

УДК 336

Л.І. Данчак

Національний університет „Львівська політехніка“,
м. Львів, Україна, e-mail: lesya_ld@yahoo.co.uk

МІЖНАРОДНІ ЗДОБУТКИ У ФІНАНСУВАННІ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ: ВИСНОВКИ І РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ УКРАЇНИ

L.I. Danchak

Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine,
e-mail: lesya_ld@yahoo.co.uk

INTERNATIONAL ACHIEVEMENTS IN FINANCING THE FORMATION OF HOUSING: CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS FOR UKRAINE

Мета. Аналіз, деталізація, конкретизація та узагальнення світових здобутків з фінансування формування житлового фонду на засадах комплексного та системного підходів.

Методика. У роботі використано загальнонаукові й спеціальні методи дослідження: метод критичного аналізу, групування, деталізації, конкретизації, порівняння, синтезу та узагальнення наукового досвіду з фінансування формування житлового фонду, системний та комплексний підходи.

Результати. Опрацьовано міжнародний досвід фінансування формування житлового фонду, виділено його особливості в різних країнах світу, зроблено висновки та сформовано відповідні рекомендації щодо його використання в Україні.

Наукова новизна. Дістали подальшого розвитку дослідження, присвячені оцінюванню та аналізуванню світових здобутків з фінансування формування житлового фонду на засадах комплексного та системного підходів.

Практична значимість. Теоретичні положення дослідження доведено до рівня рекомендацій щодо підвищення соціально-економічної ефективності вітчизняної системи іпотечного кредитування та фінансового механізму формування житлового фонду, що застосовують у державі, їх соціальної спрямованості в посткризовий період.

Ключові слова: міжнародний досвід, зарубіжна практика, фінансовий механізм формування житлового фонду, фонди, способи фінансування, схеми фінансування

Постановка проблеми та її актуальність. Наявність законодавчих розбіжностей і соціально-економічних проблем у процесі фінансування формування житлового фонду вимагають створення відповідних фінансових механізмів, що будуть відповідати меті, завданням й особливостям національної економіки та житлового фонду. Так як в Україні лише створюється модель фінансового механізму формування житлового фонду, то, з метою вирішення проблем у його фінансуванні (а саме, інвестуванні та кредитуванні), зростає значення вивчення міжнародної практики фінансування формування житлового фонду, у процесі якого, на основі системного й комплексного підходів, мають бути запропоновані шляхи вирішення проблем, прозорого та ефективного соціально-економічного розвитку названого напрямку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемі розвитку фінансового механізму формування житлового фонду присвячені доробки А. Асаул [1], В. Кравченко, К. Паливода [2] та інших. Цими авторами запропоновано різні варіанти концепції фінансування формування житлового фонду, розкрито структуру його систем, загально визначено чинники, що впливають на ефективність його фінансування тощо.

Невирішені раніше питання. При цьому невирішеною раніше частиною загальної проблеми зали-

шається дослідження й розкриття суті міжнародного досвіду фінансування формування житлового фонду.

Формулювання мети. Метою статті є аналізу, деталізація, конкретизація та узагальнення міжнародного досвіду фінансування формування житлового фонду на засадах комплексного та системного підходів.

Виклад основного матеріалу. Одним із факторів розвитку держави є людський капітал, втілений у знаннях, навичках і досвіді робочої сили. Від того, як робоча сила забезпечена товарами особистого призначення, в яких умовах працює та проживає, залежить рівень її здоров'я, культури й благополуччя.

Роль і значення людського капіталу в Україні зростає через демографічну кризу та процес депопуляції. Згідно з [3], у 1991–2011 рр. загальна кількість населення в державі зменшилась на 5,9 млн осіб (11,3%), випереджаючими темпами зменшується кількість населення економічно активного віку. Зважаючи на це, державі доведеться здійснювати стратегію модернізації суспільства і такої його складової як економіка в умовах скорочення чисельності робочої сили. У зв'язку з цим, пріоритетом соціально-економічної політики є поліпшення якості трудових ресурсів. Досягти цього можна шляхом забезпечення зростання добробуту населення за рахунок створення умов для поліпшення стану здоров'я, підвищення рівня професійно-освітньої підготовки. При цьому особливого значення набуває забезпеченість населення житлом (сьогодні в державі на одну особу припадає, у серед-

ньому, 22 м² житлової площі, тоді як у США – 65, Норвегії – 57, Швеції – 48, Угорщині – 34, Росії – 30 [4]).

