитивні значення у реальному вимірі. Тому в умовах інфляції необхідно застосовувати

¹ Злиття і реорганізація можуть бути заборонені безумовно або бути обумовлені вимогами зберегти спадкоємність зобов'язань.

спеціальні засоби, що запобігають інфляційним ризикам. Ними можуть стати застереження, що включається в кредитну угоду, завдяки яким банк адекватно реагує на інфляцію і відображає її кількісно. Наприклад, використання індексу цін кошика товарів завдяки включенню в кредитний договір пункту про застосування інфляційного коефіцієнта.

На відміну від звичайного кредитування, коли забезпеченням кредиту є фінансові потоки підприємства, а рішення щодо надання кредиту значною мірою базується на репутації і фінансових результатах минулих періодів, при кредитуванні ЖБ на перший план виходять ризики псування застави та зупинення проекту, що вимагає їх адекватної оцінки і відповідних інструментів їх зменшення. Номенклатура ризиків при кредитуванні ЖБ досить широка, що потребує не менш широкого переліку методів їх зниження (табл. 2. 8).

Таблиця 2.8

Ризики кредитування ЖБ та методи їх зниження*

Вид ризику 1	Приклад 2	Методи зниження ризиків 3
Будівельні	Затримки у вводі проекту в експлуатацію	Штрафні санкції підрядникам і поставникам, фіксація цін на матеріали, зобов'язання позичальника покрити додаткові витрати, гарантії
Виробничі	Технічний ризик, економічний ризик, перевищення кошторису витрат	Застосування надійної технології, проведення додаткової технологічної експертизи, надання гарантій, страхування простоїв у виробництві, довгострокові договори про поставки, створення резервного фонду
Управлінські	Недостатня кваліфікація менеджерів	Узгодження з кредиторами осіб менеджерів
Збутові	Зміна цін та обсягу ринкової продукції	Укладання довгострокових контрактів з покупцями квартир, страхування цінових ризиків (хеджування), гарантії

Продовження табл. 2.8

1	2	3
Фінансові	Інфляційні ризики Валютні ризики Зміна процентної ставки по кредиту Ризики ліквідності Кредитні ризики	Страховання валютних ризиків, обмеження виплат дивідендів, застава товарно-матеріальних цінностей, гарантії держави, цінові застереження в кредитному договорі, фіксація цін в договорах з підрядниками, моніторинг за ходом будівництва
Ризики країни	Політика і законодавча діяльність	Державні гарантії, проектні накопичувальні рахунки, створення СП
Ризики стихійних лих	Землетруси, пожеги, повені тощо	Страховання

*Джерело: складено автором на основі [79, с. 75].

З табл. 2.8 видно, що для зниження ризиків кредитування ЖБ найчастіше використовують гарантії¹ для додаткового забезпечення фінансових інтересів сторін, що беруть участь в угоді [2]. У більшості випадків при кредитуванні ЖБ банки згодні приймати тільки прямі безумовні гарантії, в яких гарант бере на себе зобов'язання в повному обсязі. Однак на практиці використовуються й інші гарантії: обмежені³, непрямі⁴, умовні¹. Доступність гарантій для банку суттєво знижує ризики кредитування ЖБ.

¹ зобов'язання (порука) гаранта, яке приймається по відношенню до бенефіціара за дорученням іншої особи (принципала) для забезпечення виконання останнім своїх зобов'язань перед бенефіціаром).

² З точки зору підстави для виконання гарантом своїх зобов'язань перед бенефіціаром, гарантії діляться безумовні і обумовлені. При виставленні безумовної гарантії рантє гарант виконує свої зобов'язання перед бенефіціаром проти його першого простого вимоги, навіть якщо воно нічим не обумовлено і не підтверджено поданням додаткових документів (найбільш вигідний для бенефіціара тип гарантії). Реалізація обумовленої гарантії залежить від виконання певних умов, зокрема подання додаткової документації

³ Гарантії можуть бути обмежені за сумою, за часом, або за обома параметрами. До обмежених по сумі гарантій відносяться відшкодування збитків (понад визначених меж), а також гарантії, що покривають перевищення запланованого рівня витрат. Обмежені у часі гарантії виставляються в тих випадках, коли передбачуваний гарант не готовий надати прямі гарантії і вирішує гарантувати проектні видатки тільки на певний термін. Йдеться про гарантії, що надаються на період будівництва, гарантії завершення будівництва і введення в експлуатацію житлових приміщень. Ризики проектів на цих стадіях досить великі, і тому банки вважають за краще мати гарантії на цей період.

⁴ Під непрямими гарантіями розуміють гарантії збуту продукції, що випускається за запланованою ціною і гарантії прийнятної ціною на сировину і комплектуючі. Вони не знаходять відображення в балансі гаранта і проходять за балансом. У той же час непрямі гарантії містять чітко визначені зобов'язання сторін.

Доцільно зазначити, що мінімізувати ризики втрати коштів інвесторами, спрямованих на фінансування будівництва житла, можна регулюванням прийняття органами державного регулювання нових нормативно-правових актів, які врегулюють питання щодо здійснення будівництва житла, механізми фінансування такого будівництва, іпотечні відносини та захист прав споживачів у цій сфері; або внесення змін до діючих законів, які б встановили інші схеми фінансування будівництва житла, посприяли вдосконаленню державного регулювання у цій сфері, забезпечили захист прав споживачів – інвесторів будівництва житла та стабілізували ситуацію на первинному ринку житла. Мова йде про посилення захисту прав громадян у процесі інвестування будівництва житла; унеможливлення шахрайства при укладанні договорів щодо фінансування будівництва житла; посилення відповідальності забудовників з метою запобігання фінансовим зловживанням у процесі житлового будівництва та інвестування, розвиток страхування.

Загалом в Україні в системі правового регулювання іпотечної діяльності передбачено страхові відносини як обов'язковий інститут іпотеки. Проте статистичні дані дотепер не дозволяють виділити і проаналізувати частку страхування іпотеки, оскільки остання відображається в структурі показників страхування майна. Для підвищення ефективності страхування іпотеки першочерговим завданням є виділення тих ризиків, що мають бути застраховані. Не всі ризики потрібно страхувати, оскільки при цьому значно зросте ціна самого кредиту. Відповідно до Закону України «Про іпотеку»,

Такими гарантіями можуть бути контракти типу «бери або плати», «бери і плати», «поставляй або плати». У кредитуванні житлового будівництва вони використовуються не часто

¹ Умовні гарантії – це гарантії, де реалізація гарантійних зобов'язань залежить від настання подій, ймовірність яких відносно невелика. Наприклад, від небажаної (понад певного ліміту) зміни цін на нерухомість, що знижує прибутковість будівництва; дій уряду, що погіршують умови реалізації проекту ЖБ. Умовні гарантії за своєю суттю не є гарантіями, а лише низкою домовленостей, які, з точки зору банку, можуть сприяти забезпеченню підтримки з боку третіх осіб. Вони популярні серед гарантів в силу необов'язкового відображення у фінансовій звітності. Найбільш поширеною формою таких гарантій є так звані «комфортні листи»; зобов'язання материнської компанії тримати і не продавати акції позичальника до погашення кредиту; застереження «перехресного» невиконання зобов'язань, коли невиконання кредитної угоди за проектом автоматично призводить до невиконання інших контрактів і угод. Крім того, це можуть бути зобов'язання позичальника (збудовника) не допустити зниження рівня оборотного капіталу нижче певної межі.

обов'язковою умовою іпотечного договору є те, що іпотекодавець (позичальник) повинен застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, псування чи пошкодження. При цьому вигодо набувачем, відповідно до договору страхування, є кредитор, а страховий поліс гарантує забезпечення виданого банком кредиту.

Іпотечне страхування відповідає інтересам банків у тому випадку, якщо позичальник не зможе розрахуватися за кредитом. Для позичальника страхування іпотеки розширює доступ до недорогих кредитів, дає можливість вносити більш низький внесок під невисокий відсоток, а також забезпечує впевненість погашення кредиту у випадку своєї неплатоспроможності. Іпотечне страхування забезпечує додаткові фінансові ресурси для ринку капіталу. Система іпотечного страхування являє собою безперервний цикл, за якого контролюються і стабілізуються ризики, що полегшує доступ до іпотечних кредитів. Це призводить до ефективного функціонування та швидкого зростання ринку капіталу і розвитку вторинного іпотечного ринку¹.

Щодо страхування фінансових ризиків за іпотечними кредитами, то коли позичальник не бажає здійснювати погашення своїх зобов'язань через суб'єктивні причини, це не можна вважати страховим випадком. Мова йде лише про страхування тільки об'єктивних факторів несплати боргу, які не залежать від бажання або волі позичальника. Для фізичної особи такими чинниками є нещасний випадок, внаслідок якого втрачається платоспроможність, або смерть; для юридичних осіб – тільки банкрутство. Усі інші випадки втрати платоспроможності мають високий ступінь суб'єктивізму, а тому неможливо визначити, у який момент наступив страховий випадок.

На сьогодні в Україні також дуже часто страхують об'єкти незавершеного будівництва, які мають свою вартість, як і інша нерухомість,

¹ Борисюк К. Страхування іпотечної діяльності [Електронний ресурс]/ К. Борисюк // Веб-портал журналу «Фориншурер-страхування» – Режим доступу: <https://forinsurer.com/public/05/03/02/1758>

об'єкти страхування приймаються дуже рідко. Необхідно зазначити, що недостатність розвитку страхування іпотеки на сьогодні обумовлене соціально-економічними процесами в державі, станом ринку нерухомості та страхового ринку. У зв'язку з цим кредиторам рекомендується максимальну суму кредиту встановлювати на рівні 10–15 % вартості застави. Також не потрібно брати закладене майно в забезпечення зобов'язання боржника, тобто виступати наступним заставоютримувачем.

Підсумовуючи зазначимо, що для мінімізації ризиків кредитування ЖБ банкам необхідно здійснювати ретельне фінансове планування грошових коштів, використовувати систему застережень в умовах надання кредиту, використовувати страхування іпотеки.

Висновки до розділу 2

1. Кризові процеси в економіці України негативно позначилися на динаміці житлового будівництва – відбулося падіння його прибутковості до практично нульового рівня в умовах спадної динаміки цін на будівельно-монтажні роботи. Перелік доступних джерел фінансування при цьому суттєво звузився через девальвацію гривні та зростання процентних ставок по кредитах, що у 2014–2015 рр. перевищували рівень рентабельності в середньому на 10-18 п.п. Таке співвідношення динаміки цін на монтажні – будівельні роботи, на житло і процентних ставок свідчить про фактичну збитковість кредитів для забудовників. Це змушує останніх відмовлятися від такого джерела фінансування як банківські кредити. Відтак в Україні банки орієнтовані переважно на кредитування населення як найбільш надійного позичальника. Проте в умовах заборони валютного кредитування банки різко знизили обсяги кредитів населенню на придбання житла, лише кредити на ремонт і реконструкцію житла незначною мірою збільшувалися. Тенденція

до зростання обсягів кредитів на цілі ремонту як одного з напрямів реконструкції житла переконує про перспективність цього напрямку банківського кредитування.

2. Зовнішніми проблемами, що стримують розвиток банківського кредитування ЖБ в Україні, є високі ризики, недосконалість як зовнішнього так і внутрішнього банківського регулювання і нагляду, які не враховують специфічних рис кредитування ЖБ, а саме його високу вартість і тривалий термін, високі ризики шахрайства; обмеженість державної фінансової підтримки кредитування. Внутрішніми проблемами банківської системи є її висока фрагментарність і низький рівень конкуренції у таких специфічних нішах кредитування як іпотечне та інвестиційне; нестійкість ресурсної бази та звуження джерел доходів, що здорожує ресурсну базу, невирішеність технічних моментів управління ризиками кредитування ЖБ.

3. Особливістю фінансування житлового будівництва в Україні є безпосереднє використання коштів населення забудовником у формі інвестиційних договорів та безвідсоткових кредитів на придбання житла в розстрочку. Зазначене матиме негативні наслідки, зокрема: 1) банки будуть витискати зі сфери фінансування будівництва; 2) виникнуть різноманітні кредитно-фінансових утворення, що мають назву фінансових пірамід та є досить ризиковими; 3) нестійка динаміка інвестицій в будівництво на тлі нестабільної динаміки інвестицій загалом; 4) відбудеться гальмування розвитку ринкових механізмів у фінансовій системі України.

4. В Україні розроблено низку державних програм фінансування доступного житла, в рамках яких передбачено часткову компенсацію вартості нерухомості, забезпечення страхування та гарантування. Однак бюджетні проблеми останніх років призвели до практично повного згорання їх фінансування. Проведений аналіз причин не виконання Програми державної підтримки будівництва 2010–2015 рр. виявив не реалістичність її показників через неефективну сегментацію ринку житла, що ускладнює доступ до програми окремих категорій громадян. Це стримує залучення

заощаджень населення в економічну систему і інвестування будівництва, формує умови для виникнення «довгобудів», відкладений попит на житло, загострює соціальні проблеми.

5. В умовах кризи стан іпотечного кредитування в Україні погіршився. Більшість вітчизняних банків пропонує іпотечні кредити лише для населення, а корпоративним позичальникам призначені інвестиційні кредити, що характеризуються більш жорсткими умовами. Особливістю розвитку іпотечного кредитування на поточному етапі є поступовий розвиток співпраці банків та забудовників, а відтак – переорієнтація на фінансування придбання житла на первинному ринку, де нижчі ставки і більша конкуренція банків. Таким чином в Україні кредитується попит, а не пропозиція житла. Для підвищення доступності іпотеки для забудовників доцільно розглянути можливість законодавчого закріплення такого виду іпотечного кредиту як іпотечний будівельний кредит, характеристики якого будуть максимально адаптовані до потреб забудовників.

6. Вагомою перешкодою на шляху розвитку банківського кредитування є ризики. В процесі їх аналізу першочергову увагу приділено мінімізації ризиків ліквідності шляхом розвитку фінансового планування. Для зниження ризиків ліквідності кредитування проектів житлового будівництва розроблено алгоритм визначення балансу вільних коштів банку протягом певного періоду часу, розглянуто можливість використання спеціальних обмежень діяльності забудовника у формі застережень, включених до умов кредиту, запропоновано інтегральний показник визначення інвестиційної кредитоспроможності позичальників.

Основні публікації автора відображено у розділі [35, 38, 39, 40, 42, 43, 47].

У розділі використано праці інших авторів [8; 15; 16; 19; 25; 29; 65; 71; 76; 79; 88; 98; 100; 109; 114; 120; 132; 143; 164; 175; 176; 178; 194; 197; 200; 201; 202; 203].

РОЗДІЛ 3

ОСНОВНІ ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ КРЕДИТНОЇ СКЛАДОВОЇ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

3.1. Світовий досвід державної фінансової підтримки розвитку кредитної складової фінансування житлового будівництва

У більшості зарубіжних країн кредитування житлового будівництва є важливим напрямом діяльності банківської системи та діяльності держави. Вивчення світового досвіду застосування різних схем фінансування житлового будівництва із використанням банківських кредитів буде корисним для України. Аналізуючи світовий досвід з погляду доцільності його застосування в нашій країні В. Мартиненко зазначав: «При формуванні власної системи управління варто відмежуватися від спрощеного підходу, за якого рекомендації набувають копіювального характеру: ефективно працюючі системи управління високорозвинутих країн ринкової економіки автоматично переносяться на українські реалії, а в практиці державного управління значною мірою продовжує діяти трансформована командно-адміністративна система управління» [69; 96, с. 65]. Розглянемо більш детально позитивні риси досвіду розвинених країн та можливості їх адаптації до реалій України. О. А. Тимофєєва, зазначає, що спроба поєднати окремі механізми регулювання (іпотеки) ринкової економіки з адміністративними механізмами (відомчий підхід до розроблення національних програм, процедура розподілу земельних ділянок під забудову тощо) призводить до посилення сильних і послаблення слабких сторін житлової політики [69; 169].

Необхідно зауважити, що в Україні донині не створено повноцінно функціонуючого і розвиненого кредитного ринку, а тому використовувати досвід зарубіжних країн щодо розвитку ринкових механізмів кредитування дещо передчасно. Натомість актуальним і корисним для України є дослідження механізмів державної підтримки ЖБ, зважаючи на тривалий досвід існування адміністративно-командної економічної системи. Кредитування житлового будівництва у зарубіжних країнах досить часто здійснюється за підтримки та під контролем держави завдяки регулюванню ринку позичкового капіталу, банківської діяльності, зокрема, стимулювання банків до кредитування певних видів житла, прямого адміністративного контролю за використанням наданих коштів тощо.

Також стимулювання кредитування житлового будівництва часто застосовують у рамках антикризових програм (спираючись на досвід виходу з Великої депресії 30-х років ХХ ст. у США, наслідків Другої світової війни в Європі) та сприяння розвитку фондового ринку. Адже саме іпотечне кредитування стало одним з основних факторів економічного розвитку в США (новий курс Рузвельта), у Німеччині (післявоєнні реформи Ерхарда), в Аргентині («план Ковалья») і в Чилі (реформи Піночета) [69; 158].

Протягом останніх тридцяти років у політиці кредитування ЖБ спостерігалися дві взаємопов'язані тенденції. Перша – перехід від використання субсидій, стимулюючих пропозицію, до використання субсидій, які стимулюють попит. Друга – це трансформація ролі держави від надання субсидій та інших форм підтримки до розвитку ринку житла. Так, у деяких країнах, наприклад Франції і Австрії, у різних пропорціях співіснують як система житлових субсидій, так і система кредитної підтримки будівельних організацій. Наприклад, у Франції 3/4 обсягу державної допомоги йде на надання житлових субсидій населенню і 1/4 – на надання допомоги будівельним організаціям.

У зарубіжних країнах кредитування ЖБ має свої відмінності залежно від об'єкта – комерційне, соціальне чи доступне житло. Кредитування

комерційного житла відбувається на основі ринкових принципів. Участь держави застосовується при кредитуванні соціального житла¹ [69; 150], розрахованого на найбільш незаможні верстви населення (10–15 %) та доступного житла (housing affordability)² [69; 129] (ним користується 70 % населення і може придбати тільки із державною допомогою).

При цьому держава може обрати два напрями кредитної підтримки житлового будівництва – по-перше, через стимулювання попиту населення на житло шляхом субсидування процентної ставки, авансового кредитування, (надання коштів на перший внесок) тощо або, по-друге, через цілеспрямоване кредитування підприємств-забудовників. За позитивного стимулюючого впливу на розвиток житлового будівництва, макроекономічні наслідки цих напрямів кредитування та послідовність прояву таких наслідків можуть бути дещо різними. При стимулюванні попиту на житло через пільгове кредитування населення можуть підвищитися ціни, від чого виграють будівельні компанії. Сумний досвід беззастережного нарощування іпотечного кредитування показала криза 2007–2008 років.

При стимулюванні пропозиції житла через кредитування будівельних компаній ринок житла може перегрітися, а ціни – знизитися не суттєво, що матиме незначний соціально-економічний ефект у підсумку. Для визначення економічної доцільності вибору першого (стимулювання попиту), або другого (стимулювання пропозиції) напряму кредитування житлового будівництва необхідно вивчити досвід зарубіжних країн.

Міжнародний досвід показав, що стимулювання попиту або пропозиції житла відбувається за рахунок державної фінансової підтримки певного напряму (попиту або пропозиції). Проте в більшості випадків це – соціальне

¹ Соціальне житло - це житло, будівництво якого ведеться за кошти міста чи держави, є власністю міста й надається безкоштовно найбільш незаможним верствам населення. Воно не може приватизуватися, продаватися, здаватися в суборенду, передаватися в спадок.

² Доступне житло» означає те житло, яке може бути придбане споживачем. У різних країнах за критерій доступності приймають «доступність оплати» житла, можливість придбання комерційного житла або доступність оплати на утримання соціального житла. У вітчизняному законодавстві «доступне житло - недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов»

житло. Будівництво комерційного житла відбувається на основі дії ринкових механізмів, що збалансовують попит та пропозицію на ринках нерухомості та позичкового капіталу. Вагомими інструментами забезпечення якісного житла в зарубіжних країнах (розвинених – Англії, Німеччині, Канаді, Фінляндії, Франції, Швеції та ряду інших менш розвинених) є [69; 41; 159]:

- пільгові банківські кредити за 3,5–9 % річних з термінами погашення від 15 до 25 років на житло, що купується населенням;

- податкові пільги (наприклад, зниження до 50 % ПДВ) на виробництво будівельних матеріалів та обладнання для будівництва соціально значимих об'єктів);

- скасування оподаткування капітальних вкладень, що спрямовуються на будівництво житла у віддалених і важкодоступних районах.

Доцільно зазначити, що на будівництво соціального житла держава витрачає значні кошти: Франція – 1,9 % ВВП, Фінляндія, Данія, Австрія – 1,2–1,4 % ВВП, Італія – 0,3 %, Греція – 0,1 %¹⁸⁰. Частка доступного житла в новому будівництві європейських країн також досить значна: в Австрії обсяг нового доступного будівництва підтримується на рівні 24 %, у Данії – 28 %, у Франції останні роки спостерігається різке збільшення його до 20 % від загального введення житла [68; 69].

Натомість у Німеччині житлові субсидії, які надаються приватним забудовникам, спрямовані на використання наявного житлового фонду, а не на будівництво нового житла. Тому, хоча обсяг нового будівництва підтримується на рівні 20 %, за останні п'ять років кількість доступного житла зменшувалася щорічно в середньому на 100 тис. одиниць [¹, 160]. Згідно прийнятим у 2002 р. законом у Німеччині соціальне житло призначене не для всіх верств населення, а виключно для багатодітних родин, самотніх батьків тощо.

¹ Якщо в 80-ті роки їх у ФРН було близько 4 млн., то в 2010 р. ця цифра знизилася до 1,1 млн. У Західному Берліні число соціальних квартир за цей період скоротилося вдвічі й сьогодні становить усього 6% від загального житлового фонду міста, а в Дрездені магістрат майже повністю приватизував соціальне житло

У Франції у соціальному житлі живе 17 % родин, і приватні будівельні компанії мають право на податкові пільги при будівництві такого житла. Після завершення будівництва такі компанії укладають договір оренди житлових приміщень із малозабезпеченими громадянами, при цьому вартість оренди визначається державою. Категорії сімей, що мають право користуватися соціальним житлом, визначаються державою спільно з приватними компаніями-забудовниками, що знижує вірогідність корупції з боку органів державної влади. У першу чергу, це – молоді сім'ї, одинокі матері, одинаки інваліди, люди похилого віку. У разі нестачі коштів на оренду житла держави видає житлову допомогу або субсидію на оплату житла, або взагалі скасовує для таких верств населення оплату житла. За Законом Бессона (1990 рік), жодна особа не може бути виселена, не одержавши фінансової допомоги на погашення заборгованості з квартирної плати. Крім того, протягом трьох років вона має знайти інший варіант для свого проживання [180]. Завдяки заходам державної підтримки протягом останніх 20 років у Франції було побудовано понад 1 млн одиниць житлової нерухомості, призначеної спеціально для здачі в оренду. Проте з 2011 року у Франції змінилися пріоритети в секторі будівництва в напрямі підвищення ефективності будівельних технологій і якостей житла, тому все частіше кредити надають на так зване «зелене будівництво» та використання енергоефективних технологій.

У Великобританії забезпечення бідних людей соціальним житлом входить до компетенції місцевих органів влади. Воно будується за замовленням держави приватними будівельними підприємствами, які одержують державні субсидії, гранти, кредити, податкові пільги [167].

У США після іпотечної кризи кількість осіб, що претендують на соціальне житло, суттєво збільшилася. Тому в 2008 р. була затверджена програма житла зі зменшеною орендною платою (SUBsidized Housing).

Загалом моделі кредитування житлового будівництва відрізняються структурою джерел залучених ресурсів (контрактні заощадження (кошти

населення), кошти, залучені з фінансового ринку, кредити банків або державні кошти).

Модель кредитування із залученням коштів як банків, так і спеціально організованого для цього вторинного ринку цінних паперів, забезпечених заставними на нерухомість, отримала назву «розширена відкрита модель». Її прикладом є іпотечна модель США. Реалізація розширеної відкритої моделі може бути забезпечена лише за наявності розвиненої інфраструктури фінансового, насамперед іпотечного ринку, за сприяння і жорсткого контролю держави за вартістю випущених цінних паперів. На думку фахівців, така розширена відкрита модель є досить стабільною тому, що більшість цінних паперів, що забезпечують притік кредитних ресурсів у систему, мають оголошені прибутковість і термін погашення [69]. Проте, враховуючи досвід остаточної фінансової кризи 2008–2009 рр., що розпочалася з сегмента ринку деривативів, випущених американськими банками під пули іпотечних цінних паперів, потрібно з обережністю використовувати таку модель.

У США у кредитуванні ЖБ бере участь велика кількість фінансово-кредитних установ, інститутів первинного та вторинного ринків іпотечних кредитів, учасників ринку цінних паперів [182, с. 19], а саме: ощадно-позичкові асоціації (ССА), іпотечні, ощадні та комерційні банки, кредитні спілки (спеціалізовані ощадні установи). Найбільш поширеними видами кредиту є будівельна позика й іпотечний кредит. Типова схема фінансування ЖБ через будівельну позичку полягає в тому, що підрядна фірма бере в комерційному банку позичку, за яку виконуються проектні та будівельні роботи. Покупець для купівлі будинку (квартири) отримує в банку іпотечну позичку, забезпеченням якої служить нерухоме майно (будинок, що купується). Іпотечний кредит оформляється заставною або документами, за якими у разі несплати кредиту право власності на нерухомість переходить до кредитора. Позичальник протягом півроку до двох років зберігає право викупу майна за умови повної оплати боргу [41; 167].

Основні соціальні програми уряду зводяться до пільгового кредитування придбання житла соціально уразливими групами населення – ветеранами, незаможними, інвалідами. Відмінною рисою кредитування ЖБ є так зване «правило червоної лінії» як межі розрахованої зони ризиків для видачі кредитів, а якщо розрахований ризик видачі кредиту певному позичальнику міститься у межах червоної лінії або перевищує її, то кредит не видається. Якщо ж доходи позичальника недостатньо високі, то громадяни можуть отримати кредити з державною допомогою (кредит Федеральної житлової адміністрації¹, 172, кредит під гарантії департаменту США у справах ветеранів, Міністерства сільського господарства США). У разі позитивного рішення кредит може бути надано на термін трудової діяльності громадянина (до пенсії) [182, с. 5].

Умови іпотечного кредитування житлового будівництва залежать від категорії житла, що будується: найдешевше, середнє і найдорожче. На першу групу житла кредит видається державою (до 12 років, а розмір субсидії – 75 % вартості житла), на дві наступні групи – за допомогою приватних іпотечних інститутів [97, с. 8]. До кризи в США іпотечні кредити, видані на первинному ринку, сек'юритизувалися і частка держави на вторинному ринку іпотечних цінних паперів становила 90 %. Це привело, з одного боку, до розпорошення ризиків, а з іншого – ускладнило процес кредитування через необхідність узгоджувати інтереси великої кількості суб'єктів та труднощі об'єктивної оцінки ризиків. Той факт, що після кризи темпи зростання будівництва суттєво впали, засвідчує вразливість американської моделі сек'юритизації іпотечних кредитів. Разом з тим макроекономічна ефективність цих програм проявляється в тому, що внаслідок розвитку будівництва і ринку нерухомості, продажу комерційного житла, реалізації різних застав, пов'язаних з нерухомістю, формується майже 20 % ВВП.

¹ Створена в 1934 році року Федеральна житлова адміністрація (ФНА), і в даний час бере активну участь у розвитку ринку житлової нерухомості, дозволяючи купувати житло з початковим авансовим платежем в 3,5% і забезпечуючи надійний страховий захист іпотечних кредитів. За рахунок цього іпотечні компанії можуть пропонувати дані програми для менш заможних заявників

Досить цікавою для України може бути модель із залученням коштів населення, різновиди якої використовують у країнах ЄС [203; 185].

Класична модель контрактних заощаджень – будівельні ощадні каси (БОК) була створена в Німеччині ще в 1990-х роках. Джерелом ресурсів для цільових житлових позик у БОК були вклади громадян¹, плата позичальників за користування житловою позикою, а також державна премія, яка виплачується відповідно до контракту про будівельні заощадження за умови, що вкладник протягом року поклав на свій рахунок певну суму.

Схема роботи БОК і дотепер суттєво не змінилася:

– з працюючими громадянами укладається договір на фінансування будівництва, на підставі якого майбутній власник житла вносить щомісяця на свій рахунок в БОК певну суму;

– роботодавець на підставі «Закону про марки 936» щомісяця додавав до зарплати 78 марок (936 марок на рік) і держава додавала ще 93,6 марки, або 10 % від 936 марок². Так, накопичується «будівельний капітал» і перевіряється кредитоспроможність позичальника;

– коли накопичувалася потрібна сума (близько 1/3 вартості житла), держава виділяла громадянину 10 % вартості житла, а на решту суми будівельна БОК видавала кредит під низький відсоток (процентні ставки (як на внесок, так і на кредит) фіксовані на весь час дії контракту);

¹ Система підтримки громадян у Німеччині полягає в наступному. Будівельні ощадкаси укладають з працюючими громадянами договір на фінансування будівництва, на підставі якого майбутній власник житла вносить щомісяця на свій рахунок в будівельній ощадкасі певну суму. Роботодавець на підставі "Закону про марки 936" щомісяця додає до зарплати 78 марок (936 марок на рік) і держава додає ще 93,6 марки, або 10% від 936 марок. Таким чином накопичується "будівельний капітал". Коли дана сума накопичиться до необхідної (близько 1/3 вартості житла), держава виділяє громадянину 10% вартості житла, а на решту суми будівельна ощадкаса видає під низький відсоток кредит. Крім цього, після придбання житла молодією сім'єю, що має не менше 2 дітей, держава видає їм протягом 8 років після придбання житла 40 тис. марок у вигляді субсидій на будинок, 24 тис. марок на дітей, 4 тис. марок у вигляді екологічної надбавки і 3,2 тис. марок у вигляді субсидій на енергію 9. Незважаючи на такі пільги, в Німеччині "рівно половину житлового фонду приватних власників (включаючи квартири на праві особистої власності) також складають квартири, що здають в оренду. Можна вважати, що основною формою використання житла в Німеччині вважається наймання квартир" 20. Наймання квартир відіграє важливу роль і в інших країнах. У США проводиться класифікація житлового фонду за формою використання на "житло, що здається в оренду (оренда майна), і житло, призначене для проживання власників (житлової нерухомості).