Вихід України на рівень житлових стандартів ЄС (23–30 м² [4]) потребує корекції житлової політики, що має формуватися на ринкових засадах і за якою громадяни повинні задовольняти потреби у житлі за кошти, залучені через систему кредитування. В ЄС фінансування формування житлового фонду здійснюється, здебільшого, за рахунок населення. Важливу роль відіграє кооперативне будівництво, частка якого становить у Франції 25%, в Італії – 20%, у Данії та Фінляндії – 15% [4]. В Україні частка такого будівництва поки є незначною, що пов'язано з відсутністю чіткої системи іпотечного житлового кредитування та ефективних фінансових механізмів формування житлового фонду.

Між тим, як показує світовий досвід, існують різні методи й фінансові механізми залучення коштів населення під цілі формування житлового фонду.

Метою статті є вивчення міжнародної практики та досвіду фінансування формування житлового фонду за допомогою різних механізмів, технологій і методів, аналіз та розробка на основі цього досвіду пропозицій щодо його розвитку в Україні. Також у роботі автор детально зупиниться на аналізі та висвітленні особливостей створення й використання житлово-будівельних кооперативів, інших об'єднань та іпотечного кредитування як одного з видів фінансових механізмів формування житлового фонду, поширених в ЄС, і використання яких може бути корисним за євроінтеграції України. Останній має декілька моделей, одна з яких, на наш погляд, заслуговує на особливу увагу. Нею є контрактна (цільова) модель фінансування формування житлового фонду, що являє собою колективну форму заощаджень для фінансування житлового будівництва.

Система будівельних заощаджень, відповідно до [4], почала функціонувати в Австралії, ЄС і США з 1830 р., конкуруючи із класичною моделлю іпотеки. За рахунок коштів будівельних кас, призначенням яких є надання їх учасникам житлових кредитів на пільгових умовах, у Бельгії фінансується 50% іпотечних угод, в Австрії – 35%, у Норвегії – 38%, у Франції – 76% (на початок 2012 р.) [4].

Ресурси кас формуються за рахунок вкладів їх учасників, відсотків, сплачених за виданими кредитами, а також державних премій, що надаються учасникам за рахунок коштів державного бюджету. Сьогодні в ЄС та США розмір премій учаснику будівельної каси становить, як правило, 10–30% від його річного вкладу.

Для функціонування системи будівельних заощаджень характерні дві фази. Перша – накопичення особистих коштів учасників. Після досягнення обумовленого обсягу коштів учасник дістає право на кредит (у момент видачі кредиту виплачуються й накопичені кошти). Друга фаза – кредитування, протягом якого учасник повертає отриманий кредит.

Система будівельних заощаджень може бути закритою чи відкритою типу. Закрита система перед-

бачає фіксацію відсоткових ставок за кредитами та заощадженнями протягом терміну дії контракту, тоді як відкрита – встановлення гнучких відсоткових ставок. Вибір системи певного типу характеризує рівень залежності від зовнішніх джерел фінансування формування житлового фонду, контрольованості його обсягів і ліквідності його об'єктів.

Перевагами системи контрактних житлових заощаджень, на наш погляд, є незалежність від ставок на ринку капіталу, відсутність штрафів за дострокове погашення кредитів, скорочення ризиків дефолту за ними, спрямованість на обслуговування груп населення з низьким і середнім доходом, сприяння відновленню довіри до банківського сектору й формуванню первинних даних щодо позичальників, вплив на економічне зростання. Разом з тим, така система має недоліки: вона не є виключним джерелом фінансування та єдиним чи домінуючим фінансовим механізмом формування житлового фонду, а відіграє, переважно, допоміжну роль, не передбачає залучення кредиту без попереднього накопичення коштів, за інфляції понад 10–15% її функціонування унеможливується.

Масового розвитку система ощадно-будівельних кас закритого типу набула в Німеччині, де її вкладниками є 32% дорослого населення на суму понад 650 млрд євро (близько 40% ВВП країни); будівництво 61% нового житла фінансується за рахунок кредитів, виданих будівельними ощадкасами. На початок 2012 р. у країні функціонують 11 державних і 20 приватних будівельно-ощадних кас [4].

Закрита система будівельних заощаджень не залежить від ринку капіталу та коливань відсоткових ставок. Відповідно до договору, учасники роблять вклади в загальну касу, з якої їм у порядку черги виплачують суму, що включає заощадження вкладника (40 чи 50% від загальної суми) і позику. Термін надання позики коливається від 6,5 до 18 років. Вкладники мають можливість обирати зручний для них фінансовий механізм формування житлового фонду з точки зору відсоткових ставок і розміру ощадних вкладів (усередині каси застосовуються різні механізми фінансування).

Основні нормативні принципи системи будівельно-ощадних кас викладено в контракті, що регулює відносини між банком і споживачем. Його базовими елементами є власне контракт, період заощадження, надання (очікування) кредиту та кредитний період.

Діяльність ощадно-будівельних кас підлягає регулюванню банківським законодавством (для прикладу, у Німеччині це закон “Про контрактні ощадні банки” [4]). Кредити, що надаються касами, мають виключно цільове призначення: придбання житла чи землі, модернізація, погашення інших іпотечних кредитів, наданих різними фінансово-кредитними установами. Каси керуються загальними правилами ведення бізнесу і Стандартними термінами й умовами контрактів ощадних кас [4]. Типові умови участі в ощадно-будівельній касі на території ЄС наведено в таблиці.

Таблиця

Основні умови участі в ощадно-будівельній касі

Перелік показників	Значення показників
1. Початковий платіж (від суми контракту)	1%
2. Щомісячний вклад протягом періоду заощадження (від суми контракту)	0,4 – 0,5%
3. Мінімальний період заощадження	1,6 р.
4. Мінімальна сума заощадження (від суми контракту)	40%
5. Щомісячний платіж у погашення основної суми боргу та відсотків за ним (від суми контракту)	0,6%
6. Середня тривалість погашення боргу та відсотків за ним	≥ 11 р.

Примітки.

1. На прикладі країн ЄС (Австрії, Бельгії, Німеччини, Фінляндії, Швеції і Швейцарії).
2. Побудовано автором на основі [4].

Як видно з табл., позичальник визначає суму кредиту чи контрактну суму, а право на його одержання пов'язується з періодом заощадження та його мінімальною сумою.

Кредити ощадно-будівельних кас мають співвідношення LTV 80%, тоді як в універсальних банках за іпотечними кредитами гарантується співвідношення LTV 60% [4]. Ця різниця відображає спеціалізований характер діяльності приватних будівельно-ощадних кас. При цьому кредит погашається рівними платежами, споживач має право на його дострокове повернення в будь-який момент і без штрафних санкцій. Зазвичай, такі кредити видаються під іпотечне забезпечення (окрім кредитів розміром до 15 тис. євро, що не потребують застави). Споживач може надати додаткове забезпечення у вигляді заощаджень, ринкових цінностей, банківської гарантії тощо.

Рефінансування кредитів ощадно-будівельних кас здійснюється шляхом акумулювання заощаджень і платежів із погашених кредитів на будівництво об'єктів житлового фонду, емісії облігацій без визначеної тривалості до погашення (рефінансування проміжних кредитів під будівництво об'єктів житлового фонду), продажу зобов'язань (прав вимоги), що виникають за наданими кредитами під будівництво об'єктів житлового фонду на вторинному ринку, надання проміжних кредитів під будівництво об'єктів житлового фонду.