² На той час євро ще не було введено в обіг. Курс марки до євро складав на 2001 рік – 1:1,95

– якщо житло купувалося молодою сім'єю, що має не менше 2 дітей, держава видавала їм протягом 8 років після придбання житла 40 тис. марок у вигляді субсидій на будинок, 24 тис. марок на дітей, 4 тис. марок у вигляді екологічної надбавки і 3,2 тис. марок у вигляді субсидій на опалення [41; 193]. отримані гроші дозволяли сім'ям, які мають двох і більше дітей, значно полегшити і прискорити погашення кредиту, виданого будівельною ощадкасою.

В основних рисах система БОК функціонує в Німеччині дотепер. Німецька система повністю прозора: за законодавством Німеччини, БОК не можуть здійснювати ніяких активних операцій, крім видачі кредитів, своїм членам. На відміну від вкладника комерційного банку, який не має ніякої інформації, на які потреби і наскільки ризиковано використовуються його кошти, вкладник БОК знає, хто і на яких умовах користується його грошима. Незважаючи на таку потужну державну підтримку, в Німеччині майже половину житлового фонду приватних власників (включаючи квартири на праві особистої власності) становлять квартири, що здаються в оренду¹ [110].

У Франції та Великобританії функціонують дещо інші моделі фінансування житла із залученням контрактних заощаджень. Позики землевласникам і будівельним компаніям на житлове та промислове будівництво надає найбільший земельний банк (Credit Foncier de France) та його філія – Контора підприємців (Контуар дез антрепренер). Іпотека пов'язана з видачею середньострокових і довгострокових іпотечних позик здебільшого великим будівельним компаніям і землевласникам на житлове та промислове будівництво строком від 3 до 20 років. [2 ;195]

У Франції широко використовують регульовані кредити (Prets conventionnes), процентна ставка за якими визначається банком «Credit

¹ Наймання квартир відіграє важливу роль і в інших країнах. У США проводиться класифікація житлового фонду за формою використання на "житло, що здається в оренду (оренда майна), і житло, призначене для проживання власників (житлової нерухомості)

² Ковтун М. В. Порівняльна характеристика ринку житла розвинутих та перехідних економік / М. В. Ковтун // Економіка та держава, 2011. - № 9. - С. 98-101

Froncier de France» як сума облікової ставки та надбавки, яка залежить від типу кредиту. Процентна ставка за кредитами із змінною ставкою може змінюватися не частіше одного разу на рік, при цьому перші два роки вона є фіксованою.

Класичні регульовані кредити (Prets conventionnes Classiques (ПК)) мають такі характеристики.

Мета: для фінансування будівництва нового житла (термін кредиту становить від 10 до 25 років); придбання готового житла (термін кредиту – 10–25 років); реконструкції та ремонту житла (термін кредиту – 5–15 років); рефінансування взятого раніше РС-кредиту зі зростаючими платежами, виданого до 1984 р. на зазначені вище цілі, за винятком реконструкції та ремонту житла (термін кредиту – 10–25 років).

Розмір РС-кредиту становить до 90 % від вартості житла, що купується. Процентна ставка: максимальне значення процентної ставки по РС-кредитах визначається державою, але певний рівень банк може встановлювати самостійно. При цьому кредитори, які видають РС-кредити, зобов'язані запропонувати не менше одного кредитного продукту з фіксованою ставкою і не менше одного – з плаваючою. Крім того, вони можуть видавати кредити з постійними або зростаючими аннуїтетними платежами.

Критерії оцінки позичальників визначаються самостійно банком «Creydit Froncier- de France». Хоча чітких обмежень по доходу позичальника не встановлено, проте є обмеження на максимальну вартість житла, що купується – не допускають домогосподарства з високим рівнем доходів.

Суб'єкти надання кредитів – тільки кредитні організації, що підписали спеціальну угоду з Cr.Froncier de France, і Національним ощадним банком (Caisse Nationale La d'Epargne).

Спеціальний тип регульованих кредитів (Prets (CCA)) PAS-кредити є спеціальним типом регульованих кредитів. Це так звана «соціально доступна іпотека», орієнтована на домогосподарства з низькими доходами. Відмінною особливістю PAS-кредитів є те, що позичальники отримують державну

страховку на випадок втрати роботи. Ставши безробітними, вони мають право протягом 12 місяців переносити 50 % своїх місячних платежів по кредиту на наступні періоди часу. Така можливість позичальникам може бути надана не більше двох разів, причому другий раз – лише після восьми років з моменту отримання кредиту. Через досить жорсткі правила програми більшість фінансових установ не хочуть брати участь у її реалізації.

Для акумулювання і використання заощаджень населення на будівництво житла у Франції застосують два види житлових ощадних рахунків: на першому (так звана ощадна книжка А) можна накопичувати до 20 тис. євро і після цього отримати пільговий житловий кредит у 30 тис. євро під 3,75 % річних. При цьому щороку до цільового вкладу додається державна премія в розмірі 1,5 тис. євро; другий вид житлових ощадних рахунків – так звані рахунки PEL (план житлових заощаджень), на яких можна накопичувати до 80 тис. євро і отримувати пільговий житловий кредит на суму до 120 тис. євро під 4,8 % річних. Ставки за кредитами нижчі за ринкові на 4–5 % [70, с. 148].

У Великобританії активну участь у кредитуванні житла беруть будівельні товариства (житлово-будівельні кооперативи), чиї функції поступово наближаються до банків, що веде до посилення конкуренції і зменшення ставок. До процесу кредитування залучаються також страхові компанії. Особливістю будівельних товариств у Великобританії є те, що отримати житловий кредит може не лише вкладник будівельного товариства [192; 182, с. 21]. Процентна ставка по житлових кредитах у Великобританії може бути фіксованою (4–6 %) або плаваючою (ставка Банку Англії по операціях РЕПО $\pm 1-3$ %). Кредит зазвичай видається на 25 років, але його можна погасити або рефінансувати на більш вигідних умовах через 2 роки. Фіксовані витрати по іпотечі зазвичай включають у себе вартість послуг брокера (1–1,5 %) і комісію банку за організацію кредиту [193].

Цікавим є досвід кредитування ЖБ в Аргентині за участю Світового банку, що надає відповідні кошти за такою схемою: уряд створює

гарантійний Фонд для облігацій (боргових зобов'язань), що емітуються банками – учасниками проекту. Для створення цього Фонду Світовий банк надає 15-річну позику (включаючи 7-річне відстрочення платежу) на суму 500 млн дол. США [199].

Фінляндія підтримує сприятливі умови для розвитку житлового будівництва за рахунок м'яких умов кредитування, а також стимулює молоді сім'ї знижуючи оплату за придбану квартиру на 25–50 % залежно від кількості народжених дітей. На сьогодні мінімальний розмір процентних ставок по іпотечі у цій країні починається від 3,3 % для плаваючих ставок і від 3,7 % для фіксованих ставок [193] (раніше – 3,5 % річних на відміну від середньої ставки на інші види кредитування 9–17 %), кредит надається з розстрочкою до 20–25 років; знижена на 25–50 % плата (залежно від кількості народжених дітей) за куплені молодими сім'ями квартири [148].

У Китаї для вирішення проблеми житла для 7,47 млн міських родин з низькими доходами, у тому числі завдяки будівництву житла для здачі в оренду за доступними цінами, було прийнято житлову програму на 2009–2011 роки. У 2009 році із центрального бюджету Китаю було виділено на ці цілі 49,3 млрд. юанів. Крім того у будівництво доступного житла має вкладатися не менш 10 % доходу від продажу землі девелоперам, місцевими органами самоврядування та дохід від розміщення нею боргових облігацій. У 2011 році таких облігацій повинно бути випущено на загальну суму 200 млрд. юанів. У підсумку до 2011 року було реалізовано проектів по будівництву 10 млн одиниць доступного житла на загальну суму 1,3 трлн. юанів (198 млрд. дол США). Із цієї суми 500 млрд. юанів (76 млрд. дол.) виділено центральним і місцевим бюджетами, інші кошти надані будівельним компаніям, що беруть участь у проектах [62]. Також у Китаї реалізується «Національний проект зручного житла» за участю житлових акціонерних товариств (ЖАТ), за яким у Пекіні, Шанхаї і ряді інших великих міст було продано житло, надане державою підприємствам для своїх співробітників.

З досвіду країн Центральної та Східної Європи цікавими для України, на нашу думку, видаються умови програми «Будівельні заощадження» в Чехії, започаткованої ще на початку 1990-х років. Для кредитування в рамках цієї програми розглядаються різні проекти, пов'язані з операціями придбання, реконструкції, модернізації та ремонту будинків і квартир, а також інші житлові проекти на термін до 15 років. Для підвищення надійності заощаджень у програмі «Будівельні заощадження» мають право брати участь лише спеціалізовані фінансові установи (банки), що отримали дозволи від державного регулятора.

Схема кредитування в рамках цієї програми така. Банки пропонують клієнту відкрити депозит під 3–4 % річних (процентна ставка регулярно знижується). Після двох років розміщення фінансових коштів, вкладник набуває право на отримання кредиту під низький відсоток. Тим, хто використовує програму довгострокового накопичення ресурсів (до шести років), надаються державні субсидії, розмір яких залежить від тривалості терміну, розміру накопичення та складу сім'ї. Субсидія виплачується 1 раз на рік і становить 10 % від суми вкладу (максимально – 2 000 крон). Нарахування здійснюються в останній день поточного року, проте надходить воно на розрахунковий рахунок приблизно в квітні наступного року. Громадянин має право мати необмежену кількість депозитних рахунків, однак державна підтримка нараховується лише по одному з них. Крім того, клієнти можуть взяти кредит на вигідних умовах з низькою процентною ставкою: достатньо накопичити 35 % від цільової суми, і решту 65 % можливо отримати під низьку процентну ставку. Оптимальною сумою для вкладів вважається 20 000 крон на рік.

Надійність¹ та привабливість умов нагромадження коштів зробили цю програму популярною у населення. Понад дві третини клієнтської бази «Будівельні заощадження» – це клієнти, що нагромаджують кошти для збереження вартості та примноження коштів.

¹ Законодавством встановлено високі вимоги до рівня ризиків цієї категорії операцій.

Також доцільно розглянути можливість застосування досвіду країн, що розвиваються, з використанням державних житлових банків. Ця схема набула поширення в більшості країн Африки (після кризи 2008–2009 рр. значна частина таких банків нині не функціонує), Бразилії, Індонезії, Йорданії (на сьогодні більшість банків приватизовано), Таїланді [152]. У країнах, що розвиваються, де ще не створено умови для розвитку іпотечного кредитування, або у банківській системі склалася складна ситуація, державний житловий банк може стати рушійною силою у розвитку житлового кредитування. Основною проблемою є забезпечення ефективності роботи державного житлового банку. Якщо банк функціонує як державна структура, то адміністративні витрати і втрати, пов'язані з неповерненням по кредитах будуть лягати тягарем на державний бюджет. Крім того, для таких банків існують високі політичні ризики. Досвід функціонування державних житлових банків засвідчив, що після позитивного стимулюючого ефекту наставав період їх негативного впливу на державний бюджет, коли кошти, витрачені на підтримку кредитування, не окупають себе. До позитивних прикладів можна віднести лише Таїланд, де Житловий банк сприяв залученню приватних кредитних організацій до кредитування незаможних верств населення, і Йорданію, де державний банк функціонує на комерційних принципах [152].

Відмінною рисою кредитів на будівництво та іпотечних кредитів є низька процентна ставка. Для їх підтримки велике значення має контроль держави за цінами будівництва. Як зазначає І. А.Рахман, у розвинених країнах, наприклад США, Німеччині, Фінляндії, Японії, Канаді, у разі перевищення ціни будівельного об'єкта над витратами виробництва і середньої норми прибутку державні органи можуть втрутитися і відрегулювати ціну¹ [148]. За спостереженнями науковця, наприклад, у Швеції при прискоренні темпів зростання цін уряд має право, відповідно до

¹ Середня норма прибутку при здійсненні будівельно-монтажних робіт становить 10-12% від витрат виробництва.

закону про регулювання цін, їх заморозити або встановити граничний рівень цін. Перевищення цього рівня можливо лише на основі надання обґрунтування. При значному підвищенні цін на житло держава видає громадянам житлові субсидії та пільгові довгострокові займи. Тобто за відсутності причин для завищення цін вони регулюються у примусовому порядку.

Відтак особливого значення набуває методика визначення достовірної вартості проекту ЖБ. Для цього при визначенні вартості будівництва на всіх етапах інвестування використовують укрупнені показники вартості будівництва (УПСС). У США компанія «RSMMeans» видає щорічно великим тиражем збірники цін із середніми цінами на будівельні роботи. В Англії публікуються збірники «WESSEX» до укрупнених показників вартості робіт.

Отже, контроль за цінами є важливим інструментом підтримання процентних ставок на низькому рівні (таблиця 3.1).

Таблиця 3.1

Процентні ставки по кредитах на житлове будівництво та іпотеці в зарубіжних країнах*

Країна	Процентна ставка
Франція	3,75–4 %
Великобританії	1,0–6,0 %.
Іспанія, Італія, Німеччина	4–5 %
Греція	6,25 %
Португалія	від 2,75 %
Кіпр	4,25 %
Малайзія	4,25 %

*Джерело: [193]

Проаналізувавши світовий досвід фінансування ЖБ та відповідно до схеми структури моделі фінансування жилого будівництва у підрозділі 1.1, можна виділити три його основні моделі: американську, німецьку та китайську, що відповідають класифікаціям фінансових моделей країн.

Таблиця 3.2

Моделі фінансування житлового будівництва в зарубіжних країнах*

Американська	Німецька	Китайська
<p>– складова миттєвого покращання життя (так звана "американська мрія");</p> <p>– високий рівень залежності від кон'юнктури фінансового ринку;</p> <p>– суб'єкти процесу кредитування – іпотечні і комерційні банки, кооперативні банки, кредитні союзи;</p> <p>– процентна ставка коливається від 2,5 до 8 %;</p> <p>– видається на 70 % від вартості нерухомості на термін від 3 до 30 років;</p> <p>– умова – високий рівень розвитку структури та інфраструктури фінансового ринку, наявність: процедури стандартизації і страхування іпотечних кредитів, що сприяє зниженню ризиків учасників ринку</p>	<p>заощаджувально-позичковий принцип функціонування¹⁴⁶;</p> <p>закритість, що знижує її залежність від коливань кон'юнктури ринку</p> <p>БОК двох різновидів за участю банку без банку</p> <p>– банк бере активну участь у перевірці кредитоспроможності клієнта;</p> <p>– за три роки на спеціальному рахунку, на який здійснюються відрахування із зарплати та інших доходів, необхідно накопичити 30 % вартості житла, на залишок суми надається;</p> <p>– термін кредитування – від 10 до 36 років, ставки від 5 до 7 % річних</p>	<p>– наявність житлових акціонерних товариства (ЖАТ);</p> <p>– комерційні організації, незалежні від держави, яким державні підприємства передали свій житловий фонд;</p> <p>– підприємство не несе витрати на утримання житла, що дозволяє їм підвищити зарплату співробітникам як компенсацію витрат на житло.</p> <p>Суб'єкти – держава, комерційні банки, фонди житлових заощаджень, куди підприємство відраховує кошти з зарплати співробітника (5 % на місяць)</p>

*Джерело: [¹; ²; 160; 62; 78, с. 169–174; 148, с. 72–74].

¹ Особливо така практика субсидування поширена у Швеції. Окремим варіантом БОК є некомерційні і контрольовані державою житлові товариства у Великобританії і Гонконзі

²² Ковтун М. В. Порівняльна характеристика ринку житла розвинутих та перехідних економік / М. В. Ковтун // Економіка та держава, 2011. - № 9. - С. 98-101

Отже, в зарубіжних країнах фінансування здійснюється за рахунок як ринкових механізмів фінансування, так і кредитних установ, а також різноманітних механізмів акумулювання заощаджень населення у формі недержавних установ і організацій. Американська модель побудована на ринкових механізмах акумулювання і розміщення заощаджень, німецька – використовує механізм взаємного кредитування (БОК) за участю банків, китайська – механізми акумуляції коштів за рахунок їх перерахування підприємствами в житлові акціонерні товариства, фонди житлових заощаджень. По суті різна інституційна структура моделей фінансування відображає сутнісну ознаку системи фінансування житлового будівництва – специфіку механізму акумуляції заощаджень та їх трансформації у заощадження. Американська – заощадження за рахунок інвестування і випускання цінних паперів – титулів власності, німецька – використання кредитно-ощадних інститутів, якими є банки та каси взаємного кредитування, китайська – механізм формування спеціальних фондів за кошти населення за участю первинної ланки – підприємств, під контролем держави. Придбання житла є дорогим товаром і вимагає значного обсягу коштів, для його фінансування необхідно спочатку ці кошти нагромадити. Його особливості залежать від типу фінансової системи.

Значну роль в акумуляції коштів відіграє держава. Роль держави щодо підтримки житлового кредитування, як правило, стосується трьох елементів: кредитування придбання житла, кредитування будівництва житла та придбання житла малозабезпеченими сім'ями. Метою дій держави є збалансування попиту та пропозиції житла за рахунок розширення можливості його придбання, зокрема розтягування в часі оплати за житло як вартісного товару тривалого користування. Тому у кожній країні активність держави може бути різною на окремих сегментах ринку житла, що здається в оренду, і придбання власного житла. Напрямами застосування її заходів є:

- 1) регулювання кредитного ринку внаслідок формування законодавчих і організаційно-економічних основ, що забезпечують сприятливі умови для

розвитку житлового кредитування, залучення коштів приватних інвесторів у житлову сферу;

2) формування умов і програм, спрямованих на підвищення доступності кредитів, сприяння окремим категоріям громадян у придбанні житла (тим, доходів яких не вистачає для отримання ринкових банківських кредитів).

На нашу думку. В Україні доцільно застосовувати такі форми державної фінансової підтримки кредитування житла зарубіжних країн:

– надання кредитів за ставками нижче ринкових, за рахунок спеціально створених фондів (БОК) та контролю за цінами у будівництві (Швеція);

– державна підтримка широких верств населення в рамках реалізації житлових програм (Китай);

– страхування ризиків при кредитуванні забудовників (Німеччина, Франція, Великобританія);

– авансові субсидії при отриманні кредиту, у тому числі для сплати початкового внеску (зокрема, при іпотечному кредитуванні) (Чехія);

– цілеспрямоване надання коштів через спеціалізовані банки (країни Африки).

Вивчення досвіду удосконалення кредитування ЖБ у зарубіжних країнах дає підстави зробити висновок, що в Україні доцільно застосувати позитивний досвід європейських країн щодо заходів державної підтримки, іпотечних програм банків і механізмів залучення заощаджень населення в процесі кредитування ЖБ. Це дозволить знизити ризики і забезпечити фінансування будівництва житла в достатніх обсягах і належної якості, зокрема для малозабезпечених верств населення. При цьому масштаби участі держави у розвитку кредитування ЖБ залежать від ступеня зрілості фінансової системи¹ [41; 58].

¹У США, коли формувалася іпотечна система протягом 30-70 років XX століття, держава активно брала участь у формуванні її нормативно-законодавчої та інституційної бази (спеціалізовані інститути вторинного іпотечного ринку – державні організації або організації, що користуються підтримкою федерального уряду. Розвиток і формування видів моделей житлового кредитування відбувається під впливом низки факторів (політичні, економічні та правові, насамперед, рівень економічного розвитку країни, рівень життя населення та його забезпеченість житлом, стан житлового фонду країни, масштаби розвитку банківського кредитування, зокрема іпотечного, умови надання кредитів, розвиток будівництва та стан нормативно-законодавчої бази

3.2. Стратегічні напрями удосконалення кредитування житлового будівництва в Україні із врахуванням світового досвіду

Згідно з проведеним аналізом житлове будівництво в Україні потребує розширення джерел та оновлення способів фінансування як забудовників, так і населення. Проте в Україні існує низка проблем, що стримують цей процес. На поточному етапі розвитку нашої країни зберігається загальна нестійкість макроекономічної ситуації, що негативно впливає на фінансовий та реальний сектор економіки, доходи населення, інвестиційний процес. Високі ризики ведуть до деформації ринкових механізмів і формування специфічних фінансових утворень – «фінансових пірамід» у сфері фінансування житлового будівництва. Поступово відбувається витискання банків з цієї сфери, що позбавляє їх можливостей прибуткового розміщення коштів та звужує джерела фінансування інвестиційного процесу. Разом з тим пріоритетність розвитку кредитної складової фінансування ЖБ зумовлена банківсько орієнтованим характером вітчизняної фінансової системи та недостатнім рівнем розвитку механізмів фінансового ринку.

Напрями удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва мають формуватися, виходячи з потреб населення та орієнтуючись на подолання основних перешкод на шляху його розвитку. Основними факторами, що негативно позначаються на удосконаленні кредитної складової фінансування ЖБ визначають такі:

1. Макроекономічні чинники (стрибки курсу гривні, цін, падіння доходів населення, загальноєкономічна невизначеність; «інституційні прогалини» у фінансово-кредитній системі, недовіра економічних суб'єктів до фінансових інститутів; відтік капіталу за кордон в офшори).

2. Проблеми банківської системи (низька капіталізація, збитковість і масові банкрутства, недосконалість банківських технологій кредитування ЖБ, нестійкість ресурсної бази та звуження джерел доходів, проблеми з

ліквідністю, звуження ресурсної бази через дефіцит довгострокових ресурсів для фінансування іпотечних житлових кредитів, високі процентні ставки; переорієнтація банків з фінансування економічного зростання на консервування у низькодохідних, але надійних активах НБУ, нестабільність пропозиції грошей, викликана суперечностями у цілях та заходах НБУ. Однією з основних проблем вітчизняної банківської системи є дисбаланс між структурою активів і пасивів банківської системи за термінами розміщення та залучення, що проявляється у відсутності довгострокових і доступних за ціною фінансових ресурсів, яких потребує будівництво.

3. Слабка спроможність держави стимулювати інвестиційний процес, що несприятливо позначається на інвестиційному кліматі через падіння довіри приватних інвесторів, веде до руйнування механізму стимулювання інвестицій. Адже, як стверджують дослідники, існує залежність між структурою державних інвестицій та напрямів державної підтримки і структури довгострокових інвестицій [163].

Природа дії цих факторів має системний характер, тому подолати їх негативний вплив можна лише на основі системного підходу до вирішення таких завдань:

- посилення взаємодії банківської системи з реальним сектором економіки внаслідок узгодження інтересів забудовників, покупців нерухомості та банків;

- сприяння комплексній взаємодії держави, приватного бізнесу, фінансово-кредитних установ, фінансових і нефінансових інвестиційних інститутів, домогосподарств у процесі кредитування ЖБ, що дозволить забезпечити притік приватних інвестицій у сферу ЖБ;

- підвищення спроможності банківської системи до активізації кредитування інвестиційних процесів в умовах виходу з кризи через послаблення залежності національної банківської системи від зовнішніх джерел фінансування завдяки розвитку кредитно-депозитних схем залучення коштів населення;

- розвиток інфраструктури кредитування ЖБ, включаючи систему рефінансування банків, що кредитують ЖБ в рамках державних програм, систему інформаційного забезпечення, систему техніко-фінансової експертизи будівельних проектів;

- створення єдиної інформаційної системи (бази даних) позичальників - забудовників;

- сприяння поширенню інновацій у будівництві, зокрема енергозберігаючих та екологічно чистих технологій.

Усі зазначені завдання взаємопов'язані, тому науковий підхід до удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва в Україні має ґрунтуватися на узагальненні теоретичних напрацювань фінансової науки, що були розглянуті в першому розділі, та практики функціонування фінансово-кредитної системи України, проаналізованої в другому розділі, та враховуючи досвід зарубіжних країн.

Спираючись на базові характеристики моделей СФЖК, розглянуті в першому підрозділі, та порівнявши їх з особливостями фінансово-кредитної системи України, можемо стверджувати, що вітчизняна модель кредитної складової системи фінансування ЖБ має бути орієнтована на розвиток банківського кредитування і покращання взаємодії первинного і вторинного іпотечного ринків (поки що між ними існує слабкий зв'язок завдяки переливанню ресурсів за низького рівня їх розвитку), та збереження механізму фінансування ЖБ за рахунок індивідуальних й інституційних інвесторів. Тому вітчизняну модель кредитної складової системи фінансування ЖБ можливо визначити як перехідну банківсько-ринкову, що має дворівневу будову – банківську з накопичувально-іпотечними механізмами, що реалізуються внаслідок застосування спільних форм фінансування інвестиційної діяльності в сфері житлового будівництва. Базові характеристики цієї моделі показано в табл. 3.3.

Таблиця 3.3

**Порівняльні характеристики зарубіжних та вітчизняної кредитної
складової системи фінансування ЖБ***

Ознака порівняння	Розвинені країни		Україна	Близькість до моделі
	На ендогенне фінансування (А)	На екзогенне фінансування (В)		
1	2	3	4	5
Кількість рівнів	Один рівень, підключення іпотечного ринку	Два рівні, функціонування первинного і вторинного ринків	Два рівні, низька ефективність обох первинного і вторинного ринків іпотечних цінних паперів	В
Джерело фінансування	Банківський капітал (депозити)	Вторинний іпотечний ринок (індивідуальні та інституційні інвестори)	Банківський капітал, незначна частка іпотечного ринку. Бюджетні кошти, кошти населення	А
Домінуючий підхід до фінансування ЖБ	«Балансова сек'юритизація» через випуск облігацій з іпотечним покриттям	Сек'юритизація через випуск іпотечних облігацій (відділення частини дебіторської заборгованості) організатора або продавця	Рефінансування НБУ та емісія корпоративного боргу	В
Орієнтованість на вирішення соціальних завдань (забезпечення доступності житла)	Немає. Завдання вирішується державним втручанням (житлові субсидії), яке спрямовано на зниження орендної плати, виробництво субсидованого житлового фонду економкласу	Так забезпечення розширення доступу позичальника усіх груп до кредитних ресурсів	Декларовано, але державне регулювання не сприяє вирішенню проблеми підвищення доступності кредитів і житла	А
Відношення «кредитор-позичальника»	Жорстко регламентовані	Ліберальні	Жорстко регламентовано. Слабка ресурсна база банківської системи не забезпечує гнучкість надання кредитних ресурсів	А

Продовження табл. 3.3

1	2	3	4	5
Забезпечення економічного зростання і стабільності	Помірні темпи економічного зростання, висока стабільність	Високі темпи зростання, що базуються на фінансових інноваціях, небезпека фінансової розбалансованості	Помірні темпи зростання, небезпека фінансової нестабільності полягає не у фінансуванні а у слабкості національної ресурсної бази фінансування економіки	А
Особливості регулювання	Захисні заходи (пряме державне втручання)	Профілактичні (превентивні) заходи (активізація механізмів саморегулювання ринку)	Слабкість захисних і превентивних заходів	А/В
Часовий горизонт надання кредитування	Довгостроковий	Короткостроковий	Довгостроковий	А

*Джерело: складено автором на основі [75, с. 150–160]

Враховуючи особливості вітчизняної кредитно-фінансової системи, для посилення кредитної складової має бути сформовано три взаємопов'язані блоки: 1) банківське іпотечне кредитування населення та кредитування реконструкції (відновлення) житла; 2) кредитування забудовників житлової нерухомості; 3) система державної підтримки придбання житла населенням (зокрема система цільових адресних субсидій). Ці блоки характеризують суб'єктів спрямування коштів. Механізм акумуляції і трансформації коштів традиційно включає три взаємопов'язаних рівнях – акумуляція на мікро- (приватні суб'єкти – позичальники, корпорації і домогосподарства), розподіл на мезорівні (кредитори – кредитні організації та інститути розвитку) і перерозподілу на макрорівні (НБУ, бюджет). Це адекватно вітчизняним реаліям, що визначають можливості акумуляції та розподілу коштів з мінімальним ризиком, їх ефективне використання на цілі кредитування

житлового будівництва, що сприятиме вирішенню завдань соціально-економічного розвитку України (рис. 3.1).



Рис. 3. 1. Структура кредитної складової СФЖБ в Україні*

*Джерело: складено автором.

Проаналізуємо послідовно усі три механізми фінансування – банківський, державний, ринковий та можливості їх поєднання для збалансованого розвитку ринку житла та кредитного ринку.

Для успішного розвитку банківської діяльності потрібне створення сприятливих умов. Мова йде про наступне:

1. Забезпечення банківської системи довгими і дешевими ресурсами, що можуть бути спрямовані на цілі кредитування житлового будівництва. Для цього необхідно розглянути можливість коригування структури грошової пропозиції через розвиток інструментів рефінансування; зокрема запровадити практику випуску НБУ цільових депозитних сертифікатів на цілі житлового будівництва, що будуть мати вищий відсоток, проте довший термін погашення, що дозволить залучати НБУ довгі кошти, що можуть бути спрямовані до спеціалізованого банку (кредитно-фінансової установи). Необхідно скоригувати у напрямі зниження резервні вимоги щодо депозитів які залучаються банками на кредитно-депозитні рахунки на цілі

фінансування будівництва житла, що посилить орієнтованість банківської системи на внутрішні джерела фінансування економіки.

2. Послаблення впливу чинників, що стримують розвиток банківської системи, в першу чергу, розширення її ресурсної бази через зміцнення довіри населення, запобігання кредитуванню спекулятивного попиту на житло, усунути бар'єри що формують розрив між потребою населення у дешевих кредитах на житло та небажанням банків їх надавати в умовах широких можливостей отримати прибутки за рахунок фінансових операцій з НБУ.