Одним із напрямів рефінансування кредитів ощадно-будівельних кас у ЄС є надання проміжних кредитів під будівництво об'єктів житлового фонду на вторинному ринку, що призначені для скорочення періоду очікування. Частка таких кредитів не повинна перевищувати 70% від коштів, що підлягають наданню, але ще не надані, а термін кредитування – 4 роки. Кредити, котрі надаються більше, ніж на 3 роки, не повинні перевищувати 25% від коштів, що підлягають наданню у кредит, але поки що не надають-

ся вкладникам. Проміжний кредит виплачується разом з основним, що надається в результаті завершення періоду заощадження.

Для стабілізації кредитної активності та скорочення періоду очікування кредиту інвестування вільних коштів ощадно-будівельних кас підлягає жорсткій регламентації. Так вони не можуть проводити операції купівлі акцій, деривативів і з свопами. Формами інвестицій є депозити банків, банківські та казначейські облігації, векселі урядів чи порівнянні з ними фінансові інструменти ЄС.

На території ЄС також широко застосовується державне стимулювання нагромадження власного капіталу під цілі фінансування формування житлового фонду через надання державних премій. У 2011 р. державна премія в розмірі 8,8% від суми річних заощаджень надавалася за умов дотримання мінімального періоду заощадження та не перевищення граничного рівня доходу (25,6 тис. євро для одиноків і 51,2 тис. євро для осіб, що мають сім'ю). При цьому, однак, встановлено ліміт державної премії: 45,06 тис. євро для одиноків і 90,11 тис. євро для подружжя. Мінімальний термін заощадження для одержання премій становить 7 років.

Характерною рисою фінансового механізму формування житлового фонду в ЄС є те, що вона об'єднує різні установи та способи рефінансування. Часто в одну групу інтегруються універсальний банк, будівельно-ощадна каса, іпотечний банк, страхова компанія, або ж вони мають договір про постійне співробітництво. Типово використовується комбіноване фінансування формування житлового фонду, за якого 30% інвестицій на спорудження його об'єктів забезпечується за рахунок кредиту ощадно-будівельної каси, 50% – іпотечного кредиту та 20% – власних коштів вкладника (першого внеску).

Системи будівельних заощаджень і фінансові механізми формування житлового фонду, що функціонують у розвинутих країнах світу, мають спільні для них особливості. Наприклад, незважаючи на значну схожість австрійської системи з німецькою, ставка відсотка за кредитом у Австрії не є фіксованою, а залежить від ставок грошового ринку. Змінні відсоткові ставки було запроваджено в 1999 р. унаслідок зростання конкуренції щодо кредитів, деномінованих в іноземній валюті (швейцарських франках і японських ієнах). Ризик відсоткової ставки для споживачів обмежується шляхом введення кепів (верхніх меж) ставок за кредитами та заощадженнями в касах.

Натомість, існуюча система будівельних заощаджень і фінансовий механізм формування житлового фонду у Франції характеризуються порівняно невеликими відсотковими ставками, що нараховуються як на заощадження, так і на кредити, та сплатою державної премії.

Ця система та механізм підтримуються з боку держави ще й шляхом застосування щодо її учасників (безпосередньо сімей та банків) податкових вирахувань із доходів від отриманих відсотків за виданими кредитами під цілі фінансування формування житло-

вого фонду. Ставка й терміни кредитування встановлюються залежно від параметрів накопичувального періоду.

Починаючи з 1970 р. найпопулярнішим у Франції типом ощадних контрактів є *Plan d'épargne-logement*. За ним термін накопичення становить мінімум 5 років, а кредит надається у 2,5 рази більший від суми, заощадженої на рахунку. Розміри ставок для нових планів (рахунків) накопичувального періоду встановлюються державою періодично і залежать від ставок на фінансовому ринку. У 2005 р. загальний обсяг житлових контрактних заощаджень дорівнював 270 млрд євро. Однак у 2006–2012 рр. частка таких ощадних схем у країні скоротилася, що пов'язано зі зростанням конкуренції серед інститутів, які пропонують традиційні іпотечні кредити, введенням інших субсидованих схем іпотечного кредиту, появою привабливіших пропозицій щодо заощаджень і глобальною фінансово-економічною кризою.

Контрактне фінансування, як метод фінансування та фінансовий механізм формування житлового фонду, поширене й у країнах з перехідною економікою. Системи житлових заощаджень, що діють в Єгипті, на Кіпрі, у Словаччині, у Туреччині, Угорщині, Хорватії, Чехії, Чорногорії подібні до німецької моделі іпотечного кредитування та передбачають встановлення ощадно-будівельних кас, тоді як у Польщі й Словенії вони утворюються на базі універсальних банків.

Варто наголосити, що існує багато варіантів моделі ощадно-будівельних кас у зазначених країнах. Специфікою словацької моделі є те, що повноваження приймати рішення щодо змін розмірів премії для вкладників має виключно уряд; у трьох інших країнах вона фіксується законодавчо, і зміни щодо її розміру повинні прийматися парламентом.

У Чехії створено п'ять ощадно-будівельних кас, де функціонування програм будівельних заощаджень здійснюється на таких засадах. Обсяг коштів, який учасник ощадно-будівельної каси планує накопичити на своєму рахунку, визначається ним самостійно, за угодою з цією касою. Отримані контрактні кошти можуть використовуватись на фінансування різних житлових потреб. Передбачено, що учасниками каси можуть бути всі члени сім'ї громадянина, який здійснює подібні накопичення. Ощадно-будівельні каси сплачують їх учасникам 4% річних за депозитами, а кредитування здійснюють за ставкою 6%. Мінімальний період заощаджень для отримання позики на житло (за умов накопичення 50% від контрактної суми) становить 5 років. За умов здійснення річних накопичень позичальник отримує державну премію – 25% від суми заощаджень. Розмір премії може переглядатися парламентом країни. Така система сприяє зростанню кількості її учасників, обсягів отриманих позик і придбання житла, у тому числі на первинному ринку. Так станом на 2012 р. участь у контрактних механізмах заощаджень у Чехії брали 5,7 млн споживачів (55% від загальної кількості населення); ощадно-будівельні каси акумулювали 15 млрд євро або

50% депозитів, у Чеській Республіці було видано 1,3 млн кредитів загальним обсягом понад 10,4 млрд євро [4]. Структура наданих кредитів у Чехії свідчить про значну роль контрактних заощаджень у фінансуванні не лише придбання та модернізації житла, але й формування житлового фонду країни. Наприклад, на початок 2012 р. на ці потреби в Чехії було видано 32% від загальної кількості контрактних кредитів, у Словаччині – 40% [4].

Позитивний досвід Угорщини в галузі організації функціонування кредитно-ощадних установ полягає в утворенні для підтримки їх діяльності національного фонду захисту кредитно-ощадних установ (OTIVA). Діяльність OTIVA спрямована на забезпечення стабільності та надійності функціонування кредитно-ощадних кооперативів (учасників процесу інтеграції), сприяння зміцненню довіри до кредитно-ощадних кооперативів з боку їх членів та клієнтів. OTIVA здійснює конкретні заходи для відвернення кризових явищ у процесі фінансування формування житлового фонду, реорганізацію окремих кооперативів, надає необхідну фінансову підтримку в формі видачі кредитів, збільшення капіталу чи поручителя. Важливо те, що ця установа базується на змішаному капіталі, сформованому засновниками (ощадними кооперативами) і державою. Частка останньої представлена переданими до фонду OTIVA консолідованими державними облігаціями. 50% щорічного бюджету організації формується за рахунок членських внесків, а інші 50% – за рахунок відсотків на депозити. Між OTIVA і регулятором фінансового ринку (Державною фінансовою інспекцією) підписано договір щодо спільної діяльності, яким визначено розмежування повноважень між ними. Усі операції з отриманими від держави облігаціями здійснюються через спеціально утворений банк АТ "Takarekbank", 60% капіталу якого належить кредитним кооперативам. Банк, у свою чергу, інтегрований у систему кредитної кооперації, здійснює обслуговування кредитно-ощадних кооперативів. Це дає змогу не виводити гроші за межі системи кредитної кооперації, забезпечує підвищення її стабільності та поглиблення спеціалізації учасників.