3. Формування сприятливого інституціонального середовища шляхом послаблення негативного впливу¹ різних ризиків; розвитку інститутів, які формують структурно інституційний «каркас» СФЖБ; вдосконалення заходів житлової та фінансово-кредитної політики держави, орієнтованих на розвиток «зеленого будівництва» та впровадження екологічно чистих технологій. Крім того «вбудувати» банки у взаємовідносини між забудовником та майбутнім покупцем житла - інвестором можливо за рахунок законодавчої заборони продажу квартир з недобудованих будинків, чия готовність складає менше, ніж 50,0 %. З одного боку, це позбавить забудовників коштів на початкових етапах будівництва, що посилить їх потребу у кредитах, з іншого – послабить ризики обману і шахрайства.

4. Розвиток системи гарантування кредитів. Роль забезпечення інтересів кредитора може відігравати інститут довірчої власності, поняття якого який існує у вітчизняному законодавстві, проте чинні норми і тлумачення обмежує його використання в якості забезпечення по кредитах на ЖБ та іпотечним. Так, легальне визначення довірчої власності на іпотечні активи закріплено в Законі України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р. № 979-IV. Відповідно до ст. 26 наведеного Закону «довірчою власністю є особлива форма договірних майнових відносин, яка регулює

¹ Індикаторами незбалансованості є зміщення точки рівноваги на житловому ринку, результуючого випереджальну динаміку збільшення попиту по відношенню до пропозиції, індикаторами чого виступають зростання цін на житло і зниження рівнів його доступності

розпорядження платежами за іпотечними активами, переданими установником у володіння, користування і розпорядження управителю. Управитель є довірчим власником іпотечних активів» [133]. Закріплене в наведеному Законі поняття довірчої власності іпотечних активів, незважаючи на його спеціальний характер, містить визначальні ознаки довірчої власності в цілому, що дає можливість провести порівняльний аналіз на його відповідність загальним засадам права власності і припустимість визнання різновидом права власності. Для розширення можливостей застосування виду довірчої власності у процесі кредитування, зокрема, кредитування житлового будівництва, у 2016 р. було розроблено і запропоновано законопроект № 4188 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо застосування права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань». Зокрема, пропонується ввести інститут довірчої власності, як окремий вид права власності і спосіб забезпечення виконання зобов'язань одночасно шляхом доповнення глави 49 «Забезпечення виконання зобов'язань» Цивільного Кодексу України новим пунктом під назвою «Довірча власність» [26]. На думку авторів законопроекту, з його прийняттям обсяг безнадійних і сумнівних кредитів було б суттєво зменшено, що сприяло б зниженню процентної ставки, спрощенню доступу до кредитів, і збільшенню обсягів кредитування вітчизняної економіки. Це пов'язано з тим, що довірча власність передбачає, що виконання зобов'язання боржника може бути забезпечене шляхом передачі кредитору майна в довірчу власність¹. З моменту встановлення довірчої власності припиняється право власності особи, яка передала своє майно (будинок або квартиру в довірчу власність (довірчому засновнику)². Довірчий власник не має права

¹ Право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, згідно з текстом законопроекту, є різновидом права власності на майно за яким кредитор, який одержав майно в довірчу власність (довірчий власник), не має права користуватися і самостійно розпоряджатися таким майном, крім як у випадку звернення стягнення на нього в порядку, встановленому законом

² Законопроектом передбачено, що об'єктом довірчої власності може бути будь-яке майно, яке може бути відчужено і на яке може бути накладено стягнення Договор, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Довірча

користуватися і розпоряджатися об'єктом довірчої власності, крім єдиного випадку – звернення стягнення на нього у разі невиконання основного зобов'язання. Натомість право володіти і користуватися майном має інша особа (як правило, довірчий засновник) [26].

Певною загрозою є те, що у разі прийняття рішення про стягнення на житлове приміщення, що є об'єктом довірчої власності, всі жителі такого приміщення зобов'язані на письмову вимогу довірчого власника або особи, яка отримала право власності на приміщення від довірчого власника, добровільно звільнити житлове приміщення протягом десяти днів з дня отримання вимоги. Якщо мешканці не звільняють житлове приміщення у встановлений цим Кодексом або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду. За рахунок об'єкта довірчої власності довірчий власник має право задовольнити в повному обсязі свою вимогу, що визначена на момент фактичного задоволення (або її частину, визначену договором, яким встановлено довірча власність), включаючи сплату відсотків, відшкодування збитків, завданих порушенням зобов'язання і необхідних витрат на утримання об'єкта довірчої власності, якщо інше не встановлено договором [26].

Ця негативна особливість інституту довірчої власності дещо обмежує її використання в якості засобів забезпечення виконання зобов'язань по кредиту на ЖБ, оскільки така ситуація суперечить як нормам Конституції, Житлового Кодексу України, так і Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого в якості забезпечення кредитів в іноземній валюті».

Зважаючи що вищезазначений законопроект не був прийнятий, через занадто жорсткі умови забезпечення виконання зобов'язань перед кредиторами-банками, та велику кількість зловживань з боку банківських

установ та порушень ними прав позичальників, доцільно переглянути положення зазначеного законопроекту у напрямі помякшення штрафних санкцій та чіткого визначення прав власників квартир, що б з одного боку, надати вітчизняним банкам ще один вид забезпечення кредитів, з іншого – не порушувало б суспільну справедливість.

Окрім покращання нормативної бази необхідно удосконалити й інституційну структуру кредитування. За досвідом зарубіжних країн, доцільно створення спеціального кредитно-фінансового інституту (за прикладом США) у формі Національного позичково-ощадного банку (НПОБ). Функціонування такого банку орієнтоване на розширення доступу до іпотечних кредитів домогосподарств з низьким рівнем доходів. Зокрема цей банк може запропонувати депозитно-кредитні рахунки для населення. Їх функціональний зміст полягає в наступному. Громадянин, що бажає придбати квартиру може покласти на депозит в банку до третини необхідної суми, і під заставу цих коштів отримати кредит на інші дві третини. При цьому процентні виплати по депозиту будуть повністю або частково покривати проценти по кредиту, що суттєво здешевлює такий механізм фінансування. Гарантом вкладених коштів буде виступати держава, зокрема у спосіб збільшення розміру поверхня коштів з Фонду гарантування вкладів, що знижує ризики як для банку так і для вкладників [2]. В Україні окремі приватні інвестиційні фонди вже працюють за такою схемою, розміщуючи акумульовані кошти на провідних фінансових ринках світу. Проте високі ризики шахрайства стримують розвиток такої схеми.

Національний позичково-ощадний банк (НПОБ) може надавати як коротко-¹, так і довгострокові (іпотечні) кредити, співпрацюючи з іншими кредитними установами. Типові характеристики таких кредитів надано в таблиці 3.4.

¹ Житлове мікрофінансування, тобто надання на короткий термін невеликих кредитів (позик) на цілі будівництва, реконструкції, забезпечення інфраструктури недорогого приватного будинку, придбання дешевого житла тощо.

Таблиця 3.4

Характеристики довгострокових і короткострокових кредитів на цілі житлового будівництва в Україні*

Характеристика	Короткострокові кредити	Довгострокові іпотечні кредити
Співкредитор	Кредитні союзи, макрофінансові інститути, кредитні кооперативи, кредитні асоціації	Банки, кредитні асоціації
Позичальник	Домогосподарства з низьким рівнем доходу Будівельні організації	Домогосподарства з середнім та вище середнього рівнем доходу
Мета залучення кредитних коштів	Етапи житлового будівництва на земельній ділянці, придбаній для житлового будівництва, покращання, реконструкція, розширення, будівництво нового будинку	Придбання житла на вторинному або первинному ринках
Початковий внесок	Не потрібен, проте потрібні підтвердження кваліфікації для отримання коштів	Потрібен (0–30 %); іноді потрібні контрактні заощадження
Обсяг залучених коштів	Від 250 до 5 000 дол. США	Понад 5 000 дол. США
Термін	1–8 років (середнє значення 2–3 роки)	10–30 років
Вимоги до забезпечення	Індивідуальні гарантії	Іпотека
Андеррайтинг	Оцінка дохідності і кредитоспроможності фізичної особи (платежі не повинні перевищувати 25 % від доходів домогосподарств)	Оцінка дохідності домогосподарств, наданого забезпечення. Ліміт на частку платежів у загальному доході домогосподарств (25–33 %)

*Джерело: систематизовано автором на основі [101]

Наявність ряду кризових процесів у фінансовому розвитку України вимагає державної підтримки придбання житла населенням, орієнтована на:

- реалізацію державних програм фінансування будівництва доступного житла;
- забезпечення розвитку приватно-державного партнерства з метою інтенсифікації взаємодії державних структур з представниками бізнесу;
- забезпечення умов для розвитку іпотечного ринку.

Для посилення своєї ефективності державна підтримка ЖБ має здійснюватися з урахуванням основних тенденцій та змін у житловому секторі, що визначають нові вимоги до технічних характеристик житлового будівництва. Сьогодні на перший план виходять споживчі якості, функціональні зручності, комфортність проживання, а також відносно невисока вартість житла за підвищення якості будівельних технологій. Відтак, з одного боку, виникає суперечність між необхідністю зменшити вартість будівництва доступного житла та впроваджувати нові економічні будівельні технології і матеріали. З іншого – зростання цін на енергоресурси, тарифів на електроенергію і транспорт вимагає підвищення теплозахисних якостей житлових будинків, що відчутно впливає на вартість експлуатації житла та вимагає впровадження технологій «зеленого будівництва». Будівництво економічних і енергоефективних будівель вимагає розвитку автономних систем інженерного забезпечення (опалення, водопостачання, каналізації) різної потужності, в тому числі з використанням відновлюваних джерел енергії, структурної перебудови виробничої бази житлового будівництва, промисловості будівельних матеріалів і конструкцій.

Відповідно до цих вимог державна підтримка має будуватися відповідно до сегментації ринку житла, здійсненої з урахуванням платоспроможності всіх категорій громадян, використовуючи особливі механізми регуляції як попиту, так і пропозиції в кожному сегменті ринку житла. Спеціальні державні програми мають бути орієнтовані на:

- вирішення проблеми низької платоспроможності громадян і високої вартості кредитних ресурсів;
- формування сприятливих умов для акумулювання коштів на придбання житла;
- розвиток оренди житла, яка потрібна населенню у період акумулювання накопичень для придбання житла;

– зниження інфляційного ризику і ризику підвищення ціни житла за допомогою фіксації останньої і безпроцентного погашення залишкової вартості кредиту, наданого за підтримки держави;

– стимулювання процесу кредитування житлового будівництва за рахунок доповнення нестачі коштів, що виникає у різних верств населення;

– усунення наявних диспропорцій між прогнозованими показниками та реальними потребами і можливостями громадян, які є потенційними учасниками Програми, з урахуванням її орієнтації на сім'ї із відносно високим рівнем доходів. Це зменшить кількість учасників програми та обсяги фінансування¹, [186];

– відновлення з 2018 року фінансування Програми в повному обсязі;

– розширення кола учасників програми завдяки зняттю обмеження щодо участі в Програмі сімей, які мають необхідний рівень доходів, проте не визнані державою такими, що потребують поліпшення житлових умов², що може збільшити кількість потенційних учасників Програми до 100 тисяч осіб;

– запровадження механізму пільгового кредитування сімей-учасниць Програми, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку. Так, встановлення пільгової ставки на рівні 15 % річних зробило б Програму доступною для сімей з місячним доходом від 8,8 тис. грн., а на рівні 12 % річних – для сімей з місячним доходом від 7,2 тис. грн.

На нашу думку, доцільно змінити принцип надання коштів на придбання доступного житла: замість фінансування придбання житла у власність до надання квартири в оренду з можливістю викупити її через 15 років за залишковою вартістю³ або перепродати своє право викупу іншому.

¹ За експертними оцінками кількість потенційних учасників Програми – сімей, які мають рівень доходів до 11,3 тис. - 20 тис. грн та перебувають на квартирному обліку, не перевищує 50-60 тис. Відповідного зменшення – (без врахування інфляції) – до 5,7-7,2 млрд грн потребують і прогнозні обсяги бюджетних витрат на реалізацію Програми

² Не перебувають на квартирному обліку

³ Вперше ідея надавати сім'ям, що потребують покращання житлових умов, надавати житло в оренду з'явилася ще в 2013 році. Тоді передбачалося, що під цю програму уряд профінансує будівництво 18 тис. квартир, витративши на це 6,5 млрд грн. Вартість щомісячної оренди повинна була скласти 3% річних

Для отримання квартири в оренду передбачити первинний внесок за півроку у розмірі 5 % від вартості квартири. Запорукою успіху програми «Доступне житло» є прозорість і простота схеми фінансування, узгодженість інтересів інвесторів держави та учасників програми, ефективна реалізація організаційної функції держави. Прикладом зазначеної організації може бути, така сім'я – учасник програми, що сплачує орендну плату у державний фонд, на балансі якого перебуває будинок, з них 10 % автоматично перераховується на рахунок керуючої компанії, яка буде здійснювати операційні та капітальні витрати експлуатації житла протягом 15 років;

– збільшення частки державної допомоги для громадян, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку. Розрахунки показують, що збільшення частки державної допомоги для зазначеної категорії сімей з 30 до 50 % зробило б Програму доступною для сімей із сукупним місячним доходом від 8 тис. грн¹ [186];

– коригування граничних показників вартості 1 квадратного метра площі житла, на яке надається державна допомога, відповідно до темпів інфляції щороку², [98]. Оскільки державна допомога будівництва доступного житла надається, виходячи з норми, не більш ніж на 21 м² загальної площі

від загальної вартості квартири. Черговикам планували запропонувати помешкання в залежності від складу сім'ї: 40 м² для двох, 58 м² – для трьох і 76 м² для чотирьох та більше осіб.

¹ Втім, збільшуючи частку державної допомоги та знижуючи вимоги щодо рівня платоспроможності учасників Програми, підвищуючи рівень її соціальної ефективності, слід враховувати, що за своєю сутністю вона є (і має залишатися) інструментом реалізації конституційного права на житло сімей із відносно високим рівнем доходів. Орієнтація на вказану соціальну групу є ключовою умовою її нинішньої економічної ефективності (самоокупності). Очевидно, що збільшення частки державної допомоги призведе до збільшення державних витрат та зниження рівня її самоокупності. Тому вказані заходи мають здійснюватися в певних межах.

² На сьогодні гранична вартість квадратного метра житла, яка встановлена Постановою Кабінету Міністрів України № 509 від 09.07.2010 р., складала 7990 грн для м. Києва, 6435 грн – для Київської обл., 5148 грн – для АР Крим, Донецької, Львівської, Одеської, Харківської, Дніпропетровської областей та м. Севастополя; 4290 грн – для решти областей. Проте моніторинг цін на житлові об'єкти, які відповідно до рішення Міжвідомчої комісії входять до Переліку об'єктів, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких можуть спрямовуватися кошти в рамках реалізації Програм будівництва (придбання) доступного житла, засвідчує, що досить часто реальна ціна квадратного метра значно перевищує розрахункову. Наприклад, в окремих регіонах таке перевищення складає: АР Крим – 7-28 %; Вінницька обл. – 12-62 %; Житомирська обл. 38-79 %; Донецька обл. – 6-90 %; Київська обл. – 6-31 %; м. Київ – 1-31 %; Львівська обл. – 9-54 %; м. Севастополь – 11-50%. – Див.: Перелік об'єктів, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких у 2013 році можуть спрямовуватися кошти в рамках реалізації програм будівництва (придбання) доступного житла, у тому числі здешевлення вартості іпотечних кредитів, стосовно яких Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями надано подання відповідно до постанови КМУ від 25.04.2012 № 343.

житла на одну особу та додатково на 10,5 м² на сім'ю, тоді як часто площа житла є більшою, то необхідність сплати різниці між граничною і фактичною вартістю квадратного метра, а також загальної площі житла, що перевищує нормативну площу за ринковою вартістю, визначеною у договорі про будівництво, підвищує вимоги щодо рівня платоспроможності сімей-учасниць Програми і зменшує їх кількість.

Водночас тривала державна підтримка містить певні ризики, Зокрема:

1) високу вірогідність виникнення корупційних схем. Так, досвід Білорусі та Казахстану засвідчив виникнення схем дачі хабарів чиновникам за потрапляння в чергу на орендне житло. Корупційна складова закладена в самій основі програми орендного житла, адже зняти квартиру людині коштувало в чотири рази дешевше, ніж у власників приватного житла;

2) високу вартість житла та низький рівень його готовності. У багатьох випадках вартість ремонту становить ще близько 30,0 % вартості квартири, що разом зі зростаючими комунальними платежами знижує можливості придбати житло;

3) недосконалу методику розрахунку орендної ставки, що має орієнтуватися на співвідношення останньої з темпами інфляції та середньою заробітною платою.

Тому надмірна орієнтація на державну підтримку у довгостроковому періоді може зумовити зниження ефективності механізмів іпотечного та житлового кредитування, недостатньо чіткі стратегічні індикатори його функціонування, деформацію організаційних структур та інституційних форм фінансування. І хоча на відміну від ринкового механізму акумуляції коштів і їх спрямування на цілі фінансування ЖБ, для банківсько-центричної моделі фінансової системи не пред'являються високі вимоги до рівня розвитку фінансового ринку, його інституційно-інфраструктурної організованості, якості інститутів, інструментів та фінансових активів, а

також до інформації про активи¹, але із розвитком ринкових засад фінансової системи України необхідне поступове скорочення бюджетного фінансування, і переорієнтація на внутрішню пропозицію фінансових ресурсів (у тому числі, за рахунок банківського кредитування). Так Указом Президента України «Про пріоритетні завдання у сфері містобудування» вказується на необхідність сприяння розв'язанню житлової проблеми шляхом використання різних не заборонених законодавством джерел фінансування [136]. На розвиток таких джерел спрямована низка законодавчих актів, зокрема Закони України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [141], «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [117]. У цих законах містяться засади поступового переходу на ринкові засади фінансування житла, що передбачає так джерела як самофінансування, пряме фінансування через механізми фондового ринку, банківське кредитування, бюджетне фінансування, взаємне фінансування економічних суб'єктів (у тому числі, залучення коштів населення).

В межах зміцнення ринкових механізмів акумуляції коштів на фінансування житла, доцільно, поступово повернутися до такої схеми, як випуск боргових цінних паперів. Так вийшовши із кризи для залучення коштів населення до фінансування державних програм можливо використовувати випуск державних боргових сертифікатів (ДБС) з фіксованою прибутковістю, покупцями яких можуть бути:

- інвестори – фізичні особи, що потребують поліпшення житлових умов;
- тимчасові об'єднання забудовника, генерального підрядника, страхової компанії і комерційного банку.

Національний позичково-ощадний банк – емітент ДБС, що акумулює ресурси для будівництва житла, включаючи придбання земельної ділянки.

¹ Згідно гіпотези ефективності ринків Ю.Фама, на ефективному ринку віддача від використання інформації відповідає витратам на її отримання

Сутність цієї схеми фінансування ЖБ полягає в тому, що покупець ДБС (як правило, фізична особа) має право, в рамках дії зазначеної програми, обміняти сертифікат на певну кількість метрів у квартирі пропорційно її вартості, яка визначається під час конкурсу, однак не вище рекомендованих, що потенційно знижує інфляційні ризики 47. Реалізація облігацій на практиці дозволить профінансувати зростаючі обсяги будівництва житла для населення; посилити ринкові засади функціонування ринку доступного житла. Разом з тим необхідно вказати на необхідність обережно підходити до використання такого фінансового інструменту для недопущення виникнення інвестиційно-будівельних пірамід. Тому слід ужорсточити вимоги щодо цінних паперів, які випускатимуться банками під іпотечні кредити. Одночасне задіяння потенціалу банківської системи та фінансових ринків дозволить активізувати приплив інвестицій у ЖБ за елімінування впливу на фінансування житла факторів, викликаних дефіцитом об'єктів інвестування (проектів доступного житла, гарантованого державою) з низькими ризиками.

Отже, задіяння механізмів фінансового ринку для фінансування ЖБ, з одного боку, є досить ефективним, з іншого – ризиковим. Прикладів негативних наслідків такого фінансування в Україні дуже багато. У різний час в Україні також спостерігалися товарні, заощаджувальні (піраміди вкладників, фінансові «бульбашки»), туристичні, житлові фінансові піраміди. Причиною цього була обмеженість коштів у населення та висока вартість житла за гострої потреби у придбанні останнього, що зумовило появу фінансових інструментів та різних фінансово-кредитних схем придбання житла [52]. Не використовуючи визначений чинним законодавством України типовий договір участі в пайовому будівництві з приватними інвесторами, забудовники стали укладати різноманітні «договори інвестування», «співінвестування», «договори попередньої купівлі-продажу» тощо. Практично довільна форма таких інструментів залучення приватних інвестицій від населення не зобов'язувала компанію-збудовника реєструвати їх у державних органах, сплачуючи податки, виплачувати учасникам

інвестиційно-будівельного процесу штрафи у разі затягування термінів здачі будинку. Це призвело до їх неконтрольованого зростання та наростання потенціалу кризових процесів. Тому нині при розвитку СФЖБ потрібно уникати таких форм фінансування, що можуть мати риси фінансової піраміди.

Для цього, на наше переконання, обов'язковою є вимога врахування кон'юнктури ринку житла, як було показано в підрозділі 1.1, що впливає на розвиток кредитування як через механізм ціноутворення, так і через обсяги попиту на житло та кредити. Цей зв'язок зображено на рис. (3.2)

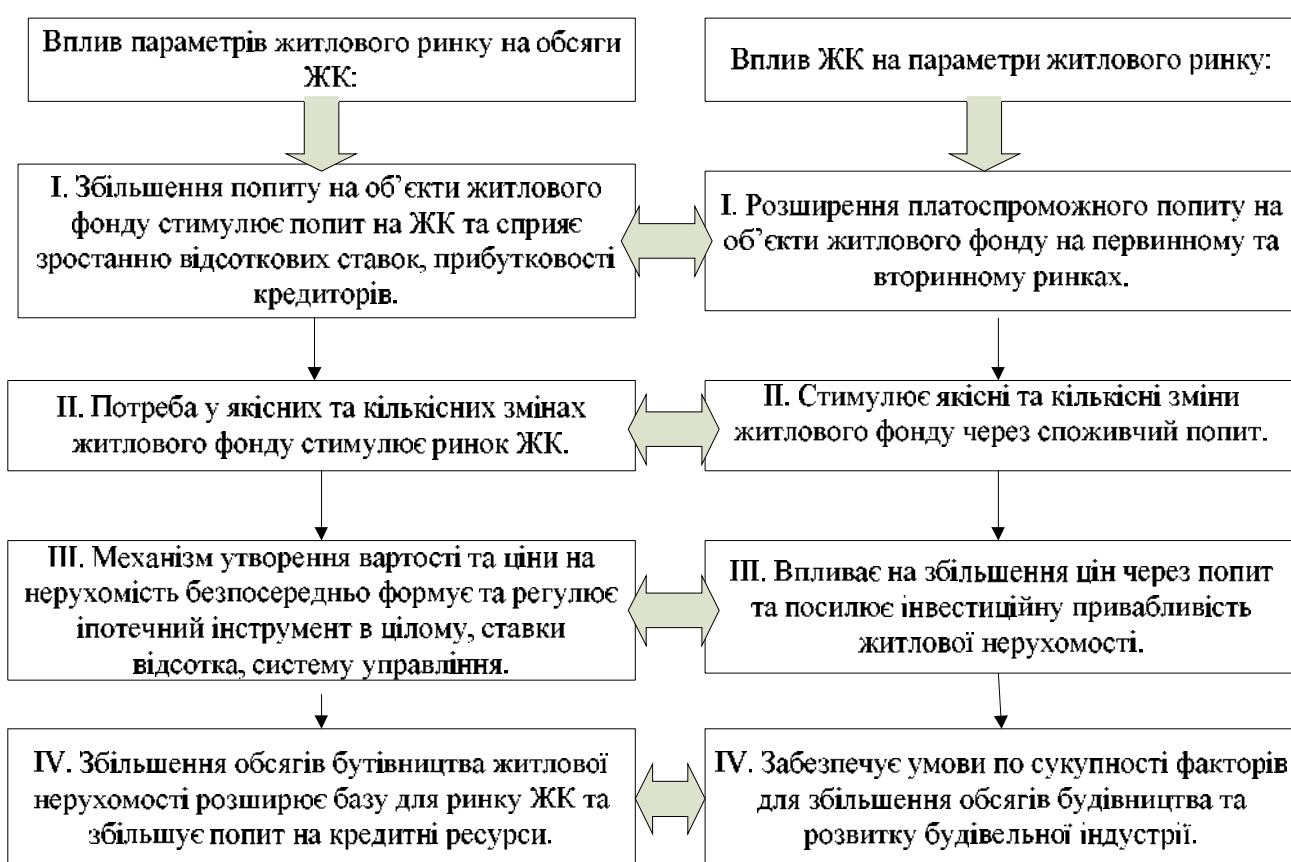


Рис. 3.2. Взаємовплив ринку житла та кредитного ринку*

*Джерело: складено автором.

Виходячи з положення, що у кредитній складовій системи фінансуванні ЖБ мають взаємодіяти ланки кредитної системи і механізми фінансового ринку й ринку житла, та через необхідність розподілу ризиків між різними учасниками процесу кредитування житлового будівництва на практиці

доцільно поєднувати форми фінансування ЖБ, що будуть стимулювати як попит, так і пропозицію житла:

1. Поєднання короткострокового кредитування банками з довгостроковим кредитуванням фінансовими інститутами (іпотечними банками, страховими компаніями, інститутами спільного інвестування). Хоча вартість кредитів у банках, як правило, вища, ніж вартість коштів інституційних інвесторів, проте не всі забудовники можуть надати достатні гарантії, щоб отримати кредити до завершення будівництва. У цьому випадку в процесі будівництва використовуються короткострокові кредити, а після завершення будівництва фінансові інститути або викуповують готовий об'єкт, або під його заставу видають іпотечний кредит. Спеціальна угода про це може бути укладена з інституційними інвесторами за участю банків до початку ЖБ.

2. Кредит на ЖБ забудовнику може використовуватися разом із іпотечним кредитуванням населення (подібно до США). Іпотечні кредити оформляються двома документами: а) борговим зобов'язанням, де визначено розмір кредиту, термін, відсоткову ставку, порядок погашення; б) договором про іпотеку (заставна), де визначаються умови застави. Зазначене дозволяє кредитору продавати заставні цінні папери посередникам, які трансформують їх у цінні папери, що вільно обертаються на вторинному ринку. Це сприяє розвитку фондового ринку і дає можливість залучити до процесу фінансування ЖБ кошти дрібних інвесторів.

3. Банківський кредит може поєднуватися з фінансуванням з боку інвестиційних інститутів (інститутів спільного інвестування, фонду фінансування будівництва, участь у ЖБК, пенсійних фондів, страхових компаній тощо). Такий кредит має ознаки форвардного фінансування, тобто фінансування з подальшим викупом, коли фінансування здійснюється майбутнім власником нерухомості. Проте ризики, пов'язані з витратами на будівництво, в основному несе забудовник, а не інвестор. Ризики останнього пов'язані з майбутнім використанням нерухомості. Унаслідок такого

фінансування забудовник після завершення будівництва, як правило, бере на себе управління збудованим об'єктом. У цьому випадку забудовник й інвестор на стадії прийняття рішення про інвестиційний проект укладають угоду про умови розподілу майбутніх доходів. Дуже близькою до зазначеної вище форми виступає продаж об'єкта ЖБ зі зворотною орендою. Її відрізняє від першої незалежність від форми фінансування будівництва і можливість використати поєднавши різні форми фінансування.

4. Кредит на ЖБ за рахунок використання коштів будівельних ощадних кас (форма контрактних заощаджень населення). Кредит виплачується відповідно до контракту про будівельні заощадження за умови, що вкладник протягом року поклав на свій рахунок певну суму після закінчення певного часу (зазвичай 5–6 років), протягом якого він щомісяця робив внески на встановлену в контракті суму. Процентні ставки (як на внесок, так і на кредит) фіксовані на увесь час дії контракту. Від майбутнього позичальника не вимагають підтвердження платоспроможності, що є основною перешкодою при виділенні банками «класичних» іпотечних позичок і не дозволяє значною мірою втягнути в процес інвестування житлового будівництва додаткові кошти у вигляді заощаджень населення.

5. Перспективною формою фінансування в Україні, що може бути реалізована у разі стабілізації фінансової ситуації і розвитку фондового ринку є фінансування ЖБ за рахунок випуску і розміщення цінних паперів. Класичним прикладом такого механізму фінансування є сертифікати доходу від нерухомості PINC¹ (український аналог сертифіката ФОН), що використовують у Великобританії. Як цінний папір, PINC може обертатися на фондовій біржі. Його власник отримує вигоду від володіння у формі частини від доходу і приросту капітальної вартості, без придбання прав власності безпосередньо на об'єкт нерухомості. Відтак доходи від PINC не обкладаються податком на прибуток і податком на приріст капітальної

¹ PINC – це цінний папір, що складається з сертифікату на отримання частини доходу від об'єкта нерухомості після вирахування управлінських витрат й податків, і звичайної акції компанії, що управляє даним об'єктом.

вартості. Звільнення від податку на приріст капіталу, досить високого у Великобританії, є вагомою перевагою PINC [41; 70].

Застосування такого поєднання форм кредитування на практиці забезпечить збалансований попит та пропозицію на ринку житла, дозволить уникати виникнення як спекулятивного попиту на житло, так і перегріву ринку.

Підсумовуючи зазначимо, що заходи щодо зміцнення кредитної складової фінансування ЖБ мають ґрунтуватися на поєднанні ринкового, банківського і бюджетного механізмів акумуляції коштів та спрямування їх на фінансування в процесі партнерської взаємодії бізнесу, влади, банків, домогосподарств. Основними напрямками застосування заходів мають бути наступні:

- удосконалення банківського регулювання для зменшення розриву між потребою населення у дешевих кредитах на житло та небажанням банків їх надавати в умовах широких можливостей отримати прибутки за рахунок фінансових операцій з депозитними сертифікатами НБУ в частині розширення ресурсної бази – формування довгих і дешевих ресурсів для кредитування будівництва житла, зокрема, за рахунок залучення коштів населення на кредитно-депозитні іпотечні рахунки та запровадження пільгових умов рефінансування з боку НБУ для надання кредитів малозабезпеченим верствам населення в рамках спеціальних державних програм;

- зміцнення довіри населення до банків, посилення контролю за умовами надання кредитів на житло для запобігання виникненню спекулятивного попиту;

- покращання інституціонального середовища іпотечного кредитування, зокрема в частині розвитку системи гарантування кредитів та інституту довірчої власності, створення спеціального Національний позичково-ощадного банку, що акумулюватиме ресурси для будівництва житла;

– поєднання ринкових та банківських форм фінансування ЖБ стосовно одночасного використання короткострокового кредитування банками з довгостроковим фінансуванням фінансовими інститутами (іпотечними банками, страховими компаніями, інститутами спільного інвестування), кредиту забудовнику разом із іпотечним кредитуванням населення (подібно до США), банківського кредиту на ЖБ з коштами будівельних ощадних кас, фінансування ЖБ за рахунок випуску і розміщення цінних паперів;

– розвиток державної підтримки придбання житла у формі реалізації державних програм фінансування будівництва доступного житла; розвитку приватно-державного партнерства з метою інтенсифікації взаємодії державних структур з представниками бізнесу; зміна принципу надання доступного житла: замість фінансування придбання житла у власність до надання квартири в оренду з можливістю викупити її через 15 років за залишковою вартістю або перепродажу права викупу іншому, використання випуску державних боргових сертифікатів (ДБС) з фіксованою прибутковістю [41].

Реалізація зазначених заходів дозволить зміцнити кредитну складову фінансування БЖ і матиме макроекономічний ефект за рахунок прямого позитивного впливу на розвиток будівництва та непрямого позитивного впливу на систему «фінансовий сектор – реальний сектор».

3.3. Удосконалення засобів реконструкції житла як фактору модернізації системи фінансування будівництва

Зважаючи на змістовне наповнення поняття «житлове будівництво» та зростання обсягів кредитування ремонтних робіт останні роки та впровадження екологічних технологій у рамках «зеленого будівництва», враховуючи зарубіжний досвід розвитку кредитування житла, доцільно

розглянути більш детально такий напрям як фінансування реконструкції старих будівель та розвитку «зеленого будівництва», а також здійснення ремонту в квартирі/будинку, сума якого може досягати 30,0 % вартості новозбудованої квартири.

Як зазначалося в підрозділі 1.1, реконструкція житла – це одна із складових процесу житлового будівництва, така ж суспільно значима, як і будівництво нового житла. Нині в Україні 69 % населення проживає у містах, які стають все менш комфортними для проживання. Найбільш гострою проблемою є неналежний стан житлово-комунального господарства, не достатній для забезпечення відповідності міст України рекомендаціям ООН-«Хабітат» та положенням стратегії регіонального розвитку «Європа 2020: стратегія розумного, стійкого і всеосяжного зростання», 82. Оскільки дотримання рекомендацій ООН є важливою умовою успішної євроінтеграції України, важливим напрямом удосконалення фінансування житла в Україні потрібно визначити розширення кредитування реконструкції старих будівель та ремонту нових, для чого сформована відповідна нормативна база (додаток Т).

Так, придбання нової квартири або на вторинному ринку автоматично потребує її ремонту, на що у покупців не завжди вистачає власних коштів. Тому у разі потреби швидко зробити ремонт власник житла буде змушений брати кредит. Сьогодні в Україні в окремих банках розроблено спеціальні програми кредитування ремонту житла. У вітчизняній практиці банківського кредитування поширеними є кілька видів кредиту на цілі здійснення ремонту, наприклад, споживчий кредит на ремонт під заставу житла, нецільовий кредит готівкою або банківська позика для новоселів.

Дослідження пропозиції кредитів вітчизняних банків на ремонт виявило, що на кінець 2016 р. лише два банки – Кредобанк та Ідеал пропонували подібні кредити, характеристики яких наведено в табл. 3.5 та Додатку Ф, Х, Ц).

Умови кредитування ремонту житла*

Параметри	Кредобанк	<u>Idea Bank (Идеал Банк)</u>
Ставка:	21,49 %	1,49 %
Одноразова комісія:	0,99 %	нет
Щомісячна комісія:	–	2,77 % от суммы
Аванс:	від 0,00 %	від 0,00 %

*Джерело: Простобанк Консалтинг від 31.12.2016, Додатки Ф, Х, Ц)

На нашу думку, така ситуація зумовлена тим, що кредит на ремонт часто банки відносять до споживчих «швидких кредитів». Як правило, сума беззаставної цільової позики на ремонт обмежена, а термін кредитування за такими програмами зазвичай не перевищує семи років. Однією з умов надання позики може бути вимога щодо контролю за цільовим використанням коштів, що передбачає надання кошторису ремонтних робіт, акти виконаних робіт і чеки на будматеріал, що обмежує можливості позичальників у використанні коштів.

Простим в оформленні, проте дорожчим є так званий «швидкий кредит готівкою», який також можна використовувати на цілі ремонту. Як правило, для його отримання банку потрібно надати мінімальну кількість документів, а саме: паспорт, довідку про доходи і ідентифікаційний код. У рамках таких програм банки дають у борг порівняно невелику суму грошей, термін кредитування не перевищує двох років, а процентні ставки по експрес-кредиту можуть досягати 80 % [143]. Відповідно через дорожнечу такі кредити не користуються великою популярністю.

Успішним рішенням завдання фінансування ремонтних робіт на нашу думку, є програми, де кредит на ремонт поєднується з іпотекою. Умови кредитування за такими програмами майже не відрізняються від іпотеки: процентна ставка: 16–17 % річних, термін кредитування 10–15 років. Позичальник може розраховувати на одержання грошової суми у розмірі 70–80 % від вартості застави. Це вигідно позичальникам, тому що банк видає гроші на ремонт житла під відносно невисокі відсотки, передбачені для

іпотечної позики. До того ж позичальник може заощадити на комісійних: оформивши один кредит на придбання житла і його ремонт, тому не має потреби двічі платити за страховку, оцінку майна і банківське обслуговування.

Такий кредит зазвичай є нецільовим, тому банки не вимагають від позичальника кошторис, а позичені кошти можна використати як на придбання будівельних матеріалів, так і меблів чи побутову техніку. Однак цей вид кредиту надається за умови наявності страховки і оцінки застави. Крім того позичальникові доведеться заплатити за страхування власного життя, нотаріальне оформлення та одноразову комісію (1–2 %) за видачу кредиту, що збільшує витрати на отримання кредиту.

Загалом, доцільно вказати на недостатню охопленість банківськими кредитними послугами сегмента кредитування ремонту житла незважаючи на досить високу потребу у кредитуванні саме ремонтних робіт. На нашу думку, для її задоволення банки повинні активніше пропонувати кредити на ремонт як доповнення/продовження до іпотечних кредитів або на будівництво житла, які мають досить привабливі умови і невеликі суми. Це дозволить збільшити обсяги кредитування та задовольнити потребу у коштах на ремонт.

Одним з аспектів розв'язання проблеми фінансування ЖБ є активізація кредитування реконструкції житла в Україні, про що свідчать такі дані. На кінець 2016 року житловий фонд України налічував 10,2 млн. одно- та багатоквартирних будинків, у яких знаходиться 19,4 млн квартир. В Україні найбільш зношеними є будинки перших масових серій, якими забудовані цілі квартали за типовими проектами 1960–70-х років ХХ століття. Обсяги цього фонду становлять 10 млн будинків. Близько 80 % багатоквартирних будинків, які були побудовані до 1980 року, також потребують капітального ремонту (це понад 800 млн кв. м.). Без ремонту ці будинки можуть збути протягом 10–15 років [11]. Якщо припустити, що мінімальна вартість капітальних ремонтів багатоквартирних будинків становитиме близько 500 грн за кв. м., то загальна вартість реконструкції вимагатиме до 200 млрд. грн, або у

перерахунку на одного мешканця України – близько 10 тис. грн [50]. За оцінками Міжнародної фінансової корпорації (IFC), вартість капремонту всього житлового фонду України може досягти 15–50 млрд доларів. Така сума дорівнює майже двом річним бюджетам країни, тому реконструкцію житлового фонду нереально здійснити тільки за кошти держави [91].

Зацікавленість приватних інвесторів у реконструкції залежить від її виду – віку будинку та місця його розташування. По-перше, це передача будинку до нежилого фонду і перетворення в адміністративну будівлю. Другий – викуп і реконструкція окремих квартир приватними інвесторами під житлові офіси. Третій – пов'язаний з будинками, збудованими в післявоєнний період і які розташовані у центрі міста. Ці будинки особливо цінуються приватними інвесторами, які проводять реконструкцію з внутрішнім переплануванням, модернізацією, заміною віконних рам і дверей.

Ефективність участі і підтримки державою фінансування оновлення і реконструкції зношеного житлового фонду пов'язана з рядом причин, серед яких:

- висока вартість земельних ділянок у центральних районах міст, які зайняті старими будинками, що потребують реконструкції;

- необхідність скорочення енерговитрат¹;

- необхідність оновлення архітектури міста та запобігання прогресуючому вибуттю застарілих житлових будинків, що стають аварійними і небезпечними для проживання;

- суттєва економія коштів у процесі реконструкції порівняно з будівництвом нових будівель. Так, як видно з досвіду зарубіжних країн, при реконструкції житла зниження вартості житлового будівництва може досягнути 20–30 %, а нормативний термін реконструкції порівняно з новим будівництвом однотипного будинку скорочується від 23 до 14 місяців [105, с. 5]. Зниження витрат досягають за рахунок того, що використовується наявна база цегляного (або блочного чи панельного домобудування), що

¹ Основний резерв енергозбереження в країні знаходиться у сфері комунального господарства, оскільки на експлуатацію житлового фонду витрачається до 30% палива

забезпечує зниження вартості будівництва житла на 12–15 %, наявність комунікацій скорочує експлуатаційні затрати (до 30 %), за рахунок економії на придбанні території забудови витрати знижуються на 15–20 % [105]. Крім того, реконструкція проводиться відповідно до нових сучасних технологій «зеленого будівництва», які дозволяють збудувати енергоефективні та теплозберігаючі будинки. Це дозволить у майбутньому суттєвої зекономити енергоресурси.

Хоча вважається, що будівництво екологічно чистих будинків коштує дорожче, ніж звичайне, сума коштів, витрачених на забезпечення енергоефективності, відносно невелика. За дослідженнями, зведення «зеленого» будинку обходиться лише приблизно на 10–20 % дорожче будівництва звичайного багатоквартирного будинку [157]. Таке будівництво окупається за рахунок майбутніх вигод уже на етапі продажу квартир – дуже багато мешканців мегаполісів розвинених країн готові нині платити за житло дорожче, щоб у майбутньому економити значні кошти на оплату рахунків за опалення, воду і електроенергію. В Україні поступово також поширюється такі настрої серед забезпечених покупців.

У зв'язку з цим у країнах з ринковою економікою на реконструкцію житлових будівель спрямовується значна частка загального обсягу інвестицій. За оцінками фахівців на реконструкцію житлових будівель у Німеччині спрямовується 70 % обсягу коштів, які залучаються на нове будівництво, у Канаді і Данії – до 50 %, у США – 40 %, так само – у Нідерландах [102].

У зарубіжних країнах використовують різні форми державної підтримки такого напрямку будівельних робіт. Зокрема були розроблені та реалізовані державні програми реконструкції житлових будівель, в рамках яких виділялися державні субсидії і пільгові кредити. Наприклад, у Німеччині у 1990 х- роках на програму реконструкції будинків урядом було виділено кредит у сумі 70 млрд. німецьких марок під досить низькі проценти (4,6 % річних).

У Франції діяли чотири державні програми з реконструкції міської житлової забудови, а саме:

- 1) програми покращання житла – надання домовласникам субсидій до 35 % вартості робіт і пільг (термін кредитування не перевищує 3 роки);
- 2) тематичні соціальні програми для населення з низьким рівнем доходів – надання домовласникам субсидій обсягом до 70 % вартості робіт для реконструкції невеликих житлових будівель;
- 3) програма модернізації будівель – надання домовласникам податкових пільг при проведенні реконструкції;
- 4) програма ліквідації будівель з нездоровими умовами проживання – надання субсидій домовласнику на знесення і реконструкцію старого житла. У випадку відмови держава має право здійснити роботи за рахунок домовласника [41].

У США існують програми реконструкції житлових будинків на рівні мікрорайону, що майже на 100 % фінансуються з бюджету. Обов'язковою умовою надання субсидій є наявність технічної експертизи 25-річного циклу його експлуатації.

У Нідерландах виділяють дотації на програми реконструкції районів старої забудови, реконструкцію житлових будинків за підтримки Фонду оновлення міст, в який уряд вносить щорічно коштів в еквіваленті 500 млн дол. США. Додаткові дотації виділяються на теплоізоляцію зовнішніх стін і покрівель, на встановлення ліфтів та адаптацію будинків до потреб людей з обмеженими можливостями [102].

Так, у зарубіжних країнах важливим джерелом фінансування реконструкції будівель є бюджетні кошти, що надаються у формі дотацій з бюджету, субсидій на відшкодування частини процентної ставки, механізму розподілу коштів через бюджет або спеціальний фонд чи банки.

В Україні перші спроби уряду сформувавши механізм фінансування реконструкції застарілого житлового фонду розпочалися ще в 1999 році. З метою реконструкції будинків перших масових серій, збудованих у 1960–70-х роках, для продовження терміну їх експлуатації, підвищення

енергоєфективності протягом 1999–2004 рр. здійснювалася реалізація державної Програми реконструкції житлових будинків перших масових серій, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 14.05.99 № 820 [130], а також відповідних регіональних програм.

У 1999–2016 роках Держбудом спільно з Державним науково-дослідним та проектно-дослідницьким інститутом «НДІпроектреконструкція», Державним підприємством «Державний науково-дослідний інститут будівельних конструкцій» (ДП НДІБК), Науково-дослідним інститутом будівельного виробництва (НДІВВ), Державним комітетом України з будівництва та архітектури проведено значну роботу зі створення нормативної і законодавчої бази для реконструкції і капітального ремонту житлового фонду. Серед основних здобутків потрібно визначити оновлення нормативно-методичної бази, а саме [189]:

- створення правової бази щодо прав і обов'язків фізичних та юридичних осіб – учасників процесу реконструкції;
- розробка нових та вдосконалення чинних будівельних, та економічних норм, правил, стандартів і положень у галузі реконструкції, модернізації та ремонту житлового фонду, оцінки технічного стану будівель та класифікації житлового фонду;
- перегляд методичних та довідкових матеріалів з проектування, техніко-економічної і соціальної оцінки ефективності здійснення реконструкції;
- розробка нових та коригування чинних державних норм і правил щодо забезпечення енергоєфективної експлуатації житлових будинків та систем життєзабезпечення;
- удосконалення інструментів інвестиційної та податкової політики для посилення їх стимулюючого впливу щодо спрямування позабюджетних коштів у будівництво, реконструкцію, модернізацію та ремонт житлових будинків;

– створення кредитно-фінансових механізмів, стимулюючих створення, виробництво та поширення нових будівельних матеріалів, обладнання, технологій;

– розробка методичних документів щодо переоснащення матеріально-технічної та технологічної бази ремонтно-будівельного комплексу з урахуванням реконструкції будинків і споруд.

Так 22.12.2006 р. був прийнятий Закон № 525 «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [134]; а 14.11.2011 р. – оприлюднено проект Закону від 16.06.2011 р. № 8696 «Про регулювання містобудівної діяльності» [139]. У квітні 2016 року Кабінетом Міністрів України були внесені зміни до Постанови від 05.10.1998 № 1597 [128], якими передбачено, що пільговим кредитом першочергово можуть скористатися учасники АТО та внутрішньо переміщені особи.

Не зважаючи на всі зусилля держави створити сприятливі умови для реконструкції житлових будівель, на сьогодні виник ряд об'єктивних перешкод на шляху фінансування реконструкції житлового фонду, а саме:

– труднощі залучення коштів через специфічність відносин власності у багатоквартирних домах;

– негативна макроекономічна ситуація – бідність населення, проблеми банківської системи, високі ризики кредитування, невпинне зростання вартості будівництва житла.

Оскільки у приватній власності перебуває майже 90 % квартир багатоквартирних житлових будинків, то це дає можливість стверджувати про практично повний перехід житлового фонду з монопольної власності держави чи територіальної громади до приватних власників. На сьогодні майже немає одноосібних власників багатоквартирних житлових будинків, а є лише співвласники. Необхідно зауважити, що співвласниками одного й того самого будинку можуть бути і громадяни, і юридичні особи, і

територіальна громада в особі органів місцевого самоврядування, і держава в особі відповідних підприємств, установ та організацій [1].

Відповідно до статті 369 Цивільного кодексу України, «...розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників». Тому для прийняття будь-якого рішення щодо спільного майна необхідно одержати стовідсоткову згоду всіх співвласників, що на практиці неможливо.

Нині ключову роль в управлінні майном багатоквартирного будинку відіграє ОСББ². Тому всі найважливіші питання, в тому числі про реконструкцію та ремонт будинку, вирішуються загальними зборами ОСББ шляхом голосування. Рішення про реконструкцію та ремонт будинку приймається 75 % голосів присутніх на зборах членів об'єднання. Але навіть за позитивного рішення членів ОСББ щодо проведення реконструкції будинку завдання пошуку джерел фінансування залишається актуальним. У нинішніх кризових умовах не кожний власник житла має можливість виділити кошти на оновлення будинку. Отримання кредитів членами ОСББ малоімовірно, оскільки це означає взяття особистих зобов'язань для покращання спільного майна. Зовнішні інвестори не зацікавлені в реконструкції через її низьку рентабельність, а отримати бюджетні кошти в умовах кризи практично не можливо. У зв'язку з цим постає питання про необхідність залучення кредитних ресурсів.

Основною проблемою, яка виникає при залученні кредиту на реконструкцію багатоповерхового будинку, є питання забезпечення виконання позичальником своїх зобов'язань щодо погашення кредиту та сплати відсотків. Як зазначалося вище, основні види забезпечення виконання

¹ Згідно зі статтею 382 Цивільного кодексу України „власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, що розташовані у житловому будинку”.

² Відповідно до Закону України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” ОСББ – „юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна”. Членами ОСББ можуть бути фізичні та юридичні особи, які є власниками жилих і нежилих приміщень у багатоквартирному будинку [4, с. 5].

зобов'язання за кредитним договором – порука, гарантія, застава. Однак для того щоб банк прийняв забезпечення, необхідно, щоб поручитель чи гарант були достатньо фінансово спроможними і викликали довіру. Крім того, за надання гарантії позичальник повинний сплатити гаранту певну винагороду, що робить такий вид забезпечення недешевим. Малоімовірно, що члени ОСББ захочуть надати у заставу свої квартири, так само як компанія-підрядник – свою власну нерухомість.

Можливо єдиним активом у багатоквартирному будинку, що може використовуватися як застава при отриманні кредиту на реконструкцію, ремонт чи поліпшення спільного майна такого будинку, може бути грошовий потік (платежі за житлово-комунальні послуги, внески членів ОСББ тощо). При цьому необхідно передбачити укладання договору застави майнових прав (прав вимоги до боржників ОСББ¹). У цьому договорі банк спільно з позичальником визначає конкретне джерело погашення кредиту і спосіб забезпечення повноти і своєчасності його повернення. У договорі також зазначається, що для забезпечення захисту коштів фонду ремонту від несанкціонованого використання, розпорядження коштами фонду ремонту здійснюється винятково на підставі рішення загальних зборів власників приміщень та у випадках, установлених законом – за рішенням суду, за позовом регіонального органу державного житлового нагляду. Для забезпечення виконання власниками приміщень зобов'язань щодо внесення плати на капітальний ремонт будинку та інших обов'язкових платежів доцільно встановити можливість реєстрації застави на приміщення власника в ЕДРП при заборгованості понад 6 і до 12 місяців та обумовити неможливість продажу приміщення без погашення боргу. В окремих випадках може бути навіть передбачена можливість стягнення єдиного житлового приміщення власника при заборгованості понад 12 місяців по обов'язкових платежах.

¹ Можливість передавати в заставу майнові права прямо передбачена статтею 576 ЦКУ

Виходячи з цього, визначальним критерієм при кредитуванні реконструкції житла є його вартісна оцінка та місце розташування. Також потрібно враховувати, що з кожним роком вартість реконструкції збільшується, а життєвий цикл експлуатації житла скорочується, тобто ефективність вкладених у відновлення будинку інвестицій зменшується.

Крім того, для створення умов для розвитку кредитування реконструкції житлових будинків у вітчизняному законодавстві необхідно передбачити такі моменти:

1) в Інструкції «Про відкриття і закриття банківських рахунків, та рахунків за вкладом (депозитом)» визначити:

– порядок відкриття і ведення спеціального банківського рахунку – рахунку фонду ремонту багатоквартирного будинку;

– особливості здійснення банківських розрахункових операцій з грошовими коштами на рахунку фонду ремонту;

2) запровадити заходи захисту коштів фонду ремонту багатоквартирного будинку (у розмірі обов'язкового мінімального фонду ремонту будинку) аналогічні заходам захисту вкладів громадян;

3) передбачити можливість надання кредитних субсидій на капітальний ремонт (реконструкцію) будинку в контексті заходів державної підтримки власників житла для проведення капітального ремонту (реконструкції) багатоквартирних будинків. Для цього доцільно розробити спеціальний нормативно-правовий акт, в якому буде закріплено:

– мету надання субсидій (наприклад, проведення енергоаудиту будинку, розробку проектної документації на комплексний капітальний ремонт (реконструкцію), проведення комплексних капітальних ремонтів (реконструкції), проведення робіт з капітального ремонту з великим терміном експлуатації для відновлення безпечного для життя стану будинків);

– критерій виконання умов надання субсидій – досягнення встановлених законодавством показників безпечного стану та (або) енергоефективності будинку;

– умови фінансування ремонту власниками приміщень за рахунок власних і позикових коштів, наприклад, обов'язковий тендер виконавця робіт з капітального ремонту (реконструкції) будинку (вибір не менше, ніж з трьох пропозицій);

– порядок (алгоритм) надання бюджетних коштів (рішення про надання бюджетної субсидії для капітального ремонту будинку (до укладення кредитного договору); зазначено, що кошти субсидії перераховуються одержувачу субсидії тільки після завершення і приймання робіт) [44].

Необхідною є державна підтримка власників будинків, громадян з низькими доходами у формі субсидій, що передбачає:

– включення обов'язкової плати на капітальний ремонт у субсидовані витрати громадян – власників житлових приміщень на оплату житла і комунальних послуг;

– встановлення правил надання малозабезпеченим громадянам – власникам житлових приміщень, субсидій на оплату капітального ремонту будинку;

– встановлення права громадянина – власника житлового приміщення за своїм бажанням на безоплатній основі передати належне йому житлове приміщення у власність муніципального відділу соціального забезпечення, на території якого знаходиться таке житлове приміщення, незалежно від терміну та способу (підстави) придбання цього житлового приміщення у власність із збереженням права користування ним на умовах соціального найму.

Доцільно також розглянути можливості створення фонду капітального ремонту внаслідок нагромадження коштів на спеціальному рахунку (досвід Росії) [14]. При формуванні фонду капітального ремонту на спеціальному рахунку внески власників будинку на капітальний ремонт сплачуються на цей рахунок у строки, встановлені для внесення плати за житлове

приміщення і комунальні послуги¹. При цьому в платіжних документах для сплати внесків на капітальний ремонт повинні вказуватися реквізити спеціального рахунку. Необхідно чітко визначити, хто надає власникам приміщень платіжні документи для сплати внесків на цей ремонт на спеціальний рахунок, хто контролює своєчасність і повноту сплати внесків, вживає заходів для ліквідації заборгованості. Власником спеціального рахунку може бути товариство власників житла або житловий кооператив. У фонд капітального ремонту також зараховують відсотки, що стягуються з власників приміщень за несвоєчасне і (або) не повне внесення внесків на капітальний ремонт.

У фонд капітального ремонту за рішенням власників житла можуть спрямовуватися також доходи від здачі в оренду об'єктів загального майна в багатоквартирному будинку (оренда), в тому числі доходи від господарської діяльності товариства. При цьому такі кошти вносяться до фонду капремонт у рахунок виконання обов'язку власників приміщень у багатоквартирному будинку зі сплати внесків на капітальний ремонт.

Для зниження втрат від інфляційного знецінення коштів можна встановити мінімальний розмір фонду капітального ремонту, сформованого на спеціальному рахунку. Після його досягнення власники приміщень у багатоквартирному будинку мають право прийняти рішення на загальних зборах про призупинення обов'язків зі сплати внесків на капітальний ремонт, за винятком власників, що мають заборгованість по сплаті цих внесків. Сплату внесків до фонду капремонт буде відновлено після того, як усі або частину коштів з цього фонду буде витрачено.

Вирішити проблему реконструкції не окремих будинків, а житлових кварталів пропонуємо за допомогою програми так званого соціального житла. Її зміст полягає в такому. Поряд з будівлею, в якій живуть люди, будується новий житловий будинок. Туди переселяють жителів, потім старий

¹ Щомісяця до десятого числа наступного місяця або в інший термін, встановлений договором управління багатоквартирним будинком або рішенням загальних зборів членів ТСЖ (житлового кооперативу)

будинок зноситься, на його місці будують інший, і так доти, поки не буде реконструйовано квартал. При цьому найважливіше, на нашу думку – вирішити питання про стимулювання інвесторів та залучення не бюджетних коштів на реконструкцію житла, підвищення ефективності використання інвестиційних коштів. Традиційно, це частина (за домовленістю, певний відсоток) житлового фонду, що передається у власність забудовника, або офісні приміщення.

Досвід розвинених країн показав, що стратегічною метою розвитку будівельної галузі є зниження рівня споживання енергетичних і матеріальних ресурсів протягом усього життєвого циклу будівель, підвищення якості будівель і комфорту їхнього внутрішнього середовища, скорочення негативного впливу споруди на навколишнє середовище і здоров'я людей. У цьому контексті важливе соціально-економічне значення має перехід до використання «зелених технологій» у будівництві, що особливо важливо за підвищення вартості енергоносіїв.

За статистикою, такі будівлі споживають близько 40 % світової первинної енергії, 67 % – електроенергії, 40 % – сировини і приблизно 14 % – сукупних запасів питної води. При цьому вони виробляють близько 35 % від світових викидів вуглекислого газу і близько 50 % твердих міських відходів, [98]. Тому одним з основних напрямів розвитку фінансування житлового будівництва має стати кредитування впровадження енергоефективних та екологічних технологій у рамках концепції «зеленого будівництва», «еко-міста». Аналіз зарубіжного досвіду реалізації цієї концепції дозволив фахівцям зробити висновок, що концепція трансформувалася від ідеальної ресурсовитратної моделі до завдання, що має кілька шляхів вирішення, 34. Для України що має багато екологічних, енергетичних проблем вирішити це завдання можливо завдяки поступовому реконструюванню кварталів відповідно до вимог побудови еко-міста. Це передбачає необхідність:

- удосконалення чинної нормативної бази для впровадження «зеленого» будівництва в Україні;

– розроблення податкового і кредитного інструментарію стимулювання «зеленого будівництва» в Україні;

– розроблення національної системи «зелених» будівельних стандартів на основі адаптації і впровадження кращих прикладів світового досвіду економіки «зеленого будівництва»;

– виконання міжнародних екологічних зобов'язань України.

Ефективність фінансування «зеленого будівництва» ґрунтується на такому², [34]:

– менші прямі і непрямі капітальні витрати на будівництво «зеленого будинку», ніж для цегляного [¹, 61]; Усі будівельні матеріали – вітчизняного виробництва, природні, а не штучні хімічні сировини²; технологія попереднього виготовлення будівлі, що забезпечує заводську якість конструкцій, зниження ризиків ураження грибок та небезпеки ушкодження гризунами; пожежостійкість, що надає можливість страхування 10 років, гарантія 50 років;

– висока ефективність експлуатації будинку: експлуатаційні витрати в 10 разів менші, ніж для цегляного будинку; потужність котла (тепло насоса) джерела опалення – в 4 рази менша, ніж для цегляного будинку, де споживання тепла становить 10–19 кВтг/м² на рік; постійне підтримання природної вологості 40–50 % без відкриття вікон; рекуперація повітря взимку;

– висока швидкість будівництва від замовлення будинку до кінця монтажу коробки – 1,5 місяці; а монтаж коробки – за 7 днів; дешевий і легкий ремонт конструкцій; можливість додавання модулів і трансформування будинку.

Отже, зважаючи на високу економічність «зеленого будівництва», його позитивний вплив на розвиток суміжних галузей вітчизняного виробництва, можливість знизити техногенний тиск на навколишнє середовище та сприяти

¹ Термічний опір цегляної стіни згідно з діючими нормативами України $R_{\Sigma \text{пр}} = 3,3 \text{ м}^2\text{К} / \text{Вт}$; для підлог по ґрунту = $3,75 \text{ м}^2\text{К} / \text{Вт}$; для суміщених покрівель = $5,35 \text{ м}^2\text{К} / \text{Вт}$

² Будь-який варіант фасаду: дерево, цегла, сталь, гіпс; вага «зеленого будинку» в 10 разів менша, ніж цегляного будинку, при цьому несуча здатність стін становить 27 тонн / м;

зниженню витрат на утримання будинку, позитивний вплив на здоров'я мешканців та зменшення витрат на ліки, розвиток кредитування зеленого будівництва можна вважати розвитком інноваційного кредитування та пруденційним підходом не лише у будівництві, а й у економічній політиці в цілому за рахунок продукування потужного майбутнього позитивного ефекту. Мова йде про використання сучасних технологій для збереження навколишнього середовища і ресурсів, для формування екологічно чистого житла майбутніх поколінь, що дозволить уникнути ряду проблем щодо забруднення навколишнього середовища та вичерпання ресурсів.