Близькою до німецької є система іпотеки Китаю та країн Прибалтики. У цих країнах в основі процесу фінансування формування житлового фонду лежать житлові акціонерні товариства, що прийшли на зміну житловим зобов'язанням державних підприємств перед своїми співробітниками. Це комерційні організації, незалежні від країни, яким державні підприємства передали свій житловий фонд. Так як житлові витрати виводяться з бюджету підприємства, створюється можливість для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи купівлю житла за ринковими цінами, де фінансування житлового будівництва здійснюється комерційними банками.

Заслужовує на увагу досвід Сінгапуру у фінансуванні формування житлового фонду за допомогою створення Центрального фонду заощаджень, куди

кожен громадянин, якщо він має доходи не вище певного рівня та не володіє нерухомістю, зобов'язаний щомісяця відраховувати 20% свого заробітку, таку ж суму щомісяця переводить на його рахунок працедавця. Заощадження з Центрального фонду заощаджень не обкладають податком, а в інвестиційному банку на них щорічно нараховуються відсотки. Досягнувши 55 років, вкладник одержує всі кошти, але ще до виходу на пенсію він може використати 75% заощаджень для купівлі квартири. Якщо цих коштів недостатньо, члени родини можуть поєднати свої нагромадження, а іншу суму одержати від держави у вигляді кредиту. Для першого внеску досить нагромадити 20% від вартості житла. Причому іпотечне кредитування покупців здійснюється за умови наявності вже побудованого житла. Ціна його 1 м² складається не з собівартості й комерційного прибутку, а формується шляхом віднімання від комерційної вартості житла суми державних субсидій.

Специфічною є ізраїльська ошадна програма преміальних заощаджень банку, яка надає можливість клієнтові визначити як період її дії (від трьох до десяти років), так і розмір внесків (від 100 до 2 тис. шекелів), що вкладаються щомісячно. Премії, що виплачуються банком на заощадження за даною програмою, звільнені від податків. Суми, що зберігаються, і відсоток, що виплачується на них, прив'язані до індексу споживчих цін за умови існування річної ставки відсотка на рівні 2,25%. Уже після закінчення 3 років заощадження клієнт чи один із членів його сім'ї зможе отримати позику на купівлю квартири на вигідних умовах у розмірі до 200% від суми заощаджень, включаючи премії та відсотки, що наросли по внеску. При цьому при отриманні державної іпотечної позики строком на двадцять вісім років під 4% річних надається умовна дотація. При дотриманні умов позики й проживанні у квартирі впродовж п'ятнадцяти років ця сума перетворюється на бонус і списується з рахунку повністю. Окрім того, практикується надання місцевої допомоги, розмір якої залежить від розташування населеного пункту. Але загальна сума всіх дотацій, що отримуються у вигляді державної допомоги, не може перевищувати 50% вартості житла.

Світовий досвід свідчить, що в багатьох країнах світу стратегія фінансування формування житлового фонду реалізується як комплекс середньо- і довгострокових програм, фінансування яких складає від 50% (США) до 80% (Франція) бюджетних видатків. У Росії на загальнонаціональному рівні реалізується довгострокова стратегія масового будівництва житла для всіх громадян, – „Доступне і комфортне житло – громадянам Росії“ [4], загальний обсяг фінансування якої на період з 2008 по 2025 рр. складає 59,8 трлн руб. У Китаї на програму фінансування формування житлового фонду в 2011 р. було виділено 800 млрд юанів (119 млрд дол. США) [4].

Результати аналізу механізмів і технологій фінансування формування житлового фонду, що використовуються на зарубіжних ринках, вказують на те, що вони базуються на трьох основних принципах: іпоте-

чному кредитуванні, використанні контрактних заощаджень та державній підтримці. Іпотечне житлове кредитування, за допомогою якого підтримується попит на житло, забезпечене стійкою економікою країн і захищене правовими інститутами за умови існування розвиненої інфраструктури фінансового ринку. Звичайно, конкретні механізми функціонування даних структурних елементів фінансової інфраструктури можуть бути різними. Наприклад, різні моделі контрактних заощаджень широко застосовуються у країнах Західної Європи, у той час як у США переважає іпотечна модель фінансування формування житлового фонду. Провідна й найбільш характерна організаційна риса американської моделі іпотеки – вирішальна роль банку у процесі кредитування. Іпотечні кредити, видані на первинному ринку, сек'юритизуються на вторинному шляхом випуску іпотечних боргових цінних паперів. Кредити у США видаються на термін від 3 до 30 років, відсоткова ставка коливається від 2,5 до 8%, а кредит надається на 70% від вартості нерухомості. Серед розвинутих держав американський фінансовий механізм формування житлового фонду перейнятий і поширений у Австралії й Канаді, аналогічними до нього є механізми Франції та Великобританії (він у них однаковий). Такий метод застосовується і латиноамериканськими державами, на Філіппінах тощо.

Якщо проводити аналіз системи іпотечного житлового кредитування у США, то можна відзначити, що існує наступна особливість: усі приміщення житлового фонду підрозділяються на групи – найдешевші, середні та найдорожчі. На купівлю житла, що відноситься до першої групи, кредит надається державою, на дві наступні групи – приватними іпотечними інститутами. Причому термін державного кредиту складає 12 років, а розмір субсидії іноді сягає до 75% вартості житла.

Вкрай популярним у застосуванні фінансовим механізмом формування житлового фонду і найбільш динамічним фінансовим інститутом на ринку житлового будівництва в США є взаємні (пайові) інвестиційні фонди. У 2007 р. кожна третя сім'я в США мала вкладення до взаємних фондів (аналог вітчизняних відкритих пайових фондів), з кожного долара, інвестованого середнім американцем у фінансову систему США, 65 центів було віддано саме пайовим фондам [4].

Специфічні механізми контрактних заощаджень, що можна зарахувати до комбінованого (індивідуально-колективного) фінансування формування житлового фонду, розвиваються в Росії в різних організаційно-правових формах: житлово-будівельних кооперативів, споживчих кредитних спілок, кредитних кооперативів, депозитно-кредитних товариств „банк-забудовник“. Кредитні кооперативи створюються громадянами для накопичення коштів та отримання позик на придбання житла. Законодавчою базою Російської Федерації передбачено обмеження чисельності членів кооперативу (від 15 до 2000 осіб), що дає змогу уникнути створення так званих „фінансових пірамід“. У кооперативі створюється фонд фінансо-

вої взаємодопомоги, що є джерелом позик, при цьому залишок фонду може бути інвестований у державні й муніципальні цінні папери чи банківські депозити. Участь у періоді накопичення заохочується виплатою відсотків, причому відсоткові ставки кожен кооператив визначає на власний розсуд. Гарантією повернення позики слугує договір застави придбаної квартири.

Починаючи з 2004 р. у Росії створено законодавчі передумови для фінансування формування житлового фонду через договори пайової участі в будівництві та житлово-накопичувальні кооперативи. Житлово-будівельні кооперативи, як правило, створюються для будівництва одного об'єкту житлового фонду. Цей фінансовий механізм формування житлового фонду існував задовго до появи пайового будівництва, апробований і законодавчо обумовлений. Основна відмінність житлово-накопичувального кооперативу від житлово-будівельного полягає в тому, що він „працює“ з різними об'єктами житлового фонду, купуючи їх для пайовиків як на первинному, так і на вторинному ринку. Крім того, він сам може виступати забудовником чи бути учасником процесу формування житлового фонду.