Необхідно зазначити, що останнім часом в Україні активізувалися дії у напрямі розвитку «зеленого будівництва»¹, [44; 205]. Зокрема, Рада «зеленого будівництва» позиціонує таке будівництво як найбільш раціональний підхід, впровадження якого на етапі проектування будівлі дає можливість значно скоротити експлуатаційні витрати (до 20–30 %).

Так, на думку Ганни Духно, менеджера «Кнауф Інсулейшн» з розвитку бізнесу в Україні, Білорусі, Молдові та Закавказзі, «...праця в зеленому будинку дозволяє підвищити загальну продуктивність персоналу на 18 %, скоротити кількість лікарняних на 8,5 %, знизити споживання енергоресурсів до 40 %. Також впровадження принципів зеленого будівництва підвищує вартість будинку і її власник може дозволити собі підвищити орендні ставки до 25 %, в той час, як рівень заповнюваності збільшується на 23 %. Наявність зеленого сертифікату дозволяє отримати переваги з-поміж інших пропозицій щодо оренди» [76].

На нашу думку, кредитування «зеленого будівництва» є перспективним напрямом, що з часом буде мати все більший попит. Опікуватися цим напрямом має держава, запроваджуючи субсидування, частини процентної

¹ Так у 2016 році Україна увійшла до Всесвітньої ради «зеленого» будівництва. Запрацював Міжнародний інвестиційний бізнес-форум з енергоефективності та відновлюваної енергетики - майданчик для продуктивного діалогу між бізнесом та владою, потужний інструмент налагодження міжнародних контактів, стимул до залучення інвестицій. Щороку проводиться міжнародна спеціалізована виставка «Енергоефективність. Відновлювана енергетика- 2014 Головними завданнями Української ради «зеленого» будівництва стане об'єднання фахівців різних галузей для просування зеленого будівництва в Україні, навчання фахівців зеленим стандартам, розробка національного зеленого стандарту, а також розвиток ринку екологічних матеріалів.

ставки. Більше того, на наше переконання, в умовах обмеженості бюджетних коштів, відновлення фінансування Програми доступного житла та інших доцільно тільки за умови, що будуть використовуватися енергозберігаючі технології. Таким чином держава вирішуватиме одночасно соціальне завдання забезпеченості житлом та збереження навколишнього середовища, економії ресурсів. Це суттєво підвищить ефективність використання бюджетних коштів. Ефективність кредитування «зеленого будівництва» має бути підтримана податковими важелями щодо державної закупівлі екологічних продуктів та матеріалів, запровадженням екологічних податків на будівельні матеріали, регламентування екологічного маркування. Так звані «зелені» закупівлі від держави будуть підтримувати виробництво екологічних продуктів і матеріалів, що стимулюватиме екологічне будівництво, за наявності нормативної бази щодо зведення будівель за екологічними критеріями.

Так фінансування реконструкції житлового фонду дозволяє вирішити ряд важливих соціально-економічних завдань, а саме: поліпшити комфортність старих житлових будинків, знизити їх енергоємність і матеріалоємність, покращити зовнішній вигляд та комфортність, удосконалити експлуатаційні характеристики. Окремим напрямом реконструкції є перебудова житлових кварталів, що супроводжується виселенням мешканців і зведенням нових енергоефективних будинків. Цей вид реконструкції окупається за рахунок високої вартості земельної ділянки та продажу додаткових квартир.

Забезпечити ефективність програм оновлення житлової нерухомості в Україні можливо, зокрема, з урахуванням позитивного досвіду зарубіжних країн щодо розробки цільових програм розвитку «зеленого будівництва», спрощення умов надання кредитів на екологічні будівлі та зробити їх максимально прозорими для усунення системи «відкатів», що нині є невід'ємною частиною корупційних схем отримання кредитів і вагомою перешкодою на шляху освоєння коштів зарубіжних інвесторів.

Через високі ризики кредитування реконструкцію будинків або кварталів здійснювати без державної підтримки цей процес дуже складно. Тому необхідно доповнити чинні та прийняти нові законодавчі акти щодо регулювання банківської діяльності, внести зміни у Податковий і Житловий кодекси, які стосуються врегулювання фінансових відносин та відносин власності в процесі оновлення об'єктів житлової нерухомості, включити, наприклад, У податковий кредит витрати на реконструкцію будинків відповідно до новітніх екологічно чистих технологій. Це забезпечить комплексний підхід до вирішення фінансово-економічних, архітектурно-технічних, організаційно-правових питань відродження і реконструкції старих домів тощо. Оскільки головним інвестором будівництва нового житла на поточному етапі розвитку України залишається населення, доцільно опрацювати пропозиції з прийняття рішень щодо стимулювання іпотечного кредитування реконструкції житлових будинків перших масових серій та житлового фонду в цілому з боку держави. Мова йде про визначення головних засад взаємовідносин суб'єктів іпотечного кредитування та виконання відповідних зобов'язань за укладеними договорами. Охоплення банками зазначених напрямів кредитування ЖБ сприятиме зміцненню кредитної складової фінансування реконструкції житлового фонду та житлового будівництва в цілому.

Висновки до розділу 3

1. Аналіз світового досвіду удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва засвідчив, що державне стимулювання попиту на житло через пільгові кредити, субсидування процентних ставок, авансове кредитування тощо може привести до підвищення цін на житло (бульбашки нерухомості, що спостерігалася в Україні до 2007 року), посилити ризики деформації ринку житла і перегріву будівельної галузі.

Натомість пільгові кредити забудовникам сприяють зниженню вартості житла і задоволенню підвищеного попиту, а також стимулюють розвиток будівництва. Тому пріоритетним напрямом кредитування житлового будівництва на поточному етапі розвитку України є стимулювання пропозиції житла як складова антикризових заходів та розвитку «зеленого будівництва», що забезпечує економію природних ресурсів.

2. Відповідно до особливостей вітчизняної кредитної складової фінансування житлового будівництва у її складі можна виділити три рівні джерел акумуляції коштів – мікрорівень (кошти приватних суб'єктів), мезорівень (кошти великих банків під контролем держави і фінансових інститутів розвитку, фондів та кас) і макрорівень (НБУ, бюджет). Акумуляовані кошти мають спрямовуватися на: 1) кредитування населення, 2) кредитування забудовників; 3) кредитування реконструкції та відновлення житла; 4) державну підтримку придбання житла населенням (система цільових адресних субсидій). Для узгодженого функціонування механізмів акумуляції та розміщення коштів потрібні відповідні способи і механізми трансформації заощаджень в інвестиції. В Україні доцільно застосувати досвід європейських країн щодо максимального залучення коштів населення. Це модель кредитування на основі формування будівельно-ощадних кас, а також депозитно-кредитних рахунків в спеціалізованих банках. Універсальним механізмом є банки та інститути розвитку, що акумулюватимуть кошти населення та спрямовуватимуть їх у найбільш перспективні напрями фінансування житлового будівництва.

3. Порівняльний аналіз структур систем фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах та в Україні, показав, що вітчизняна модель фінансування житлового будівництва представляє собою комбінацію елементів кредитної системи і фінансового ринку. Вона є перехідною банківсько-ринковою моделлю, що має дворівневу будову: 1) банки з накопичувально-іпотечними механізмами акумуляції коштів, 2) ринкові механізми фінансування через випуск цінних паперів (іпотечних облігацій). Другий рівень в Україні практично не працює, проте випуск державних

облігацій на фінансування реконструкції будинків та «зеленого будівництва» може користуватися попитом. Залучення банків до ланцюжка інвестор-забудовник можливо через адміністративні заходи: тимчасову заборону продажу квартири із недобудованих будівників, чия готовність менше 50,0 %, введення інституту довірчої власності.

4. Важливим напрямом удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва є кредитування ремонтних робіт та реконструкції житла. Ефективність цього напрямку обумовлена суттєвою економією коштів у процесі реконструкції, а саме: відсутністю потреби купувати дорогі земельні ділянки у центральних районах міст, переобладнанням старих будинків і скороченням їх енерговитрат, оновленням архітектури міста. Запропоновано використання банківських продуктів, де кредит на ремонт поєднується з іпотечним кредитом або який є його продовженням. Рекомендовано впровадити державну підтримку мешканців будинків з низькими доходами у формі субсидій, створити фонд капітального ремонту (нагромадження коштів на спеціальному рахунку), забезпечити заходи його захисту, передбачити можливість надання кредитних субсидій на капітальний ремонт (реконструкцію) будинку, адаптувати механізм іпотечного кредитування для реконструкції житлових будинків перших масових серій та житлового фонду в цілому. Це сприятиме розвитку кредитування реконструкції житлових будинків.

6. «Зелене будівництво» здійснює позитивний вплив на розвиток суміжних галузей вітчизняного виробництва, сприяє зниженню техногенного тиску на навколишнє середовище, витрат на утримання будинку, забезпечує позитивний вплив на здоров'я мешканців. Кредитування «зеленого будівництва» вимагає застосування системного підходу до вирішення фінансово-економічних, архітектурно-технічних, організаційно-правових питань відродження і реконструкції старих домів в рамках державних програм реконструкції житлових кварталів. Нагальним завданням є підтримка держави за рахунок субсидування частини процентної ставки. Це може бути доповнено податковими важелями придбання забудовниками

екологічно чистих технологій та матеріалів, запровадження екологічних податків на будівельні матеріали, екологічного маркування, розбудови системи державних закупівель, що підтримують виробництво екологічно чистих будівельних матеріалів.

Основні праці автора відображено у розділі [36, 39, 41, 45]

У розділі також використано праці інших авторів [14; 11; 26; 34; 47; 50; 58; 61; 62; 68; 69; 70; 75; 76; 78; 82; 91; 96; 97; 98; 101; 102; 105; 110; 117; 128; 129; 130; 133; 134; 136; 139; 141; 143; 146; 148; 150; 152; 157; 158; 159; 160; 163; 167; 172; 180; 182; 185; 186; 189; 192; 193; 195; 196; 199; 203; 205]

ВИСНОВКИ

В дисертації вирішено важливе науково-практичне завдання – поглиблення теоретичних засад і розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва в Україні. На підставі проведеного дослідження сформульовано ряд висновків і пропозицій, серед яких наступні.

1. Система фінансування житлового будівництва є особливою багаторівневою структурою, що визначається специфікою житлового будівництва. До специфічних рис останнього як об'єкта фінансування запропоновано відносити: 1) високу потребу у залучених коштах і специфічний склад суб'єктів кредитних відносин; 2) майбутній характер джерел погашення кредиту; 3) трудомісткість процесу кредитування, що вимагає участі експертів; 4) тривалий термін погашення кредиту; 5) високі ризики, що спонукають до необхідності ретельного фінансового планування. Зазначена специфіка житлового будівництва визначає особливості системи джерел і способів його фінансування, серед яких основну роль відіграє кредит. Встановлено, що фінансування житлового будівництва повинно охоплювати: 1) будівництво нового житла; 2) відновлення житла (капітальний ремонт, реконструкція, «зелене будівництво»).

2. Еволюція способів фінансування житлового будівництва в умовах макроекономічної і фінансової кризи 2008–2009 років і 2013–2014 рр. призвела до згорання ринкових і банківських способів фінансування. В сучасних умовах воно здійснюється переважно у спосіб безпосереднього використання коштів населення забудовником у формі інвестиційних договорів і безвідсоткових кредитів, що вигідно забудовникам. З'ясовано, що зазначений спосіб фінансування у подальшому може призвести до таких негативних наслідків, як: 1) витиснення банків зі сфери фінансування будівництва; 2) виникнення різноманітних ризикованих кредитно-фінансових

утворень (фінансових пірамід); 3) скорочення інвестицій в будівництво; 4) гальмування розвитку ринкових механізмів у кредитно-фінансовій системі України.

Вагому роль у кредитуванні житлового будівництва відіграє держава, яка підтримує як забудовників, так і населення в отриманні пільгових кредитів шляхом фінансування першого внеску за кредитом, компенсації частини процентної ставки тощо. Водночас, з'ясовано причини припинення фінансування державних програм житлового будівництва України, до яких віднесено: дефіцит бюджету, неякісну організацію їх виконання та неефективну сегментацію ринку житла.

3. Аналіз сучасного стану і динаміки житлового будівництва в Україні свідчить про низхідну тенденцію його прибутковості до практично нульового рівня рентабельності в умовах спадної динаміки цін на будівельно-монтажні роботи. Встановлено, що перелік джерел фінансування житлового будівництва суттєво звужився. Так, у 2014–2016 рр. через девальвацію гривні зовнішні джерела стали недоступними, а процентні ставки перевищували рівень рентабельності будівництва в середньому на 10–18 п.п., що зробило їх використання економічно не вигідним.

4. В Україні банки традиційно віддають перевагу кредитуванню населення як найбільш надійного позичальника, а корпоративним позичальникам надаються інвестиційні кредити, що характеризуються більш жорсткими умовами. Після 2007–2008 в умовах заборони валютних кредитів банки згорнули довгострокові кредитні програми і переорієнтувалися на короткострокове кредитування ремонтних робіт. Визначено, що основними перешкодами на шляху розвитку кредитної складової в Україні є зовнішні та внутрішні проблеми банківської системи. До внутрішніх віднесено недосконалість банківського регулювання і нагляду, високу фрагментарність банківської системи, нестійкість ресурсної бази, невирішеність технічних моментів управління ризиками кредитування, високі ризики шахрайства. До

зовнішніх – нерозвиненість інституційної структури, що гальмує розвиток гарантування та страхування кредитів.

5. Особливістю вітчизняного іпотечного кредитування є орієнтація на фінансування придбання житла на первинному ринку (квартири в новобудовах). Одним з факторів такої ситуації є активізація співпраці забудовників з банками щодо надання дешевших кредитів населенню для придбання житла коштом знижок і пільгових умов. Доведено, що тенденція до стимулювання попиту на житло загрожує перегрівом ринку. З метою підвищення доступності іпотеки для забудовників доцільно на законодавчому рівні закріпити такий вид іпотечного кредиту як іпотечний будівельний кредит. Це дозволить банкам розробити кредитні програми для забудовників.

6. Аналіз ризиків кредитування житлового будівництва засвідчив, що основними з них є ризики ліквідності. Систематизація методів їх зниження дозволила запропонувати заходи щодо удосконалення фінансового планування банку. Розроблено методику визначення балансу вільних коштів банку протягом певного періоду часу на основі алгоритму аналізу фінансових потоків у процесі реалізації проекту житлового будівництва. Цей алгоритм може слугувати основою розробки плану поетапного кредитування проектів житлового будівництва. Також запропоновано застосовувати кредитні застереження в умовах кредитного договору. Це дасть змогу обмежити можливості позичальника розпоряджатися прибутком до повного погашення кредиту.

7. Порівняльний аналіз моделей фінансування житлового будівництва в зарубіжних країнах дав можливість виокремити їх три види за критерієм механізму акумуляції заощаджень. За цим критерієм вітчизняна модель системи фінансування житлового будівництва є перехідною банківсько-ринковою моделлю, що має дворівневу будову: 1 рівень – банки з накопичувально-іпотечними механізмами, 2 – ринкові механізми первинного та вторинного іпотечного ринку. Механізми першого та другого рівня

реалізуються у спільних формах фінансування житлового будівництва, зокрема використання коштів депозитно-кредитних рахунків і будівельно-ощадних кас з випуском державних депозитних сертифікатів. Враховуючи особливості вітчизняної кредитної складової фінансування житлового будівництва її структура повинна включати такі взаємопов'язані блоки: 1) іпотечне житлове кредитування населення, 2) кредитування реконструкції (відновлення) житла та «зеленого будівництва»; 3) кредитування забудовників житлової нерухомості; 4) система державної підтримки придбання житла населенням (зокрема система цільових адресних субсидій).

8. Застосування способів кредитування житлового будівництва та його державна підтримка повинні здійснюватися із врахуванням кон'юнктури ринку житла. Стимулювання попиту на житло через пільгові кредити, субсидування процентних ставок, авансове кредитування може призвести до підвищення цін на житло. Натомість пільгові кредити забудовникам сприятимуть зниженню вартості житла, і стимулюватимуть розвиток будівництва, проте можуть «перегріти ринок». Вибір між стимулюванням попиту або пропозицією житла повинен здійснюватися з урахуванням фази економічного циклу. На поточному етапі виходу із економічної кризи програми стимулювання кредитування житлового будівництва є важливою складовою антикризових заходів держави.

9. Основні шляхи удосконалення кредитної складової житлового будівництва пов'язані з:

розширенням можливостей банківської системи надавати кредити як населенню, так і забудовникам за рахунок активнішого використання кредитно-депозитних іпотечних рахунків, запровадження пільгових умов рефінансування з боку НБУ тим банкам, що беруть участь у спеціальних державних програмах надання кредитів малозабезпеченим верствам населення, відновлення іпотечного кредитування; зміцнення довіри населення до банків;

покращанням інституціональної структури системи фінансування житлового будівництва за рахунок системи розвитку гарантування кредитів у частині інституту довірчої власності, створення Національного позичково-ощадного банку; впровадження тимчасової заборони продажу квартири із недобудованих будівників, чия готовність менше 50,0 %;

забезпеченням координованого розвитку ринку житла та кредитного ринку за рахунок стимулювання як попиту, так і пропозиції житла шляхом поєднання банківських та ринкових способів фінансування (короткострокового кредитування з довгостроковим фінансуванням фінансовими інститутами (страховими компаніями, інститутами спільного інвестування), кредиту забудовнику з іпотечним кредитом населенню, кредиту з коштами будівельних ощадних кас і випуском цінних паперів;

розвитком державної підтримки, випуску державних боргових сертифікатів (ДБС).

10. Важливим напрямом удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва є стимулювання реконструкції житла і «зеленого будівництва». Кредитування цих напрямів має високу ефективність, обумовлену економією коштів порівняно з будівництвом нових будівель, а саме: відсутністю потреби купувати дорогі земельні ділянки; економічною доцільністю переобладнання старих будинків, що скорочує енерговитрати, впровадженням екологічно чистих технологій. У цьому контексті запропоновано оновити норми банківського регулювання в частині впровадження захисту коштів фонду ремонту багатоквартирного будинку, аналогічно фонду гарантування вкладів громадян; передбачити можливість надання кредитних субсидій на капітальний ремонт (реконструкцію) будинку; створити фонд капітального ремонту шляхом нагромадження коштів на спеціальному рахунку; розробити і запровадити банківські програми, де кредит на ремонт житла поєднується з іпотечним.

Інноваційний характер зеленого будівництва визначає доцільність визнання його державним пріоритетом фінансування доступного житла

Нагальним завданням є підтримка державою кредитування за рахунок субсидування частини процентної ставки. Це може бути доповнено податковими важелями придбання забудовниками екологічно чистих технологій та матеріалів, запровадження екологічних податків на будівельні матеріали, екологічного маркування, системи державних закупівель, що підтримують виробництво екологічно чистих будівельних матеріалів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адамик Б. П. Аналіз ресурсного потенціалу банківської системи у період кризи / Б. П. Адамик, А. Скірка // Вісник Тернопільського національного економічного університету. – 2017. – № 1. – С. 63–761.
2. Адамик Б. П. Джерела формування коштів Фонду гарантування вкладів фізичних осіб та аналіз їх використання / Б. П. Адамик, А. Скірка // Український журнал прикладної економіки. – 2016. – Том 1. – № 3. – С. 5–20.
3. Adamyk Bogdan Problems and perspectives of banking regulation in Ukraine during the economic crisis of 2014-2016 / Bogdan Adamyk // Czech Journal of Social Sciences, Business and Economics. Volume 5, Issue 3 (autumn), 2016. – p. 18–27. – Режим доступу – <http://www.cjssbe.cz/>
4. Акоф Р. Л. Системы, организации и междисциплинарные исследования / Р. Л. Акоф // Исследования по общей теории систем. – М., 1969. – С. 145.
5. Алексеєнко Л. М. Економічний словник: банківська справа, фондовий ринок (українсько-англійсько-російський тлумачний словник) / Л. М. Алексеєнко, В. М. Олексієнко, А. І. Юркевич. – К.: Максимум; Тернопіль: Економічна думка, 2000. – 592 с.
6. Асаул А. Н. Управление затратами в строительстве / А. Н. Асаул, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский. – СПб: ИПЭВ, 2009. – 392 с. – Режим доступу: <http://www.aup.ru/books/m1/>
7. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок / Базилевич В. Д. Погорельцова Н. П. – К. : Знання, 2010. – 717 с.
8. Банковское кредитование инвестиционных проектов в промышленности: монография / Б. В. Воронцов, А. М. Колесников; ГУАП. – СПб., 2007. – 132 с
9. Барановський О. І. Фінансова безпека держави / О. І. Барановський // Фінанси України. – 1996. – № 11. – С. 19–24.

10. Бернар И. Толковый экономический и финансовый словарь. В 2-х томах. – Т.1 : пер. с фр. / И. Бернар, Ж. К. Колли. – М.: Международные отношения, 1997. – 784 с.
11. Блащук О. В. Кредитування оновлення об'єктів житлової нерухомості в Україні з урахуванням російського досвіду / О. В. Блащук / Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право), 3(62). – 2013. – С. 170–176.
12. Божанова В. Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва : теорія, методологія, практика / В. Ю. Божанова. – К.: ДКСЦентр, 2011. – 274 с.
13. Болдова А. А. Методы привлечения финансирования в современные строительные проекты [Электронный ресурс] :/ Болдова А. А., Витренко Л. А., Абраамян А. – Режим доступа. – <http://8cent-emails.com/metody-privlechenija-finansirovanie-sovremennye-stroitelnye-proekty/>
14. Бузырев В. В. Экономика жилищной сферы // В. В. Бузырев, А. С. Чекалин . – М. Инфра – М. 2001. – 256 с.
15. В Україні припинили фінансування програми «Доступне житло» 70/30 : Заголовок з екрану [Електронний ресурс]. – Режим доступа. – <http://ua.korrespondent.net/ukraine/politics/3344048-v-ukraini-prypynyly-finansuvannia-prohramy-dostupne-zhytlo-7030>
16. Ван Хорн Дж. К. Основы управления финансами: пер. с англ. М.: Финансы и статистика, 1997, 800
17. Василик О. Д. Теорія фінансів: підручник / О. Д. Василик. – К.: НІОС, 2000. – 416 с.
18. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 52, ст. 377
19. Воликова И. В. Перспективы кредитования проектов долевого строительства жилья / И. В. Воликова. –ЭКО. – 2007. – № 11.
20. Воронова Л. К. Фінансове право України : підручник / Л. К. Воронова. – К.: Прецедент; Моя книга, 2006. – 448 с.
21. Гальчинський А. Теорія грошей: навч.-метод. посібник / А. Гальчинський. – 3-тє вид., змін. і доп. –К.: Основи, 1998. – 414 с.

22. Горчаківська Г. В. Особливості формування оптимальної структури капіталу / Г. В. Горчаківська // Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=108>

23. Гриценко Г. М. Господарсько-правове регулювання організації і здійснення капітального будівництва в Україні: монографія / Г. М. Гриценко. – Донецьк: Юго-Восток, 2012. – 210 с.

24. Грищук Н. Перспективи діяльності іпотечних банків на території України (на досвіді ФРН) // Право України. – 2006 . – № 1. – С. 145–149.

25. Грінченко Р. В. Наслідки впровадження стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво [Електронний ресурс] / Р. В. Грінченко // IV Міжнародна научно-практична конференція «Проблеми формування нової економіки ХХІ века» (22–23 грудня 2011 г.). – Режим доступу: <http://confcontact.com/node/219>

26. Гутгарц К. Законні схеми фінансування будівництва житла: недоліки та переваги [Електронний ресурс] / Гутгарц Катерина. – Режим доступу: <http://www.prostopravo.com.ua/09.08.2016>

27. Гуцал І. С. Функціонування кредитного механізму в Україні в перехідний до ринку період / І. С. Гуцал. – Тернопіль. Збруч, 1999. – 312 с.

28. Державна іпотечна установа [Електронний ресурс] / Офіційний сайт – Режим доступу – <https://ipoteka.gov.ua/node/23>

29. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. // Офіційна Інтернет-сторінка – Режим доступу. – <http://www.ukrstat.gov.ua/>

30. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005 / затв. Держбудом України 18.05.2005.

31. Дзюблюк О. В. Банки і підприємства: кредитні аспекти взаємодії в умовах ринкової трансформації економіки: Монографія / Дзюблюк О. В., Малахова О. Л. – Тернопіль. : Вектор, 2008. – 324 с.

32. Дно ринка нерухомості пройдено: якими будуть наслідки запуску іпотечного кредитування [Електронний ресурс] – Режим доступу // <http://domik.ua/novosti/dno-rynka-nerukhomosti-projdeno-kakimi-budut-posledstviya-zapuska-ipotechnogo-kreditovaniya-n252077.html>

33. Донська Д. Б. Іпотечні механізми фінансування доступного житла / Д. Б. Донська // Фінансові відносини. – № 3. Економічні науки./

34. Дорожня карта реалізації Національного проекту «Чисте місто». [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.ukrproject.gov.ua/project/chiste-misto>

35. Д'яченко А. В. Вартісно-орієнтована модель управління ефективністю банку / А. В. Д'яченко // Scientific letters of academic society of Michal Baludansky. – 2015. – № 3. – С. 20–22.

36. Д'яченко А. В. Зелене будівництво і впровадження вимог leed як сучасний напрям будівельної галузі України / А. В. Д'яченко / Виклики глобалізації ХХІ ст. та стратегія соціально-економічного відродження України : матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 травня 2016). – Київ, 2016. – С. 88–90.

37. Д'яченко А. В. Кредитування будівництва як особливий вид кредитної діяльності / А. В. Д'яченко // Вісник Одеського національного університету. – Том 20. Випуск 1/2. 2015. – С. 157–162.

38. Д'яченко А. В. Проблема розвитку банківського кредитування житлового будівництва на сучасному етапі в Україні / А. В. Д'яченко // Проблеми формування та реалізації конкурентної політики : матер. Міжнар. наук.-практ. конф. – Львів: ТЗОВ «Простір-М», 2015. – С. 78–80.

39. Д'яченко А. В. Проблеми кредитування житлового будівництва в Україні / А. В. Д'яченко // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету : зб. наук. праць. – Одеса, 2016. – № 20. – С. 82–85.

40. Д'яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / А. В. Д'яченко // Східна Європа: економіка, бізнес та управління ДВНЗ «Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2016. – № 3. – С. 198–204. – Режим доступу:

<http://easterneurope-ebm.in.ua/index.php/3-2016-ukr>

41. Д'яченко А. В. Світовий досвід державної підтримки кредитування житлового будівництва / А. В. Д'яченко // Економічний вісник університету. – Переяслав-Хмельницький, 2016. – № 28/1. – С. 171–179.

42. Д'яченко А. В. Стан державної підтримки житлового будівництва в Україні / А. В. Д'яченко // Економічні перспективи підприємництва в Україні : матер. Всеукраїн. інтернет-конф. (м. Ірпінь, 27–28 жовтня 2016 р). Ірпінь: УДФСУ, 2016. – С. 223–226.

43. Д'яченко А. В. Стратегія і тактика управління ризиками кредитування житлового будівництва / Я. В. Белінська, А. В. Д'яченко // Науковий економічний журнал «ІНТЕЛЕКТ ХХІ». – 2016. – № 5. – С. 41–46.

44. Д'яченко А. В. Теоретичні підходи до формування системи фінансування житлового будівництва / А. В. Д'яченко // Науковий вісник Херсонського державного університету. – Херсон, 2017. – Випуск 26-2. – 2017 – С. 74–79.

45. Д'яченко А. В. Шляхи інтенсифікації житлового будівництва в Україні / А. В. Д'яченко // Правові, управлінські та економічні аспекти трансформації сучасного громадянського суспільства : матер. Всеукраїн. наук.-практ. конф. викл. і аспір. (м. Київ, 25 березня 2016 р). – Київ, 2016. – С. 123–126.

46. Д'яченко А. В. Щодо особливостей оподаткування фондів фінансування будівництва та інститутів спільного інвестування в Україні / А. В. Д'яченко // Економіка в сучасних умовах: стан, проблеми та пошук шляхів їх подолання : матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (Львів, 26–27 червня 2015); ГО «Львівська економічна фундація: у 2-х ч. – Львів: ЛЕФ, 2015. – Ч. 2. – С. 60–62.

47. Д'яченко А. В. Щодо ситуації в банківському секторі України / А. В. Д'яченко // Проблеми сучасної економіки : матер. ІХ Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Запоріжжя, 11–12 грудня, 2015). – Запоріжжя: ГО «СІЕУ», 2015. – Ч. 3. – С. 18–20.

48. Д'яченко А. В. Щодо участі банків у кредитуванні інвестиційного процесу / А. В. Д'яченко // Модернізація економіки та фінансової системи країни: актуальні проблеми та перспективи: матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Запоріжжя, 26 травня 2017 р.). – Запоріжжя : Класичний приватний університет, 2017. – С. 77–79.
49. Євтух А. Т. Ипотечный механизм инвестирования / А. Т. Євтух. – Луцк, 2000. – 260 с.
50. Житловий фонд: хто фінансуватиме капремонті? [Електронний ресурс] – Режим доступу. – [htt://ises.org.ua/news/zhitlovii-fond-hto-finansuvatime-kapremonti](http://ises.org.ua/news/zhitlovii-fond-hto-finansuvatime-kapremonti)
51. Жуков Е. Ф. Деньги, кредит, банки / Е. Ф. Жуков. – М.: ЮНИТИ, 1999.–478 с.
52. Забаштанський М. М. Інноваційні джерела фінансування розвитку житлового будівництва в Україні // М. М. Забаштанський, Ю. В. Євтушенко // Вісник Хмельницького національного університету. – 2017. – № 6. – Том 3. – С. 54–61.
53. Забаштанський М. М. Концесійні відносин: фінансові детермінанти розвитку в Україні: [монографія] / М. М. Забаштанський. – Київ: Кондор-видавництво, 2016. – 382 с.
54. Забаштанський М. М. Сучасні аспекти організації праці на будівельних підприємствах України // М. М. Забаштанський, Я. М. Булах // Проблеми і перспективи економіки та управління: науковий журнал. Чернігів: Черніг. нац. технол. ун-т., 2016. – № 1(5). – С. 106–114
55. Загородній А. Г. Фінансовий словник. – [4-те вид., випр. та доп.] / А. Г. Загородній, Г. Л. Вознюк, Т. С. Смовженко. – К.: Т-во „Знання”, КОО; Львів: вид-во Львів. банк. Ін.-ту НБУ, 2002. – 566 с.
56. Запольский С. В. О природе понятия «финансовая система России» / С. В. Запольский// Финансовое право. – 2006. – № 8 – С. 2–8.
57. Здешевлення іпотеки [Електронний ресурс] / Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. – Режим доступу. – <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/zdeshevlennia-ipoteky>

58. Иванова С. А. Зарубежный опыт кредитования жилищного строительства / С. А. Иванова
59. Идеал Банк [Электронный ресурс] / Офіційна Інтернет-сторінка. – Режим доступу://<http://www.ideabank.ua/uk/private-clients/money-credit/money-credit-of-repair/>
60. Инвестиционная привлекательность и стоимость недвижимости : А. Назаренко [Электронный ресурс] // Commercial Real Estate. – 2006. – Режим доступу. – http://www.kansas.ua/go/ru/article--ResourceID--25_463--category--estimation--page.html
61. Институциональное регулирование рынка жилья и жилищно – коммунальной сферы : Коллективная монография под ред. Сысоева А.П., Усова А.И. Иванова Светлана Анатольевна МАКС Пресс Москва, 2012. – С. 317–341.
62. Ипотека в Китае [Электронный ресурс]. – Режим доступу. – <http://www.etag.com.ua/ipotekahistory/6.html>
63. Іванілов О. С. Проблеми підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва / О. С. Іванілов // Матеріали міжнародної конференції «Інноваційні моделі розвитку фінансової, економіко-виробничої сфер державності». – Х.: ХІБМ, 2011. – С. 20–25.
64. Іванілов О. С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України [Електронний ресурс] / О. С. Іванілов, М. В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28–35. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Fu_2007_4_5
65. Ілляшенко С. М. Економічний ризик / С. М. Ілляшенко. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. – 220 с.
66. Інформаційний бюлетень № 12-2006 [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – http://www.dbn.com.ua/razyasnenie/raz_124.htm
67. Інформаційно-аналітична довідка щодо реалізації житлових програм [Електронний ресурс] // Міністерство регіонального розвитку, будівництва, ЖКГ України. – Офіційний сайт. – Режим доступу. – <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/programi-zhitlovogo->

budivnitstva/informatsiyno-analitichna-dovidka-shhodo-realizatsiyi-zhitlovih-program /

68. Ірхіна С. В. Порівняння державних програм «Доступне житло» (Україна) та «Житло» (Росія)

69. Ірхіна, С. В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні // Електронне наукове фахове видання «Державне управління: удосконалення та розвиток». – 2011. – № 12.

70. Ісаєнко Д. Житлове будівництво за кордоном: досвід для України / Д. Ісаєнко // Публічне управління: теорія та практика. – 2011. – № 3 (7). – С. 146–151

71. Касарева І. Проблеми розвитку іпотечного ринку в Україні / Касарева І., Сукрушева Г., Сарматичька Н. // Вісник НТУ «ХП». – 2013. – № 20 (993). – С. 146–154

72. Квіт Н. М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування / Н. М. Квіт // Форум права. – 2009. – № 1. – С. 242–251

73. Китай вкладе 15 мільярдів доларів у будівництво доступного житла в Україні : Заголовок з екрану [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://tsn.ua/groshi/kitay-vklade-15-milyardiv-dolariv-na-budivnictvo-dostupnogo-zhitla-v-ukrayini-417827.html>

74. Кірізлеєва А. С. Іпотечне кредитування банками України в сучасній економіці : монографія / А. С. Кірізлеєва. – Донецьк: Інститут економіки і промисловості НАН України, 2008. – 236 с.

75. Клевцов В. В. Механізм жилищного фінансування: теорія, методологія, практика / В. В. Клевцов / Науч. ред. д.э.н., проф. Тихомирова Н. В. – М.: МЭСИ, 2012. – 248 с.

76. Кнауф Інсулейшн Україна» взяла участь у семінарі «Енергоефективність в Україні: політика, досвід, реформи»// <http://www.eba.com.ua/uk/press-and-media/news-from-members/item/3770-knauf-insulation-ukraine-took-part-in-the-workshop-energy-efficiency-in-ukraine-policy-experience-reforms>

77. Коган Ю. И. Жилищное кредитование в Российской Федерации. Дисс. на соиск. ... канд. экон. наук: 08.00.10. М., 2003.
78. Козик В. В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування [Електронний ресурс] / В. В. Козик, Л. І. Дончак // Регіональна економіка. : Науково-практичний журнал. – 2009. – № 3. – С. 169–174 – Режим доступу. – http://www.libr.dp.ua/cgi-bin/irbis64r_01/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=ALLP&P21DBN=ALLP&S21STN=1&S21REF=1&S21FMT=fullwebr&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=M=&S21STR=.
79. Банковское кредитование инвестиционных проектов в промышленности: монография / Б. В. Воронцов, А. М. Колесников; ГУАП. — СПб., 2007. — 132 с.:
80. Комар Є. Г. Проблема визначення терміна «Капітальне будівництво» у рамках вітчизняного господарського законодавства [Електронний ресурс] / Є. Г. Комар // Актуальна юриспунденція : Юридичні науково-практичні інтернет-конференції. – Режим доступу. – http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=643%3A071013-23&catid=81%3A4-1013&Itemid=100&lang=ru
81. Конвенція про безпеку та гігієну праці у будівництві № 167 : Міжнародна організація праці : від 20.06.1988 р., № 167 // Конвенції і рекомендації МОТ. – Женева, 1991.
82. Кононенко О. Екологоорієнтований розвиток міст: теоретичні підходи та досвід формування [Електронний ресурс] / О. Кононенко // Географія. – № 1(62)/2014. – С. 22–25. – Режим доступу: <http://visnyk-geo.univ.kiev.ua/wp-content/uploads/2016/04/7-62.pdf>
83. Конституція України : від 28.06.1996 р. // ВВР України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
84. Костецький В. Сутнісно-теоретичні підходи до визначення фінансового забезпечення діяльності підприємства / В. Костецький // Галицький економічний вісник. – 2010. – № 4(29). – С. 135–145

85. Кравченко В. І. Фінансування будівництва житла [Текст] / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К. : Києво-Могилянська академія, 2006. – Ч. 2. Новітні тенденції. – 132 с.
86. Кредіт-агріколь банк [Електронний ресурс] / Офіційна сторінка. – Режим доступу. – <https://credit-agricole.ua/for-smallbusiness/loans/investment-loan>
87. Кредобанк [Електронний ресурс] / Офіційна Інтернет-сторінка. – Режим доступу
88. Крупка М. І. Стратегія управління процесом кредитування реального сектору економіки / М. І. Крупка, О. І. Скаско // Фінанси України, № 7. – 2003. – С. 108–112
89. Латковська Т. А. Поняття та структура сучасної фінансової системи України
90. Лепехин И. Понятие, особенности и виды ипотечного кредитования жилищного строительства в Российской Федерации // Бизнес в законе. 2009. – №2. – С. 183–185
91. Лисенко Ю. В. Умови та стратегічні напрями реконструкції житлового фонду в Україні / Лисенко Ю. В., Шапран Д. О. // Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту. – Чернівці: ЧТЕІКНТЕУ, 2012. – Вип. I (45). Економічні науки. – С. 424–428. Режим доступу: http://www.chtei-knteu.cv.ua/herald_en/content/download/archive/2012/v1/1-2012-67.pdf
92. Любунь О. С. Іпотечне кредитування / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, М. П. Денисенко. – К. : Центр навч. л-ри, 2011. – 392 с.
93. Майорова Т. В. Інвестиційний процес і фінансово-кредитні важелі його активізації в Україні : монографія / Т. В. Майорова. – К. : КНЕУ, 2013. – 332 с.
94. Макконел К. Брю. С. Л. Экономикс: Принципы, проблемы и политика / пер с англ. М., 1992 .

95. Манцевич Ю. М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: монографія / Ю. М. Манцевич. – К.: Профі, 2007. – 388 с.
96. Мартиненко В. Ф. Еволюція державного управління на зламі епох / В. Ф. Мартиненко // Економіка та держава. – 2007. – № 8. – С. 64–66.
97. Матюгина Э. Г. О рынке жилья / Э. Г. Матюгина // Жилищное строительство. – 2001. – № 1. – С. 8.
98. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. – Офіційний сайт. Режим доступу. -<http://minregion.gov.ua>
99. Мінрегіону України : Накази від 19.03.2013 № 95 та від 24.06.2011 № 91) та Тимчасового порядку (постанова КМУ від 09.09.2009 № 1035)
100. Національний банк України – Офіційний сайт. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://nabu.ua.com>
101. Обзор рынка жилой недвижимости Киева и Киевской области Итоги 1 полугодия 2016 года [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://utgcompany.com>
102. Олійник Н. І. Зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду [Електронний ресурс] / Н. І. Олійник // Державне управління : теорія та практика. – 2009. – № 2. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/e-journals/Dutp/2009_2/doc_pdf/Oliinyk.pdf
103. Олійник Н. Становлення та розвиток ринку житла в умовах суспільно-економічних трансформацій в Україні / Н. Олійник // Вісник НАДУ. – 2009. – № 1. – С. 52–59.
104. Онищук Г. І. Проблеми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду [Електронний ресурс] / Онищук Г. І., Марочко В. Г., Максимова Л. М. // Реконструкція житла. – Вип. 6 – Режим доступу. – http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/natural/Rezh/onischuk/RG-6/Onischuk.pdf

105. Онищук Г. І. Проблеми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду // Онищук Г. І., Марочко В. Г., Максимова Л. М. – «НДІпроектреконструкція», м. Київ.
106. Орел В. М. Фінансовасистема як невід'ємна складова економічного процесу країни [Текст] / В. М. Орел // Український журнал прикладної економіки. –2016. –Том 1. – № 1. –С. 141–152.
107. Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косаревой. М.: ИНФРА-М., 2007. – 576 с
108. ОТП банк [Електронний ресурс]. // Офіційна Інтернет-сторінка – Режим доступу: <https://www.otpbank.com.ua/big-corporate/large-corporate-clients/products-financing/investment-financing.php>
109. Ощадбанк [Електронний ресурс] / Офіційна сторінка. – Режим доступу: <http://www.oschadbank.ua/ua/private/loans/kredit-p-d-poteku>
110. Пилавова Э. Г. Роль строительно-сберегательных касс на рынке ипотечного кредитования: мировой опыт и Россия / Пилавова Э. Г. // Экономика региона, – 2011. – №1. – С. 234–237
111. Погорельцева Н. П. Дослідження економічної природи іпотечного ринку / Н. П. Погорельцева //Актуальні проблеми економіки. – 2004 – № 6. – С. 66–73.
112. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.
113. Пономаренко В. С. Методологічні аспекти стратегічного управління інвестиційними процесами / В. С. Пономаренко // Фінанси України. – 2002. – № 10. – С. 3–7.
114. Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затвердженим : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 № 343. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>
115. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20 травня 1999 р. № 687-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 31. – Ст. 246.

116. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню : Закон України [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 25, ст. 251. – Режим доступу. – <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5059-17>

117. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : Закон України [Електронний ресурс]. / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2009, № 19, ст. 257) – Режим доступу. – <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/800-17>

118. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки : Постанова КМУ від 24 жовтня 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF>

119. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року : Постанова Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 № 385. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/385-2014-%D0%BF>

120. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки : Постанова КМУ від 11 листопада 2009 р. № 1249 [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>

121. Про затвердження Інструкції про податковий кредит : Наказ від 22.09.2003 р. № 989-IV.

122. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти» : Наказ Мінфіну України : від 28.04.2001 р., № 205 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 21. – Ст. 965.

123. Про затвердження Порядку державного фінансування капітального будівництва : Постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 1764 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 52. – Ст. 2374.

124. Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 року

№140 . –[Електронний ресурс] – Режим доступу:
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-%D0%BF>

125. Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом : Постанова КМУ від 11 лютого 2009 р. № 140 [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-%D0%BF>

126. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов : Постанова КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343 [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>

127. Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла : Постанова КМУ від 4 червня 2003 р. № 853 [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/853-2003-%D0%BF>

128. Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі Програма «Власний дім»: Постанова КМУ : від 5 жовтня 1998 р. № 1597 Київ {Із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 145 від 14.02.2001 № 1588 від 25.10.2002 № 1091 від 17.07.2003 № 1196 від 15.12.2005 № 560 від 18.06.2008 № 506 від 17.05.2012 № 516 від 17.07.2015 № 115 від 24.02.2016}. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-%D0%BF>

129. Про заходи будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом : Указ Президента України : від 08.11.2007 р. № 1077/2007. [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – // <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1077/2007>

130. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій : Постанова від 14 травня 1999 р. № 820 Київ (Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 32 (32-2002-п) від 10.01.2002)

[Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/820-99-%D0%BF>

131. Про інвестиційну діяльність Закон України Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1991, № 47, ст. 646 [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>

132. Про іпотеку Закон України № 800-VI (800-17) : від 25.12.2008 [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15

133. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19 червня 2003 р. № 979-IV Стаття 26 // Урядовий кур'єр. — 2003. — № 154.

134. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду : Закон України // ВВР України. – 2007. – № 10. – Ст. 88. – Режим доступу. – <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/525-16>

135. 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. – <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF>

136. Про пріоритетні завдання у сфері містобудування : Указ Президента України : від 13.05.1997 р., № 422/97 // Урядовий кур'єр. – 27.05.1997

137. Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві : Закон України

138. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T113038.html

139. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу. –

140. Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні : Закон України [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради

України (ВВР), 1993, № 16, ст. 167. – Режим доступу. – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2998-12>

141. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю Закон України [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 52, ст. 377. – Режим доступу. – <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

142. Програма «Доступне житло»: відкритість і прозорість для суспільства [Електронний ресурс] / Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. – Режим доступу. – <http://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/prohrama-dostupne-zhytlo-vidkrytist-i-prozorist-dlia-suspilstva>

143. Простобанк Консалтинг [Електронний ресурс] / Офіційна Інтернет-сторінка – Режим доступу.

144. Проценко Т. О. Від намірів до реалізації / Т.О. Проценко, В. М. Семенюк. – Ірпінь: Академія ДПС України, 2001. – 121 с.

145. Райсберг Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райсберг, Л. Ш. Лозовський, Е. Б. Стародубцева. – М.: ИНФРА, М, 1996. – 496 с.

146. Рассадина М. Н. Зарубежный и отечественный опыт ипотечного кредитования: проблемы развития и реализации / М. Н. Рассадина / Экономические и социальные перемены в регионе. – 004. – № 25. – С. 98–103

147. Рахман И. А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. 2001. – № 6. – С. 48.

148. Рахман И. А. Инвестиционно-строительная деятельность: зарубежный опыт // Строительный бизнес. 2002. № 2. – С. 3.

149. Регіональна програма Будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://www.pustomyty.gov.ua/regional-program-for-building-affordable-housing-acquisition-in-2010-2017-years>

150. Рейкін В. С. Аналіз та оцінка доступності придбання житла в Україні / Рейкін В. С. // Економіка : проблеми теорії і практики : [зб. наук.

праць ДНУ / відп. ред. Покотілов А.А.]. У 6 т. Том II. – Дніпропетровськ, 2009. – Випуск 248. – С. 364–372.

151. Рибак А. І. Аналіз механізмів фінансування будівельних проектів в галузі житлового будівництва. ринковий механізм фінансування / А. І. Рибак, І. Б. Азарова // Управління розвитком складних систем (18 – 2014)

152. Рогожина Н. Н. Зарубежный опыт предоставления субсидий на приобретение жилья гражданам с невысоким уровнем доходов / Н. Н. Рогожина, А. А. Туманов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 96 с.

153. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 23.09.2015 № 995-р

154. Савлук М. І. Гроші і кредит : Підручник ; [за наук. ред. М. І. Савлука]. – 6-те вид., перероб. і доп. – К. : КНЕУ, 2011. – 589 с.

155. Сазонець Л. І. Національна система іпотечного кредитування / Л. І. Сазонець. – Суми: Довкілля, 2006. – 114 с.

156. Сердюк Т. С. Ипотечное кредитование: история развития / Т. С. Сердюк // Международный журнал экспериментального образования. – 2011. – № 8. – С. 281–281

157. Седих Г. Зелене будівництво – міжнародний досвід і перспективи розвитку в Росії [Електронний ресурс] / Седих Ганна. – Режим доступу. – <http://www.creativez.org/nedvijimost/zelene-budivnitstvo-mizhnarodnij-dosvid-i-perspektivi-rozvitku-v-rosiyi/#go-cho-predstavljaet-soboj-zelenoe-stroitelstvo>

158. Симонова Л. М. Строительство доступного жилья как важнейшее направление антикризисной политики. // Латинская Америка. – 2011. – № 6. – С. 47–64

159. Сироткин В. А. Европейский опыт развития ипотечного кредитования / В. А. Сироткин [Електронний ресурс] // Жилищные стратегии, 2(2), – 2015. – С. 109–118. – Режим доступу. – doi: [10.18334/zhs.2.2.512](https://doi.org/10.18334/zhs.2.2.512)

160. Система соціального захисту населення у Німеччині [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – <http://www.pilga.in.ua>

161. Словарь современной экономической теории Макмиллана . – М.: ИНФРА. М, 1997. – 608 с.
162. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів: Витяг з протоколу ДІУ від 11.09.2008 р. № 31.
163. Столбов М. И. Финансовый рынок и экономический рост: контуры проблемы. – М.: Научная книга, 2008. – 208 с
164. Стороженко О. О. Фінансовий механізм іпотечного кредитування // О. О. Стороженко // Вісник ОНУ ім. Мечникова . – 2014. – Т. 19. – С. 141–145
165. Стукало Н. В. Особливості сучасного трактування термінів «фінанси» та «фінансова система» / Н. В. Стукало // Науковий вісник Волинського державного університету ім. Л. Українки. Економічні науки. – 2006. –С. 132–133
166. Сухарський В. С. Економічний словник-довідник / В. С. Сухарський. – Тернопіль: Навчальна книга – Богдан, 2002. – 328 с.
167. Тарасов В. И. Мировой опыт кредитования жилищного строительства / Тарасов В. И., Крымовская Т. П
168. Терещенко О. О. Фінансова діяльність суб'єктів господарювання: навч. посібник / О. О. Терещенко. – К.: КНЕУ, 2003. – 554 с.
169. Тимофеева О. А. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні / Тимофеева О. А. // і Електронне наукове фахове видання «Державне управління: удосконалення та розвиток». – Режим доступу. – <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/tpdu/2011-3/doc/1/19.pdf>
170. Тобін Дж. Экономические эссе в 3-х тт. (Essays in Economics 1972 – 1982). – С.134
171. Тютюник В. Управління джерелами фінансування підприємства [Електронний ресурс] / Тютюник В. – «Справочник экономиста» № 6_2011. – Режим доступу. – <http://economist.net.ua/node/155>
172. Тягай Е. Д. Право собственности на недвижимость в США. Сложноструктурные модели. – М.: Проспект. – 2014. – 200 с.

173. Українська торговельна гільдія [Електронний ресурс] / Офіційний сайт. – Режим доступу. – <http://utgcompany.com/obzor/>
174. Український тлумачний словник будівельних термінів [перше видання] / гол. ред. О. М. Лівінський. – К.: Українська академія наук, 2006. – 528 с.
175. Укрсиббанк [Електронний ресурс]. // Офіційна Інтернет-сторінка – Режим доступу. – https://corporate.ukrsibbank.com/ua/financing/credit_operations/project_financing/ +
176. Уринсон Я. Инвестиционная опора экономического роста // Инвестиции в России. 1997. № 11–12. С. 6–9.
177. Фаріон Д. О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні // Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=396>
178. Финансирование жилищного строительства / А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина, А. А. Туманов, М. О. Якубов. — М.: Фонд "Институт экономики города", 2007. — 168 с.
179. Холл А. Д. Определение понятия система / А. Д. Холл, Р. Е. Фейджин// Исследования пообщейтеории систем. – М., 1969. – С. 253
180. Цветов П. Социальное жилье – последнее прибежище бедных // РФ Сегодня – 2007. – № 19.
181. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.
182. Цылина Г. А. Институциональная структура современного рынка ипотечного кредита и ее тенденции // Жилищное строительство. 2000. № 11. С. 19
183. Черноморец А. Е. Хозрасчет в капитальном строительстве на основе межхозяйственной кооперации: правовой аспект / А. Е. Черноморец. – Красноярск: Издательство Красноярского университета, 1985. – 204 с.
184. Шумпетер. Й. Тео Теория экономического развития. – М. 1982

185. Щербинин А. Г. Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья / А. Г. Щербинин // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – № 1-2 (14-15)

http://dpr.ru/journal/journal_11_9.htm

186. Щодо стану виконання та напрямів вдосконалення Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла. Аналітична записка [Електронний ресурс] / Національний інститут стратегічних досліджень. – Режим доступу – <http://www.niss.gov.ua/articles/1591/>

187. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

188. Экономика строительства: Под редакцией В. В. Бузырева – Питер; 2009. – 416 с.

189. Электронная библиотека научно-образовательной, финансовой и художественной литературы // <http://book.net/index.php?p=achapter&bid=4495&chapter=1>

190. Якушев А. М. Развитие механизма финансирования жилищного строительства. Дисс. на соиск. ... канд. экон. Наук : 08.00.10. М., 2006

191. Bertalanffy L. Fon. Getnteral System Theory. Foundations, Development, Applications / L. Bertalanffy. – N. Y., 1968

192. Clark, W.A.V., Huang, Y. (2003). The Life Course and Residential Mobility in British Housing Markets. *Environment and Planning*, 35, 323-339. doi: 10.1068/a3542

193. Diaz-Serrano, L. (2005). Income volatility and residential mortgage delinquency across the EU. *Journal of Housing Economics*, 14(3), 153-177. doi: [10.1016/j.jhe.2005.07.003](https://doi.org/10.1016/j.jhe.2005.07.003)

194. Frej's A.B. R. B. Peiser's Professional Real Estate Development(Professional Real Estate Development, Second Edition: The ULI Guide to the Business [Hardcover])2003 Hardcover – 2003 URL

<http://www.amazon.com/Peisers-Professional-Estate-Development-Edition/dp/B003TAHNHG>

195. Gary-Bobo, R.J., Larribeau, S. (2004). A structural econometric model of price discrimination in the French mortgage lending industry. *International Journal of Industrial Organization*, 22(1), P. 101–134. doi: [10.1016/j.ijindorg.2003.07.002](https://doi.org/10.1016/j.ijindorg.2003.07.002)

196. Jappelli, T., Pistaferri, L. (2007). Do people respond to tax incentives? An analysis of the Italian reform of the deductibility of home mortgage interests. *European Economic Review*, 51(2), 247-271. doi:[10.1016/j.euroecorev.2006.04.003](https://doi.org/10.1016/j.euroecorev.2006.04.003)

197. Miles M. E., G. Berens, M.A. Weiss. 2000. *Real Estate Development: Principles and Process*. Washington: Urban Land Institute; [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://uli.org/book/real-estate-development-principles-and-process/>

198. Miller M., Modigliani. *Dividend Policy, Growth and the Valuation of Shares* // *Jornal of Business*. № 34. 1963. P. 467–494

199. Peiser, R.B., A.B. Frej. 2003. *Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business*, 2d ed. Washington: Urban Land Institute

200. UniCredi банк [Електронний ресурс]. – Офіційна інтернет-сторінка – Режим доступу. <https://www.unicredit.ua/mortgage>

201. VS Bank [Електронний ресурс]. – Фольксбанк Офіційна інтернет-сторінка – Режим доступу. http://www.vsbank.ua/ua/individ_service/credits_ind/mortgage

202. Програма забезпечення здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов (3/13) [Електронний ресурс] / Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. – Режим доступу. – <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/programi-zhitlovogo-budivnitstva/programa-zdeshevlennya-vartosti-ipotechnih-kreditiv-dlya-zabezpechennya-dostupnim-zhitlom-gromadyan-yaki-potrebuyut-polipshennya-zhitlovih-umov-3-13/>

203. Щепановський З. В. Адміністративно-правовий зміст поняття «будівництво житла» [Електронний ресурс] / З. В. Щепановський. – Режим доступу:

<http://pravoznavec.com.ua/period/article/60816/%C7???history=0&pfid=1&sample=1124&ref=0>

204. Yunus, Trends and convergence in global housing markets. Journal of International Financial Markets, Institutions and Money, № 36, (2015). – PP. 100–112. – Режим доступу. – doi: [10.1016/j.intfin.2014.12.008](https://doi.org/10.1016/j.intfin.2014.12.008)

205. <http://saee.gov.ua/forum/news/one/341>;
<http://economics.unian.ua/realestate/1030832-na-dostupne-jitlo-v-derjbyudjeti-2015-peredbacheno-vsogo-1874-mln-griven.htm>

ДОДАТКИ

Додаток А

Окремі нормативні акти, що регламентують фінансування житлового будівництва в Україні*

Джерело	Визначення
Закон України «Про архітектурну діяльність» від 20 травня 1999 р. № 687-XIV, ст. 4 [115]	Будівництво – це складова частина комплексу робіт, пов'язаних зі створенням об'єкта архітектури, що охоплює нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта
Закон України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р. № 1699-III[144, с. 45; 80].	Будівництво включає також розширення і технічне переоснащення підприємств, упорядкування об'єктів містобудування. Інколи поняття «будівництво» вживається також у значенні об'єкта будівництва, будови
Порядок державного фінансування капітального будівництва, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 1764 , п. 2 [123]	Капітальне будівництво – це процес створення нових, а також розширення, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, об'єктів виробничого і невиробничого призначення, пускових комплексів (з урахуванням проектних робіт, проведення торгів у будівництві, консервації, розконсервації об'єктів, утримання дирекцій підприємств, що будуються, а також придбання технологічного обладнання, що не входить до кошторису об'єктів)
Наказ Мінфіну України [122].	Житлове будівництво – це спорудження нового об'єкта, реконструкція, розширення, добудова, реставрація і ремонт об'єктів, виконання монтажних робіт
Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», (ст.1 [134]).	Реконструкція жилого будинку – це його перебудова з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників
А. Є. Чорноморець[183 с. 9].	Будівельне виробництво у вузькому сенсі слова – процес будівельно-монтажних робіт «капітальне будівництво» є ширшим поняттям, яке, окрім вказаного, включає у себе проектно-пошукові роботи, функції замовників, у тому числі із забезпечення виробництва капітальними вкладеннями, і будівельну індустрію як виробничу основу і матеріально-технічну базу будівельного виробництва
Г. М. Гриценко [23, с. 13].	Капітальне будівництво є окремою галуззю матеріального виробництва, що відокремлюється від інших галузей на основі суспільного поділу праці й характеризується низкою спільних ознак, зокрема випуском продукції певного призначення, спільністю технологічних процесів, наявністю однорідних господарюючих суб'єктів та професійного складу кадрів

Окремі нормативні акти, що регламентують державну підтримку житлового будівництва в Україні*

Рік	Документ	Зміст
1993	Закон України від 05.02.1993 р № 2998-ХІІ «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» 140	Визначені основні базові принципи державної підтримки довгострокового житлового кредитування молоді
2001	Положення про порядок надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла 135	<p>Кредити на будівництво і придбання житла надаються молодим сім'ям, в яких вік кожного з подружжя становить до 35 років включно, а також саодиноким молодим громадянам до 35 років включно.</p> <p>Кредит надається терміном до 30 років, але не більше ніж до досягнення старшим з подружжя пенсійного віку (55 років для жінок, 60 років для чоловіків). Термін надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору.</p> <p>Пільговими є умови погашення позики:</p> <ul style="list-style-type: none"> – позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою в розмірі 3 % річних від суми зобов'язань по кредиту; – позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; – позичальникові, який має двох дітей, крім того, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 % суми зобов'язань за кредитом; – позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50 % суми зобов'язань за кредитом. <p>Розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла визначається виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю. При цьому розрахункова вартість 1 м² житла не повинна перевищувати середньої вартості по регіону</p>
2002	Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки 135	Фінансування за рахунок позабюджетних джерел фінансування, а також бюджетних коштів на компенсацію наданих молоді пільгових кредитів, коштів спеціальних фондів відповідних бюджетів, у тому числі акумульованих за рахунок повернутих раніше наданих пільгових довгострокових державних кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для молодих сімей та саодиноким молодих громадян

Продовження додатка Б

1	2	3
2003	Постанова КМУ від 4 червня 2003 р. № 853 «Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» 127	Впроваджено механізм часткової компенсації процентної ставки кредитів комерційних банків в обсязі облікової ставки НБУ ¹¹¹ для молодих сімей
2007	Постанова від 19 вересня 2007 р. № 1158 «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року»	
2008	Закон України від 25 грудня 2008 року № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»	Визначено пільговий іпотечний житловий кредит – це фінансовий кредит, що надається громадянину для будівництва або придбання доступного житла уповноваженим банком, рефінансування якого здійснює Державна іпотечна установа або Національний банк України, чи фінансовою установою – виконавцем державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла. Доступне житло
2009	Постанова КМУ від 11 лютого 2009 року №140 «Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом» 125	
2009	Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»	Мета – стабілізація будівництва, підвищення платоспроможності населення, забезпечення реалізації житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, стимулювання розвитку будівельної та суміжних галузей в умовах світової фінансової кризи
2010	Програма «Власний дім», затверджена Постановою від 5 жовтня 1998 р. № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» 128	Запроваджено державне пільгове довгострокове кредитування індивідуальних сільських забудовників і будову територій індивідуальними житловими будинками за економічними проектами відповідно до сучасних містобудівних архітектурно-конструктивних рішень з використанням енергозберігаючих технологій, сучасних матеріалів і ефективного інженерного обладнання. Ідеологія Програми відповідає сучасним підходам до забезпечення населення житлом власними зусиллями за підтримки і допомоги держави. Кредитування сільських забудовників здійснюється за рахунок державного і місцевих бюджетів. Виконується газифікація і тепlopостачання раніше побудованих сільських будинків

¹¹¹ Постанова КМУ від 4 червня 2003 р. № 853 «Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла // Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла затверджений постановою Кабінету Міністрів України. Цей Порядок визначав механізм відшкодування частини відсотків за кредитами, які надавалися комерційними банками молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла протягом 2003–2008 років.

Продовження додатка Б

2011	Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»	Правові та організаційні основи містобудівної діяльності, спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів
2012	Постанова КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343 «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» 126 ,	Кредити, за якими видається компенсація, надаються на 15 років, процентна ставка не перевищує 16 %, а обов'язковий перший внесок позичальника не перевищує 25 % вартості житла. Розмір компенсації процентної ставки за такими кредитами становить 13 %
2012	Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» 116	Запроваджено щорічне виділення коштів на виконання зобов'язань держави щодо компенсації відсотків по іпотечних кредитах; внесено зміни до статті 55 Бюджетного кодексу України, якими зазначено витрати, віднесені до захищених статей державного бюджету
2015	Розпорядження Кабінету Міністрів України від 23.09.2015 № 995-р щодо схвалення Концепції розвитку сільських територій	
2014	Постанова Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 № 385 щодо схвалення Концепції розвитку сільських територій	
2016	Постанова Кабінету Міністрів України № 115 «Про внесення змін до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі»,	Передбачено надання кредиту різним соціальним верствам сільського населення – як таким, що працюють в особистих селянських господарствах, так і тим, що зайняті на підприємствах інших формах власності виробництві. Важливим аспектом змін до зазначених Правил є збільшення граничного розміру кредиту, який розрахований з урахуванням інфляційних процесів у державі. Зокрема, передбачено першочергове надання кредитів учасникам бойових дій у зоні антитерористичної операції та можливість отримання таких кредитів внутрішньо переміщеним особам з територій проведення АТО, які виявили бажання працювати та проживати в сільській місцевості

Додаток В

Житлові програми, що реалізує Міністерство регіонального розвитку, будівництва і житлово комунального господарства*

Назва 1	Умови 2	Результат 3	Примітки 4
Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки	Відповідно до умов програми право на отримання кредиту мають молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни, які згідно із законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, а саме: - сім'я, в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно; - неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину); - одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно. Кредит надається молодим сім'ям та одиноким громадянам на будівництво (реконструкцію) житла терміном до 30 років, але не більше ніж до досягнення старшим з подружжя пенсійного віку (55 років для жінок, 60 років для чоловіків). Позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3 відсотки річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, крім того, за рахунок бюджетних коштів; погашається 25 відсотків суми зобов'язань за кредитом на момент застосування пільги; позичальникові, який має трьох і більше дітей – 50 відсотків суми зобов'язань за кредитом на момент застосування пільги	з 1998 по 2015 рік у рамках Програми надано 11 767 пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям на будівництво (реконструкцію) і придбання житла. За весь період дії програми молодіжного будівництва житла 11 767 молодих сімей та громадян (у 2015 році – 231 сім'я) скористалися підтримкою з державного та місцевих бюджетів різних рівнів, у т.ч. підтримкою за рахунок коштів Державного бюджету – 7 854 сімей, підтримкою за рахунок статутного капіталу ДСФУ «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» – 675 сімей (у 2015 році – 91 сім'я) та місцевих бюджетів – 3 238 сімей (у 2015 році – 140 сімей). Громадянам надано пільгових кредитів на загальну суму близько 1,73 млрд. грн (у 2015 році – 123,7 млн грн), з яких за рахунок: державного бюджету – 955,8 млн грн, статутного капіталу Фонду – 248,5 млн грн (у 2015 році – 59,0), коштів місцевих бюджетів – 528,74 млн грн (у 2015 році – 64,7) залучено коштів громадян у обсязі 175,8 млн грн (у 2015 році – 33,6)	Для створення належних умов забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом Уряд у 2002 році постановою від 29.07.2002 № 1089 затвердив Державну програму забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки. Метою програми сприяння молодіжному житловому будівництву є розв'язання житлової проблеми внаслідок створення сприятливих умов для розвитку молодіжного будівництва, удосконалення механізмів придбання житла і забезпечення на цій основі подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування. У зв'язку із популярністю цієї житлової програми серед молоді, яка потребує поліпшення житлових умов та не має можливості зробити це самостійно, Урядом продовжено термін її дії до 2017 року (постанова Кабінету Міністрів України від 24.10.2012 № 967)

Продовження додатка В

1	2	3	4
<p>Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки</p>	<p>Державна підтримка полягає в сплаті державою громадянину 30 відсотків вартості нормативної площі будівництва (придбання) доступного житла. Державна підтримка громадянину може бути надана як за рахунок коштів державного бюджету, так і за рахунок коштів місцевого бюджету. При цьому громадянин сплачує 70 відсотків вартості площі доступного житла. Право на державну підтримку мають громадяни, які перебувають на обліку тих, хто потребує поліпшення житлових умов, та визначені центральними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які ведуть зазначений облік, такими, що мають право на доступне житло</p>	<p>З початку реалізації програми забезпечено житлом майже 3 620 сімей. У сферу будівництва залучено додатково 1 062,6 млн грн власних внесків громадян (244 % від виділених коштів з державного бюджету). За 2010–2014 роки 621 родина отримала підтримку на будівництво житла у обсязі 435,2 млн грн за рахунок видатків Державного бюджету та 6,31 млн грн за рахунок видатків місцевих бюджетів. Загальна площа квартир становить 236,8 тис. м² (у 2015 році придбано 11 квартир (за рахунок Харківського місцевого бюджету, загальною площею 0,6 тис кв. метрів)</p>	<p>На виконання статті 4 Закону України від 25.12.2008 № 800 «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» Урядом прийнято Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 № 1249. Крім того, розроблено ряд нормативно-правових актів: Порядок забезпечення громадян доступним житлом, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 № 140; Порядок використання коштів державного бюджету для надання державної підтримки з метою будівництва (придбання) доступного житла, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 09.06.2011 № 73; Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29.02.2012 № 193</p>

Продовження додатка В

1	2	3	4
<p>Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників на будівництво (реконструкцію) та придбання житла в рамках бюджетної програми «Власний дім»</p> <p>Дія Державної цільової програми розвитку українського села закінчилася у 2015 році</p>	<p>Позичальниками коштів за рахунок кредитних ресурсів регіональних фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі можуть бути громадяни України, які постійно проживають, будують об'єкти кредитування в сільській місцевості і працюють в органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях сільського господарства, інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, соціальній сфері села, а також на підприємствах, в установах та організаціях переробних і обслуговуючих галузей агропромислового комплексу, навчальних закладах, закладах культури та охорони здоров'я, розташованих у межах району. Кредит індивідуальному забудовнику надається терміном до 20 років, а молодим сім'ям (подружжя, в якому вік чоловіка та дружини не перевищує 35 років) або неповним сім'ям (мати (батько) віком до 35 років) – до 30 років, з внесенням за користування ним плати у розмірі трьох відсотків річних</p>	<p>За час реалізації програми, за 1997-2015 рр. 97,8 тис. сільських родин отримали 1,28 млрд. гривень державної кредитної підтримки, за допомогою якої прийнято в експлуатацію понад 1,6 млн кв. м житла, підключено до існуючих комунікацій 75,5 тис. житлових будинків, проведено комплекс заходів із спорудження водо-газових мереж та розвитку особистого селянського господарства. Відповідно до Програми на 2010–2015 роки з державного бюджету передбачалося фінансування у розмірі 695 млн грн, проте кредитування здійснювалось тільки за рахунок спецфонду (304 млн грн). На початок 2015 р. недофінансування за рахунок коштів державного бюджету становить 391 млн грн. За 2014 рік громадянам надано 2 972 кредити (за рахунок державних коштів – 1 119, місцевих коштів – 1 853). З них на будівництво (реконструкцію) житла – 1 519 кредитів (за рахунок коштів Державного бюджету – 718, за рахунок коштів місцевих бюджетів – 801). У 2015 році були передбачені кошти у обсязі 130,0 млн грн, з них видатки спеціального фонду державного бюджету, що формується за рахунок повернення кредитів склали 53,9 млн грн та 76,9 млн грн за рахунок видатків місцевого бюджету. У 2015 році за рахунок усіх джерел фінансування прийнято в експлуатацію 895 житлових будинків загальною площею 85,8 тис.м², газифіковано 1 332 раніше збудованих садиб. Сільськими забудовниками у 2015 році фактично отримано кредитів у обсязі 123,0 млн грн (94 % від запланованих на рік видатків), з них зі спецфонду Держбюджету – 53,7 млн грн (99,6 %) та 69,4 млн грн за кошти місцевого бюджету (90,3 %)</p>	<p>З метою втілення державної політики в сфері житлового будівництва в сільській місцевості, соціально-побутового облаштування села та на виконання Указу Президента України від 27.03.1998 року № 222 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» в регіонах з 1998 року створено фонди підтримки індивідуального житлового будівництва на селі та затверджено Правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі (постанова Кабінету Міністрів України від 05.10.1998 № 1597). Державною цільовою програмою розвитку українського села на період до 2015 року, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 19.09.2007 р. № 1158, було передбачено ряд заходів щодо забезпечення розвитку сільського господарства і сільських територій. Відповідно до Програми, кредитування сільських забудовників здійснюється за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів, а також інших джерел, що не суперечать чинному законодавству. З 2011 року Мінрегіон визначено головним розпорядником коштів, передбачених на державне пільгове довгострокове кредитування індивідуальних сільських забудовників</p>

Продовження додатка В

1	2	3	4
<p>Проект Державної програми підтримки індивідуальних сільських забудовників на 2016–2020 роки</p>	<p>Виконання Державної програми у 2016–2020 роках надасть змогу забезпечити житлом понад 11,4 тис. сільських сімей, збудувати (реконструювати, капітально відремонтувати, придбати) 961,2 тис. кв. метрів житла, прокласти 693,5 кілометрів інженерних мереж та підключити до існуючих комунікацій інженерні мережі понад 12,2 тис. житлових будинків. Ці заходи нададуть можливість вирішити питання практичної допомоги для поліпшення житлових умов сім'ям військовослужбовців та вимушеним внутрішньо переміщеним особам із зони АТО, а також розв'яжуть проблеми сільської місцевості. Пільги для індивідуального житлового будівництва у сільській місцевості передбачено на законодавчому рівні: відповідно до статті 11 Закону України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві»; державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників для будівництва (реконструкції) та придбання житла включено до заходів Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року (постанова Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 № 385); схвалено Концепцію розвитку сільських територій (розпорядження Кабінету Міністрів України від 23.09.2015 № 995-р);</p> <p>одним із заходів Концепції є надання державної підтримки для розвитку комунального господарства та індивідуального житлового будівництва на селі з метою підвищення якості життя сільського населення</p>		

Продовження додатка В

1	2	3	4
Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов	Механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів реалізується через відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об'єктах незавершеного житлового будівництва. Завдяки цьому кредити для будівництва доступного житла надаються громадянам під 3 відсотки річних. Відповідно до вимог програми, позичальником є громадянин, який потребує поліпшення житлових умов та відповідає вимогам банку до позичальників	З початку реалізації програми житлом забезпечено майже 3 600 сімей та залучено 436,6 млн грн	Постановою Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343 встановлено механізм реалізації програми здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Ця програма іпотечного кредитування передбачає погашення частини зобов'язань позичальника за користування кредитом на будівництво або придбання житла (позичальник отримує кредит під 16 % річних, з яких 13 % погашається за рахунок коштів державного бюджету). За результатами 2012–2015 років отримали консультацію (особисто або по телефону) 52 032 громадян, з них 28 687 осіб у 2015 році. Подали заяву про намір взяти участь у програмі та повний пакет документів 9 661 громадянин, з них 3 228 осіб у 2015 році. Усього з початку реалізації програми громадянам надано 3 557 кредитів на загальну суму 826,56 млн грн. У 2015 році видатками державного бюджету були передбачені кошти у сумі 93,3 млн грн на компенсацію відсотків за раніше укладеними договорами. Загалом, за період реалізації Програми за рахунок коштів Державного бюджету громадянам компенсовано відсотків у обсязі 227,9 млн грн, з яких у 2015 році – 78,82 млн грн (відповідно до укладених раніше угод). Залучено коштів громадян у розмірі 436,6 млн грн. Станом на 1 січня 2016 року підлягають компенсації 3346 угод

*Джерело: складено автором

Додаток Д

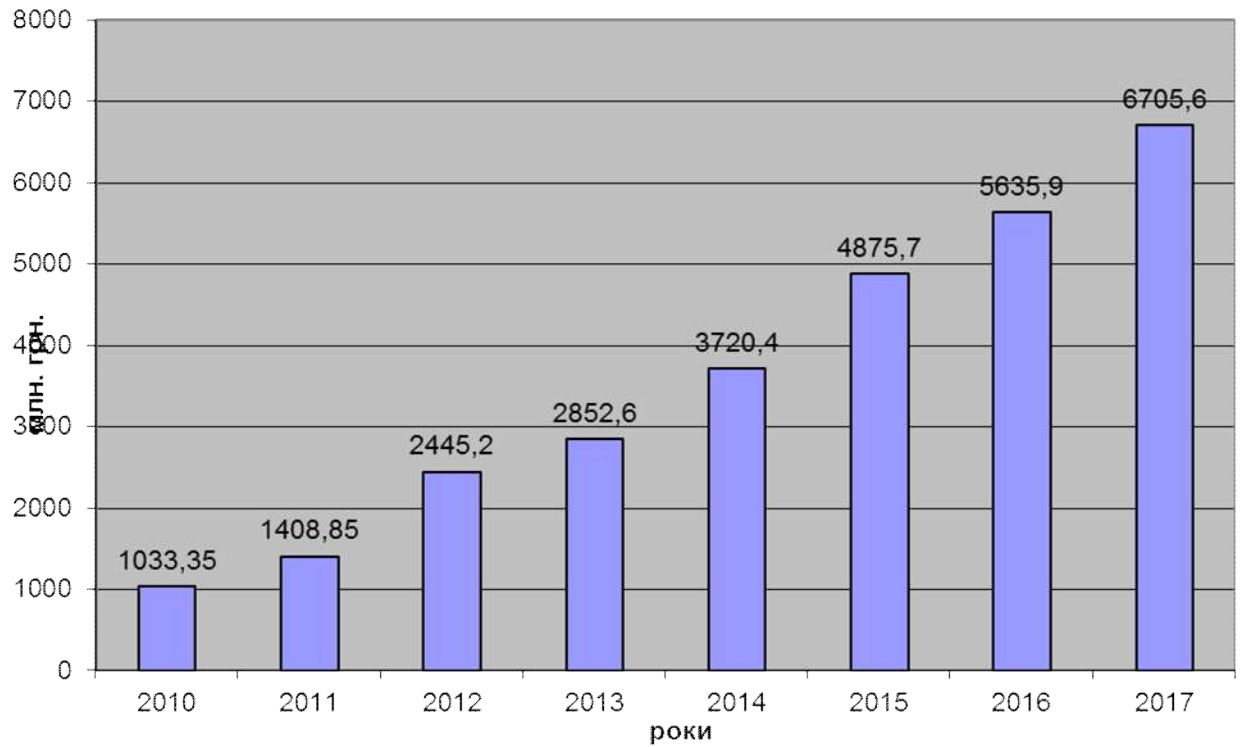


Рис. Д.1. Прогнозна кількість квартир у межах Державної програми будівництва (придбання) доступного житла в 2010–2017 рр.*

*Джерело: 57

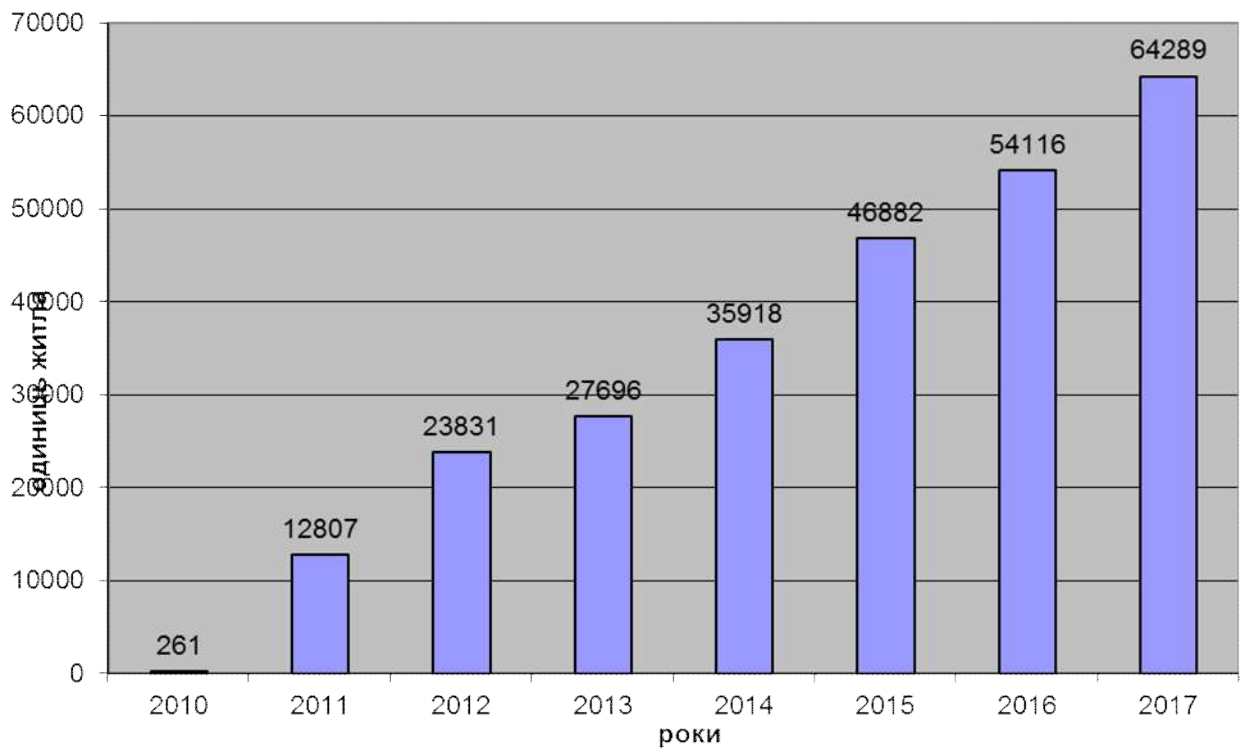


Рис. Д.2. Прогнозні обсяги фінансування Державної програми будівництва (придбання) доступного житла із державного та місцевих бюджетів у 2010–2017 рр.*

*Джерело: [57; 142]

Продовження додатка Д

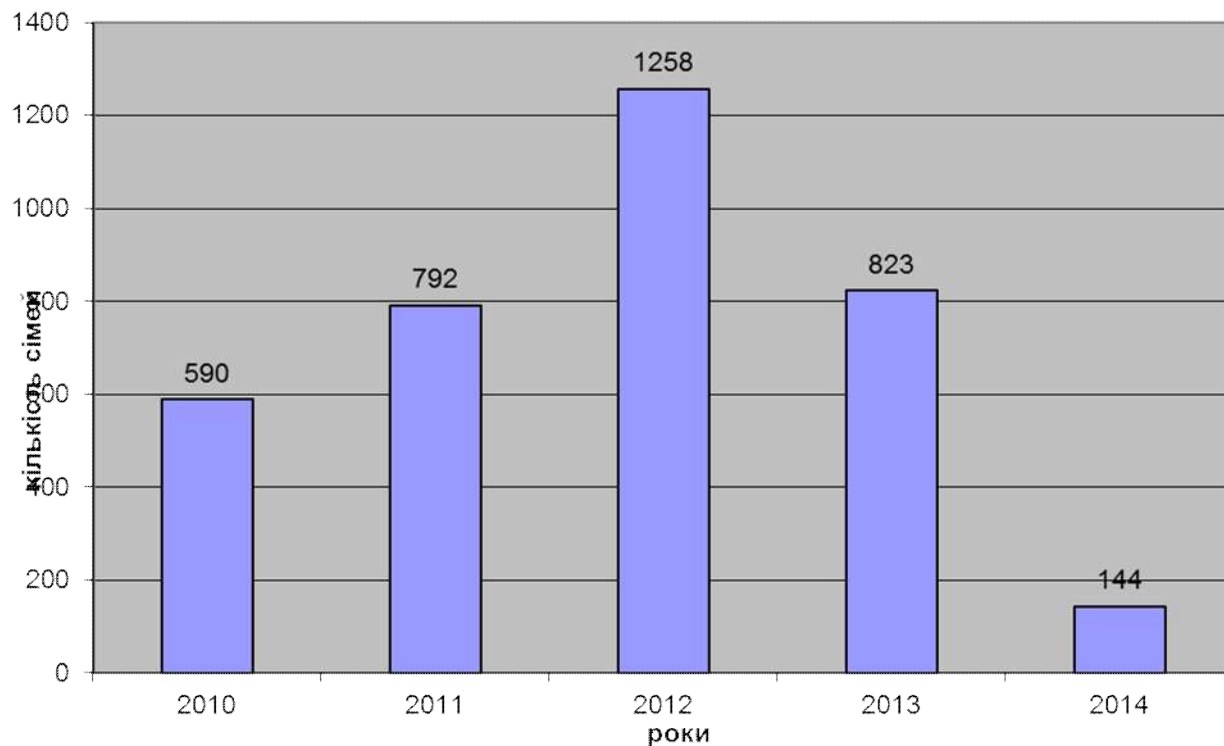


Рис. Д.3. Кількість сімей, які отримали державну підтримку в рамках реалізації Державної програми будівництва (придбання) доступного житла*

*Джерело: [142; 57]

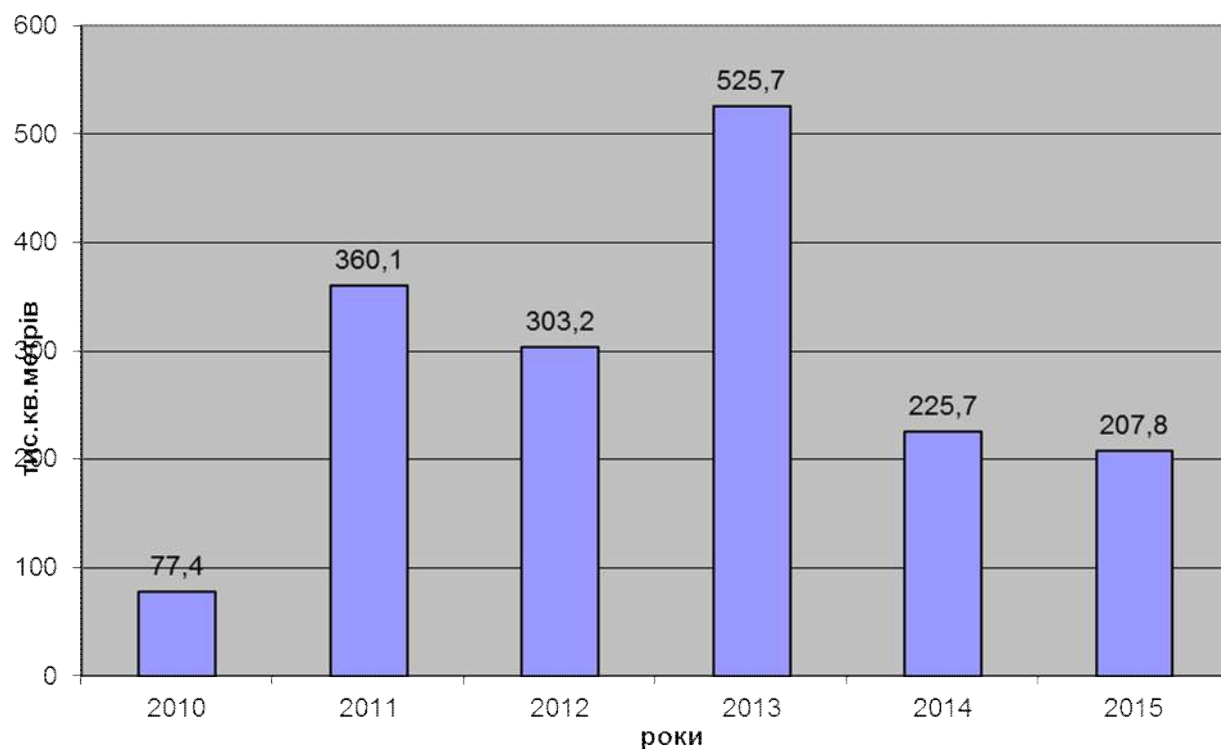


Рис. Д.4. Площа введеного в експлуатацію житла в рамках реалізації Державної програми будівництва (придбання) доступного житла*

*Джерело: [149]

Додаток Ж

Показники розвитку будівництва*

Показники	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Темп приросту ВВП у постійних цінах 2010 року, % до попереднього періоду	7,6	2,3	—	14,8	4,1	5,5	0,2	0,0	- 6,6	- 9,9
Валовий внутрішній продукт виробничим методом та валова додана вартість, у фактичних цінах, млн грн	751106	990819	947042	2507439	3045241	3234174	3260553	3558223		
У т.ч., будівництво, млн грн	33430	33118	24702	132351	159378	178225	167196	162551		
Валовий внутрішній продукт виробничим методом та валова додана вартість, у основних цінах, млн грн				1079346	1299991	1404669	1465198	1586915		
Будівництво, млн грн	x	x	x	35366	39575	39049	36902	36876		
Кількість зайнятих у будівництві, тис. осіб	x	x	x	472,1	432,7	411,1	371,1	286,1		
Обсяг реалізованої продукції будівництва будівельними підприємствами млн грн	x	x	x	97725	120419,7	155790,7	141125,7	150466,6		
Індекси фізичного обсягу будівництва, % попереднього року	117,1	87	62,3	89,7	103,3	94,6	88,5	79,6		
Індекси-дефлятори у будівництві, % до попереднього року				131,7	116,6	118,2	106,0	122,1		
Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції***	x	x	x	42918,1	61671,7	62937,2	58586,2	51108,7	57515	
у т.ч. житлові приміщення***	x	x	x	6876,5	8137,1	8523	9953,1	11292,4	13908,8	
Індекси будівельної продукції, усього, % попереднього року***					120	92,7	89	79,6	87,7	
у т.ч. житлові приміщення, % попереднього року***	x	x	x		101,7	93,5	96,6	79,6	91,9	
Обсяг реалізованої будівельної продукції, млн грн (за даними НБУ)	107 174,9	128 961,2	83 970,1	95 509,9	117 428,0	142 947,8	131 548,1	147 344,1		
Індекс виконаних будівельних робіт (ВБР), до попереднього року, %** (за даними НБУ)	115,6	84,2	51,8	94,6	120,0	92,7	89,0	79,6	85,1	

Продовження додатка Ж

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Індекси цін на будівельно-монтажні роботи за типами будівель і споруд, % попереднього року	123,1	135,3	111,3	115,8	119,4	112,6	105,6	109,5	127,1
будівлі	124,2	134,6	111,2	114,2	118,2	113,1	105,7	108,4	125,7
житлові	124,8	133,6	111,5	113,5	117,3	113,4	106,5	106,9	124,2
Індекс цін виробників	123,3	123,0	114,3	118,7	114,2	100,3	101,7	131,8	125,4
Вартість кредитів суб'єктам господарювання в національній валюті, %				12,8	14,4	17,5	14,4	16,4	20,8
Вартість кредитів у національній валюті, %	13,9	17,9	21,3	13,2	15,0	18,3	15,9	17,2	21,3
Рівень рентабельності будівництва	x	x	-0,9	-1,2	0,8	-0,1	0	5,8	1,5
Частка збиткових будівельних підприємств, %	32,0	37,1	43,0	44,7	39,5	39,5	37,7	37,3	32,0
Введення в експлуатацію будівель загальної площі, тис. м ² ****	10244	10496	6400	8604	8685	9770	9949	9741	11044
Введення в експлуатацію загальної площі, на 1000 населення м ² ****	221	228	140	198	201	227	232	227	259
Наявний дохід	470953	634493	661915	847949	988983	1149244	1215457	1151656	470953
Наявний дохід у розрахунку на одну особу, грн	10126,0	13716,3	14372,8	18485,6	21637,9	25206,4	26719,4	26782,1	10126,0
Реальний наявний дохід, у відсотках до відповідного періоду попереднього року	114,8	107,6	90,0	117,1	108,0	113,9	106,1	88,5	114,8

*Джерело: Державна служба статистики України [29]

**Дані до 2010 року

*** Дані з 2011 року без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції.

****Починаючи з 2010 р., з урахуванням загальної площі прийнятого в експлуатацію житла відповідно до порядків (накази Мінрегіону України від 19.03.2013 № 95 та від 24.06.2011 № 91) та Тимчасового порядку (постанова КМУ від 09.09.2009 № 1035).

Додаток 3

Нагромадження капіталу у будівництві та джерела його фінансування*

Показники **	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Валове нагромадження основного капіталу, у т.ч. в житлові будівлі **у фактичних цінах млн грн	x	x	x		28044	33048	39106	43365	51701
частка у загальному обсязі, %	x	x	x		12,2	12,4	15,8	19,3	20,1
зміна до попереднього періоду у постійних цінах 2010 року, відсотків до попереднього року	x	x	x		- 20,4	3,9	11,6	3,7	-2,9
Індекси капітальних інвестицій у будівництво, % попереднього року					92,5	116,4	95,7	80,7	96,4
Інвестиції в основний капітал, у фактичних цінах, млн грн	9106630	12469,1	5624,9	4966,2	8541,1				
Інвестиції в основний капітал, % попереднього року	128,6	106,0	37,8	80,2	146,3				
Капітальні інвестиції в житлові будівлі, млн грн*****	109694	134655	80091	25753,7	26582,3	34256,0	36128,9	33177,0	45609,8
Капітальні інвестиції за джерелами фінансування, кредитів банків та інших позик, у фактичних цінах, млн грн	33903832	42981,0	25587,5	19872,0	28378,7	33728,9	30558,5	17992,3	18299,5
у % до загального обсягу	15,2	15,8	13,3	12,61	13,41	13,81	13,21	8,8	7,3
коштів населення на будівництво житла, у фактичних цінах, млн грн*****	9879449	9495,2	4795,9	3787,6	3884,8	***	5697,6	21365,6	30283,2
у % до загального обсягу	4,4	3,5	2,5	2,40	1,84	0,00	2,46	10,5	12,0

*Джерело: Державна служба статистики України. [29]

**СНР–2008 (Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополь).

*** входили до складу інших джерел.

***** 2007–2009 роки – дані про капітальне будівництво.

***** 2007–2012 – кошти населення на будівництво власних квартир.

Додаток И

Характеристики кредитів на купівлю житла окремих вітчизняних банків

Банк	Цільове призначення	Ставка	Одноразова комісія	Щомісячна комісія	Аванс
UniCredit Bank	На купівлю нерухомості (плаваюча ставка з 2-го року)	22,60 %	1,25 %	немає	Від 50,00 %
Ощадбанк	На купівлю нерухомості на первинному ринку	23,00 %	1,50 %	немає	Від 30,00 %
Ощадбанк	На купівлю нерухомості на вторинному ринку з додатковим забезпеченням у вигляді нерухомого майна	23,00 %	1,50 %	немає	Від 10,00 %
Кредобанк	На купівлю нерухомості на вторинному ринку (плаваюча ставка) акційні умови	23,24 %	0,99 %	немає	Від 50,00 %
Кредобанк	На купівлю нерухомості на вторинному ринку (плаваюча ставка)	23,24 %	0,99 %	немає	Від 50,00 %
ОТП Банк	Житло в кредит (плаваюча ставка з 13 місяця, аннуїтет)	27,54 %	0,99 %	немає	Від 30,00 %
ОТП Банк	Житло в кредит (плаваюча ставка з 13 місяця, на залишок)	27,79 %	0,99 %	немає	Від 30,00 %
ТАСКОМБАНК	Кредит на купівлю нерухомості	30,00 %	1,50 %	немає	Від 37,50 %

Джерело: [87; 108; 109; 200]

Додаток К

Кредити на купівлю житла на вторинному ринку на покупку житла на вторинному ринку*

Програма	Мінімальний аванс від вартості житла	Максимальний термін	Діапазон ефективних ставок, річних
ЖК «Акварелі», ЖК «Чайка-2», об'єкти Київміськбуд, Укрбуд, Еркер, Граніт-Плюс і БВК Федорченко	20 %	20 років	19,29–31,77 %
Гранд, Евріка, Кассіопея, Нова Богданівка, Патріотика	30 %	30 років	20,05–20,49 %
Під заставу житла, що придбавають	30 %	20 років	21,82–25,51 %
ЖК «Лідер», ЖК «Паркові озера», ЖК «Яскравий», ЖК «Малахіт»	40 %	20 років	22,72–24,91 %
Під заставу готового житла	40 %	20 років	23–24,5 %
Під заставу житла, що придбавають	30 % (10 % при заставі додаткового житла)	20 років	23,09–25,77 %
Під заставу готового житла	50 %	20 років	24,66–29,12 %
«Південна мрія»	30 %	1 рік	27,57–27,67 %
Під заставу готового житла	30 %	15 років	27,63–29,62 %
Під заставу житла, що придбавають	37,5 %	10 років	30,21–32,77 %

*Джерело: 143

Умови надання інвестиційного кредиту ПАТ «КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК»*

Об'єкт кредитування	1) фінансування придбання основних засобів (крім транспортних засобів) для здійснення господарської діяльності; 2) реконструкція/ремонт нерухомості, яку використовують під час господарської діяльності; 3) інші інвестиційні потреби бізнесу, спрямовані на його розвиток та розширення (у т.ч. будівництво)
Максимальний розмір ліміту	до 75 % від вартості проекту, та до 85 % за умови надання додаткового забезпечення
Строк кредиту	Максимальний строк кредитування: 1) на придбання/ створення основних засобів а) комерційної нерухомості – до 84 місяців включно; б) інших необоротних активів – до 60 місяців включно; 2) на реконструкцію/ ремонт нерухомості – до 36 місяців включно.
Валюта	Гривня, долар США, євро
Форма видачі	Кредит надається у вигляді невідновлюваної кредитної лінії. Грошові кошти надаються в безготівковій формі перерахуванням кредитних коштів із позичкового рахунку на поточний рахунок позичальника/контрагента згідно з договором/рахунком-фактурою та за наявності клопотання клієнта
Графік погашення	Кредит погашається щомісячно рівними частинами, сплата процентів щомісячно. Можливе відстрочення першого платежу по кредиту при обґрунтуванні необхідності його надання. Максимальний строк відстрочення платежу – 6 місяців від дати початку фінансування
Комісія	Одноразово 1 % від суми встановленого ліміту
Вимоги до позичальників	1) клієнт зі строком роботи бізнесу не менше 12 місяців; 2) стійкий фінансовий стан та кредитоспроможність; 3) відкриття поточного рахунку в ПАТ «КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК» та переведення оборотів пропорційно кредитній заборгованості
Вимоги до застави	У забезпечення приймається рухоме та нерухоме майно, що належить позичальнику або поручителю
Страховання предмета застави	У будь-якій з акредитованих банком страхових компаній на вибір клієнта

*Джерело: [86]

Додаток М

Умови надання інвестиційного кредиту Укрсиббанком*

Ціль кредиту	Фінансування та рефінансування витрат, пов'язаних з придбанням, будівництвом, ремонтом, реконструкцією нерухомості, придбанням обладнання, устаткування. купівлею земельної ділянки під забудову тощо
Сума кредиту	До 3 000 000 грн
Термін кредиту	До 10 років
Валюта кредиту	UAH, USD, EUR, PLN
Участь власними коштами	Від 30 %, для платників ПДВ Від 20 % для тих, хто не є платниками ПДВ
Відсоткова ставка	Фіксована – від 21,00 % в UAH, від 7,50 % в USD/EUR, від 9,00 % в PLN Змінна – від UIRD 3М* + 4,50 % в UAH, від LIBOR 3М** + 7,00 % в USD, від EURIBOR 3М*** + 7,25 % в EUR
Погашення кредиту	Класичний або індивідуальний графік погашення
Забезпечення кредиту	Об'єкт кредитування та/або інше забезпечення не нижчого рівня ліквідності

*Джерело: 175

Додаток Н

Основні параметри інвестиційного фінансування в ОТП Банк*

Тип фінансування	Строковий кредит з щомісячними/щоквартальними виплатами (передбачена можливість пільгового періоду погашення суми основного боргу, необхідного для завершення фаз будівництва)
Термін фінансування	до 7 років
Валюта фінансування	гривня, долар США, євро
Відсоткова ставка	для доларів США та євро – LIBOR/EURIBOR + маржа; для гривні – фіксована ставка з щорічним переглядом
Вартість фінансування для позичальника	залежить від його фінансового стану, структури кредитного проекту, якості застави, а також поточної ситуації на валютному та фінансовому ринках
Забезпечення	застава основних засобів (цілісні майнові комплекси, нерухоме майно, обладнання, транспортні засоби, сільськогосподарська техніка); застава товарно-матеріальних цінностей в обігу; застава майнових прав вимоги за договорами банківського вкладу; застава майнових прав на основні засоби, що придбаються, з подальшим заміщенням застави майнових прав заставою активів; банківська гарантія повернення кредиту; фінансова порука (корпоративна гарантія) прийнятної для банку компанії

*Джерело: 108

Додаток II

Параметри кредитів на житлове будівництво в рамках співпраці банків із забудовниками в 2017 році*

Банк	Забудовник	Термін кредитування	Розмір першого внеску	Відсоткова ставка	Комісія
Укргазбанк	Укрбуд	До 20 років	від 30 %	1 рік – 10 %, потім – 22 %	1,5 % від суми кредиту
			від 50 %	Перші 2 року – 8 %, потім – 22 %	3,5 % від суми кредиту
	Київмістбуд		від 30 %	Перші 15 міс – 7 %, потім – 24 %	3 % від суми кредиту
	Інтергал-Буд		від 30 %	Перший рік – 5 %, потім – 22 %	1,5 % від суми кредиту
Перші 2 року – 10 %, потім – 22 %					
КРИСТАЛБАНК	Київгорстрой	до 20 років	від 50 %	Перший рік – 5 %, другий-третій – 7,5 %, потім – 24 %	3,5 % від суми кредиту
Банк «Глобус»	Укрбуд	до 20 років	від 50 %	Перший рік – 5,9 %, потім – 21,9 %	1,5 % від суми кредиту
	Київгорстрой	до 20 років	від 40 %	27 %	1,5 % від суми кредиту
	Інтергал-Буд	до 20 років	від 50 %	Перший рік – 5,9 %, потім – 21,9 %	1,5 % від суми кредиту
				Перші 2 року – 13,5 %, потім – 21,9 %	
	ОМОКС		від 20 %	Перший рік – 5,9 %, потім – 21,9 %	
				Перші 2 роки – 13,5 %, потім – 21,9 %	
	NOVBUD		від 30 %	Перший рік – 4,9 %, потім – 21,9 %	1,9 % від суми кредиту
				Перші 2 роки – 13 %, потім – 21,9 %	
	Perfect Group		20-50 %	Перший рік – от 5,9 % до 10,9 %, потім – 21,9 %	1,5 % від суми кредиту
ІСК «Обрій»		30-50 %	Перший рік – от 5,9 % до 9,5 %, потім – 21,9 %		
Фундамент		30-50 %	Перший рік – от 1,9 % до 6,5 %, потім – 21,9 %	3,5 % від суми кредиту	
Роял Хаус Групп		30 %	Перший рік – 13,5 %, потім – 21,9 %		
			Перші 2 роки – 16,7 %, потім – 21,9 %		
Аркада	Власні	до 30 років	20 %	10 %	1,25 % від суми кредиту
Ощадбанк	KAN Development	до 20 років	від 30 %	від 22 %	1,5 % від суми кредиту

*Джерело: 32

**Економічні умови реалізації і участі банку в фінансуванні інвестиційного проекту
(традиційний підхід)***

Ефективність	Ціна власного капіталу вище за ціну кредитних ресурсів			
	Проект ефективний за 100 % фінансування за рахунок власних коштів		Проект неефективний за 100 % фінансування за рахунок власних коштів	
	Власних коштів достатньо для фінансування проекту	Власних коштів недостатньо для фінансування проекту	Власних коштів достатньо для фінансування проекту	Власних коштів недостатньо для фінансування проекту
Реалізація ІІІ	Реалізація із залученням кредиту у розмірі $\begin{cases} d < Quota^E \\ 0 < d < 1 \end{cases}$	Реалізація, якщо $\frac{E}{A} > (1 - Quota^E)^*$ із залученням кредиту в розмірі $\begin{cases} d < Quota^E \\ 0 < d < 1 \end{cases}$	Реалізація із залученням кредиту, якщо є розв'язок системи $\begin{cases} \zeta_E - r_A < d < Quota^E \\ \zeta_E - r_D < d < 1 \end{cases}$	Реалізація із залученням кредиту, якщо $\frac{E}{A} > (1 - Quota^E)$ і розв'язок системи $\begin{cases} \zeta_E - r_A < d < Quota^E \\ \zeta_E - r_D < d < 1 \end{cases}$
Участь банку в ІІІ	Участь кредиту у розмірі $\begin{cases} d < Quota^E \\ 0 < d < 1 \end{cases}$	Участь у реалізації ІІІ, кредит у розмірі $\begin{cases} d < Quota^E \\ 0 < d < 1 \end{cases}$	Участь у реалізації ІІІ, кредит у розмірі $\begin{cases} \zeta_E - r_A < d < Quota^E \\ \zeta_E - r_D < d < 1 \end{cases}$	Участь у реалізації ІІІ, кредит у розмірі $\begin{cases} \zeta_E - r_A < d < Quota^E \\ \zeta_E - r_D < d < 1 \end{cases}$
*E – розмір власного капіталу; A – розмір сукупного капіталу, необхідного для фінансування проекту				
	Ціна власного капіталу нижча за ціну кредитних ресурсів			
	Проект ефективний за 100 % фінансування за рахунок власних коштів		Проект неефективний за 100 % фінансування за рахунок власних коштів	
	Власних коштів достатньо для фінансування проекту	Власних коштів недостатньо для фінансування проекту	Власних коштів достатньо для фінансування проекту	Власних коштів недостатньо для фінансування проекту
	Реалізація, якщо $r_D > r_A$ за рахунок власних коштів; якщо $r_D > r_A$ із залученням кредиту у розмірі $\begin{cases} d < Quota^E \\ 0 < d < 1 \end{cases}$	Реалізація із залученням кредиту, якщо $\frac{E}{A} > (1 - Quota^E)^*$ і розв'язок системи $\begin{cases} d < Quota^E \\ d < \frac{\zeta_E - r_A}{\zeta_E - r_D} \\ 0 < d < 1 \end{cases}$	Відмова	Відмова
	Участь при зверненні за кредитом, кредит у розмірі $\begin{cases} d < Quota^E \\ 0 < d < 1 \end{cases}$	Участь у реалізації ІІІ, кредит у розмірі $\begin{cases} d < Quota^E \\ d < \frac{\zeta_E - r_A}{\zeta_E - r_D} \\ 0 < d < 1 \end{cases}$ $\begin{cases} \zeta_E - r_A < d < Quota^E \\ \zeta_E - r_D < d < 1 \end{cases}$	Відмова	Відмова

*Джерело: 79, с.62-65

Додаток С

Економічні умови реалізації і участі банку в фінансуванні інвестиційного проекту (підхід ММ)*

Ефективність	Ціна власного капіталу вища за ціну кредитних ресурсів			
	Проект ефективний за 100 % фінансування за рахунок власних коштів		Проект неефективний за 100 % фінансування за рахунок власних коштів	
	Власних коштів достатньо для фінансування проекту	Власних коштів недостатньо для фінансування проекту	Власних коштів достатньо для фінансування проекту	Власних коштів недостатньо для фінансування проекту
Реалізація ІІІ	Реалізація рішення щодо фінансування не суттєва	Реалізація із залученням кредиту у розмірі $D \geq A - E^*$	Відмова	Відмова
Участь банку в ІІІ	Участь кредиту у розмірі кредитної заявки	Участь кредиту у розмірі $D \geq A - E$	Відмова	Відмова
	*D – розмір позиченого капіталу.			
	Ціна власного капіталу нижча за ціну кредитних ресурсів			
	Проект ефективний за 100 % фінансування за рахунок власних коштів		Проект неефективний за 100 % фінансування за рахунок власних коштів	
	Власних коштів достатньо для фінансування проекту	Власних коштів недостатньо для фінансування проекту	Власних коштів достатньо для фінансування проекту	Власних коштів недостатньо для фінансування проекту
	Реалізація, якщо $r_D > r_A$ рішення щодо фінансування є не суттєвими Відмова, якщо $r_D > r_A$	Реалізація, із залученням кредиту, якщо $r_D > r_A$ кредит у розмірі $D \geq A - E^*$ якщо $r_D > r_A$ із залученням кредиту, якщо розв'язок системи $\frac{E}{A} > (1 - Quota^E)^*$ і розв'язок системи $\left\{ \begin{array}{l} d \geq \frac{A - E}{A} \\ d < \frac{\zeta_E - r_A}{\zeta_E - 2r_D + r_A} \\ 0 < d < 1 \end{array} \right.$	Відмова	Відмова
	Участь у реалізації ІІІ, кредит у розмірі кредитної заявки	Участь у реалізації ІІІ, кредит у розмірі $\left\{ \begin{array}{l} d \geq \frac{A - E}{A} \\ d < \frac{\zeta_E - r_A}{\zeta_E - 2r_D + r_A} \\ 0 < d < 1 \end{array} \right.$	Відмова	Відмова

Додаток Т

**Формування нормативно-законодавчої бази здійснення заходів щодо
фінансування реконструкції житлових будівель***

Рік	Суб'єкт	Назва документа	Суть
1	2	3	4
1999	НДІ проект реконструкція	«Положення про порядок і організацію робіт з реконструкції та капітального ремонту житлових будинків» (схвалено НТР Комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, погоджено обл/міськ/держадміністраціями та підготовлено до видання)	Основні принципи регулювання взаємовідносин між замовниками і виконавцями усіх форм власності та різних організаційно-правових форм господарювання на всіх етапах проведення робіт з реконструкції і капітального ремонту житлових будинків
1999	НДІБК	Рекомендації з обстеження і оцінки технічного стану житлових будинків перших масових серій '	Методологію та критерії оцінки технічного стану житлових будинків, рекомендації щодо вибору комплексу конструктивних заходів захисту будинків для надійної експлуатації після реконструкції
1999	Держбудом розроблені пропозиції та направлені до Мінфіну і Мінекономіки		Щодо забезпечення цільового фінансування реалізації Першочергових заходів Програми, в т.ч. розробки законодавчо-нормативної бази та організації проведення експериментальної реконструкції житлових будинків найбільш поширених серій в окремих областях
1999	Держбуд		Визначено "НДІпроектреконструкція" та його філії головним координатором і виконавцем комплексу науково-дослідних та проектних робіт щодо реконструкції житлових будинків
2000		Розроблено проекти законів України: «Про реконструкцію та капітальний ремонт житлових будинків»	За дорученням Кабінету Міністрів з врахуванням зауважень і пропозицій обл/міськ/держадміністрацій подано на розгляд Урядового комітету 25.12.2000), розглянуто на НТР Держбуду в 2001 р. і рекомендовано
2000		«Про фінансово-інвестиційний механізм реконструкції житлового фонду із залученням позабюджетних коштів»	Регламентація на законодавчому рівні використання можливих джерел інвестування реконструкції житлових будинків перших масових серій), який погоджено обл/міськ/держадміністраціями

Продовження додатка Г

1	2	3	4
2000		Опрацювання за зауваженнями організацій проекту "Положення про створення регіональних позабюджетних фондів реконструкції та капітального ремонту житлових будинків" (порядок формування, наповнення коштами позабюджетних фондів реконструкції та організації залучення до цього процесу різних джерел фінансування)	
2000		«Положення про надання громадянам субсидій та пільгових кредитів для проведення реконструкції та капітального ремонту житлових будинків» з розробкою відповідних постанов Кабінету Міністрів про їх затвердження і впровадження	
2001	НТР Держбуду	Розповсюджуються Рекомендації з вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень для реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем	Щодо перетворення об'ємно-планувальних рішень типових будинків перших масових серій з урахуванням особливостей їх конструктивних систем, а також вимог з вибору економічно обгрунтованих рішень з перепланування, надбудови, прибудови житлових будинків
2001		Рекомендації з модернізації інженерного обладнання житлових будинків перших масових серій	Для модернізації інженерних систем з мінімальними затратами ресурсів до рівня сучасних вимог
2001		Технічні рішення уніфікованих конструктивних систем мансардних поверхів та утеплення зовнішніх захисних конструкцій житлових будинків (стіл, вікон, балконних дверей)	Дадуть змогу розробити індустріальні рішення елементів, вузлів, технологічних прийомів і привести ці рішення до єдиної системи, що гарантує забезпечення необхідного рівня надійності, сучасних експлуатаційних, теплозахисних і естетичних властивостей
2001		Розробку Державних будівельних норм "Реконструкція та капітальний ремонт житлових будинків"	
2002	Держбуд	Рекомендації з раціонального використання міських територій з урахуванням комплексної реконструкції та ущільнення забудови реконструйованого житлового фонду; рекомендації з перепрофілювання потужностей індустріального домобудування на виготовлення будівельних конструкцій і виробів та опоряджувальних матеріалів для реконструкції житлових будинків; рекомендації з оцінки техніко-економічної ефективності реконструкції житлових будинків перших масових серій; система економічних показників ефективності застосування різних методів реконструкції житлових будинків	

*Джерело: Складено автором

Програми державної підтримки реконструкції житла

Програми	Кому відшкодовується	Обсяг фінансування програми у поточному році	Частина відшкодування *	Прийняття програми	Затвердження порядку використання коштів	Зміни до бюджету	Договори з банками	Кількість позичальників, що отримали компенсацію	Сума компенсації	Завантажити
Державна програма (тест)	Фіз. особи (котли), фіз. особи (матеріали), ОСББ/ЖБК, фіз. особи субсидіанти	894 млн грн	20 %, 35 %, 40 %, 35–70 %	-	-	-	-	-	-	
Обласна програма (Житомирська обл.)	фіз. особи, ОСББ/ЖБК	2,6 млн грн	фіз. особам- 10 %, ОСББ/ЖБК- 15 % (частина суми кредиту)	10.09.2015 № 1576, зміни до програми від 26.01.16 № 113 (додано фіз. осіб)	Порядок, затверджений програмою	Від 26.01.2016 + Зміни до бюджету від 21.07.2016 (додатково 1,6 млн грн)	Договори, укладені з Ощадбанком 09.02.16 № 07, Укргазбанком 09.02.16 № 08, Укрексімбанком 18.02.16 № 10	2 432	2 295446	-

Додаток Ф

Умов кредитування на ремонт квартири у ПАТ «КРЕДОБАНК»*

Об'єкт кредитування –	ремонт/реконструкція/добудова житлової та нежитлової нерухомості
Сума кредиту:	
ремонт нерухомості при класичній схемі погашення кредиту	300 000 грн
реконструкція нерухомості при класичній схемі погашення кредиту	750 000 грн
ремонт/реконструкція нерухомості при ануїтетній схемі погашення кредиту	100 000 грн
Строк кредитування	до 10 років (залежно від цілі отримання кредиту)
Валюта кредитування	гривня
Процентна ставка	змінна
Забезпечення кредиту	іпотека нерухомості, що ремонтується/реконструюється/добудовується. Додатково Позичальник може надати у забезпечення іншу нерухомість
Форма видачі кредиту:	
- безготівково;	траншами (максимальний розмір першого траншу не більше 50 % від суми кредиту) перерахуванням кредитних коштів з позичкового рахунку на поточний рахунок у Банку
При ануїтетній схемі погашення кредиту –	кредит видається одноразовим платежем, з урахуванням обмеження по максимальній сумі кредиту
Страховання:	
Позичальник забезпечує здійснення страхування:	нерухомого майна – предмета іпотеки життя та працездатність позичальника; інші ризики, згідно з діючими умовами кредитування на момент розгляду кредитного проекту

*Джерело: 87

Цінові параметри кредиту на ремонт у ПАТ «КРЕДОБАНК»*

Цінові параметри	Розмір процентної ставки/Значення тарифу
Змінна процентна ставка на :	
перший рік кредиту	21,99 %**
наступні роки залежно від строку кредитування:	
до 5 років включно	UIRD3M*** + 5,25 %*
від 5 до 10 років	UIRD3M*** + 5,50 %*
Комісії:	
1. Розгляд анкети-заяви на отримання кредиту	безоплатно
2. Видача кредиту	0,99 % від суми кредиту
3. Управління кредитом	безоплатно
4. Збільшення суми кредиту	1,7 % від суми збільшення
5. Розгляд анкети-заяви на внесення змін та доповнень в умови кредитування за ініціативою клієнта	безоплатно
6. Зміна графіка погашення кредиту за ініціативою клієнта/Продовження строку погашення кредиту (за ініціативою клієнта). Цей пункт не стосується часткового дострокового погашення кредиту	2 % від суми залишку заборгованості
7. Зміна умов кредитування за ініціативою клієнта (крім зміни графіка погашення та збільшення суми кредиту/ліміту кредитування)	2 % від суми залишку заборгованості
8. Зміна умов кредитування за ініціативою банку	безоплатно
10. Зміни та доповнення в умови кредитування за ініціативою клієнта при здійсненні реструктуризаційних заходів для договорів, укладених до 15.03.2010 р. (у т.ч. розгляд кредитної заявки за внесення цих змін)	від 0,2 % до 1 % від суми залишку заборгованості по кредиту

* Джерело 87

** Для учасників зарплатних проектів у ПАТ "КРЕДОБАНК" процентна ставка є меншою на 0,5 пп.

*** UIRD3M – індикативна ставка Українського індексу ставок за 3 місячними депозитами фізичних осіб, яка публікується щоденно на офіційному сайті Національного банку України.

**** Для визначення змінної процентної ставки банком приймається розрахункове значення UIRD, яке розраховується один раз на місяць як середньоарифметична величина денних значень процентних ставок UIRD3M за 3 календарні місяці, які передують поточному. На листопад 2016 р. розрахункове значення UIRD3M становить 16,34 %. Процентна ставка змінюється кожні 3 місяця з дати укладення угоди з позичальником. Максимальна зміна процентної ставки протягом календарного року не може перевищити 5 процентних пунктів.

Параметри кредиту на ремонт в Ідея Банку*

Ідея Банк передбачає видачу кредиту траншами за необхідності – «Кредитна лінія на ремонт». Отримати можна ліміт кредиту готівкою до 100 000 грн. та сплачувати лише за фактично використані кошти.

Переваги продукту:

- знижка на другий транш 5 %, за умови надання підтверджувальних документів про використання першого траншу;
- можливість отримати кредитний ліміт трьома траншами до 100 000 грн. протягом трьох місяців;
- відсотки нараховуються тільки на суму фактично використаних коштів;
- при сумі кредиту до 40 000 грн без довідки про доходи;
- попереднє рішення по кредиту за 1 хвилину;
- необов'язкова наявність фінансового поручителя;
- можливість урахування додаткових доходів позичальника;
- сплата кредиту аннуїтетними платежами;
- можливість дострокового погашення кредиту;
- обслуговування без прив'язки до відділення банку.

*Джерело: 59



№ 507/17 від 05.07.2017р.

До спеціалізованої вченої ради

Довідка
про впровадження результатів дисертаційного дослідження
Д'яченка Антона Володимировича

Довідку складено про те, що результати наукових досліджень та практичні рекомендації щодо вдосконалення кредитування житлового будівництва, надані **Д'яченко Антоном Володимировичем**, прийняті до впровадження в діяльність АТ «Укрсиббанк».

Зокрема надані рекомендації щодо управління ризиками можуть бути використані в процесі удосконалення банком ризик менеджменту кредитування інвестиційних проектів, що в сукупності з методикою встановлення лімітів ризиків забезпечить прийнятність їх рівня та підвищить ефективність банківського кредитування проектів житлового будівництва.

Заступник Голови Правління АТ «Укрсиббанк»



В.М.Радін



ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «БАНК СІЧ»
01033, м. Київ, вул. Володимирська, буд.63
Тел. (044) 207 14 70
Факс (044) 289 37 64
E-mail: bank@sichbank.com

Вих. № 1160/11 від «28» 06 2012 р.

До спеціалізованої вченої ради

Довідка

**про впровадження результатів дисертаційного дослідження
Д'яченка Антона Володимировича**

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «БАНК СІЧ» дійсним повідомляє, що результати дисертаційного дослідження **Д'яченка Антона Володимировича** щодо кредитування житлового будівництва в Україні прийняті до впровадження в діяльність ПАТ «БАНК СІЧ».

Взято до уваги рекомендації здобувача щодо впровадження в практику банківської діяльності формули визначення інвестиційної кредитоспроможності, яку можливо застосовувати в процесі відбору проектів житлового будівництва для включення в програму кредитування Банком інвестиційних проектів.

**З повагою,
Заступник Голови Правління**



Н.О. Бондаренко

003968

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕРЦ РІАЛ ІСТЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Україна, 02090, м.Київ, ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ, будинок 17 А
п/р 26003010321001 ПАТ ВТБ Банк, МФО 321767
ЄДРПОУ 38648741

№ 908/17 Від «09» серпня 2017р.

До спеціалізованої вченої ради

Довідка

про впровадження результатів дисертаційного дослідження Д'яченка Антона Володимировича

Довідка складена про те, що результати дисертаційного дослідження **Д'яченка Антона Володимировича** щодо розвитку кредитування житлового будівництва в Україні прийняті до впровадження в діяльність ТОВ «ГЕРЦ РІАЛ ІСТЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Взято до уваги рекомендації здобувача щодо доцільності використання кредитів на ремонт як доповнення іпотечних кредитів або кредитів на будівництво житла. Це дозволить як збільшити обсяги кредитування, так і задовольнити потребу у коштах на ремонт новозбудованого житла і прискорити його продаж.

Директор



Кротова І.П.



ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА
СЛУЖБА УКРАЇНИ
УНІВЕРСИТЕТ ДЕРЖАВНОЇ
ФІСКАЛЬНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ

вул. Університетська, 31
м. Ірпінь, Київська область, 08201
тел./факс +38 (04597) 60-294
11.02@nusta.edu.ua



THE STATE FISCAL
SERVICE OF UKRAINE
UNIVERSITY OF THE STATE
FISCAL SERVICE OF UKRAINE

31, Universytetska Str.
Irpın, Kyiv region, 08201
tel./fax +38 (04597) 60-294
11.02@nusta.edu.ua

10.10.17 № 2505/01-23
на _____

ДОВІДКА про участь у науково-дослідній роботі

Дана довідка засвідчує, що *Дяченко Антон Володимирович* брав участь у виконанні науково-дослідної теми кафедри міжнародної економіки УДФСУ «Забезпечення економічної безпеки підприємств в умовах глобалізації» (Державний реєстраційний номер 0114U006380) – керівник НДР, д.е.н., професор Белінська Я. В., зокрема внесок автора полягає у дослідженні ризиків кредитування житлового будівництва та розробці рекомендацій щодо їх мінімізації в Україні.

Проректор з наукової роботи,
д.е.н., професор



Л.Л. Тарангул

Белінська Я.В. (53-111)