З метою забезпечення розвитку системи будівельних заощаджень і формування пропозиції доступного житла в Російській Федерації розглядається проект федерального закону „Про будівельно-ощадні каси“ [4]. У ньому визначено механізм фінансування будівництва доступного житла: вкладник укладає договір з будівельно-ощадною касою про накопичення вкладу в розмірі 30–50% за певний термін із наступним одержанням кредиту в обсязі вартості квартири терміном на 7–15 років, відсоткові ставки при цьому відносно низькі. Одночасно системі будівельних заощаджень надається державна підтримка у формі премій, що нараховуються на суми вкладів у розмірі 20% від щорічного приросту вкладу.

У Республіці Білорусь застосовуються чотири фінансові механізми формування житлового фонду, а саме: класична іпотека, система комбінованого інвестування (за рахунок різних джерел – бюджетних коштів виконкомів місцевих органів самоврядування, власних коштів громадян, які бажають побудувати житло, коштів підприємств, приватних інвесторів, безкоштовних субсидій, виручки від продажу частини побудованого житла за комерційними цінами), система надання субсидій на будівництво малозабезпеченим верствам населення у вигляді одноразових безкоштовних внесків та інвестування через житловий фонд (кооперативне будівництво). Альтернативні й нетрадиційні фінансові механізми формування житлового фонду стимулюють підрядчиків створювати комфортне й якісне житло, замовників – його купувати, а також зменшують бюджетне навантаження на будівництво.

Значний досвід застосування цільової кредитної емісії має саме Республіка Білорусь. Уже третій рік Національний банк Білорусі, згідно з указом президента, здійснює позабюджетну кредитну емісію, що є

основним джерелом фінансування будівництва житла для тих прошарків населення, які мають обмежені доходи. На її основі Національний банк Білорусі відкриває кредитну лінію ощадному банку „Білорусьбанк“ під 2% річних строком на 40 років. У 2011 р. загальна сума такої кредитної лінії становила 7,4 трлн білоруських руб. (190 млн дол. США) [4].

Для отримання кредиту громадянин має стояти в черзі на поліпшення житлових умов, мати сукупний дохід на кожного члена родини не вищий двох споживчих мінімумів. Громадянин повинен офіційно підтвердити наявність грошових накопичень або закуплених будівельних матеріалів на суму, що дорівнює 10% вартості житла. Отже, сума позики становить 90% вартості майбутнього житла.

Кредит надається громадянам установами ощадного банку „Білорусьбанк“ строком до 40 років під 2–2,5% річних. Конкретний строк кредиту та розмір відсоткової ставки визначаються при укладенні кредитного договору. Забезпеченням кредиту є отримана громадянином квартира, яка стає його власністю лише після повного погашення боргів за наданою позицією. До цього моменту позичальник користується житлом на правах оренди.

У Казахстані держава виплачує щорічну премію в розмірі 20% від накопиченої на ощадних будівельних рахунках суми.

В Україні державні цільові програми сприймаються декларативно, як документи для відповідних органів галузевого та регіонального управління для можливого, але не обов'язкового отримання ними фінансування або пільг у ході щорічного бюджетного процесу. Так, приміром, державний бюджет на 2010 р. передбачав витрати на реалізацію житлових програм у розмірі 1,04 млрд гривень, з яких на фінансування будівництва доступного житла планувалося спрямувати 900,7 млн грн. Однак закон про секвестр держбюджету скоротив і витрати на 650 млн грн – до 390 млн грн [3].

У вітчизняних умовах основною альтернативою сек'юритизації є фінансування іпотечних позик за допомогою короткострокових внесків до запитання. Це призводить до існування системних кредитних ризиків. Можливим є використання облігацій з покриттям – за наявності спеціального законодавства та у випадку, якщо іпотечне покриття відповідним чином „захищене“ в пулі інших банківських активів, тоді як поява забезпечених заставою іпотечних цінних паперів може бути можливою лише в перспективі.

Вертаючись до світової практики фінансування формування житлового фонду, варто відзначити, що в розвинених країнах при будівництві житла за державної підтримки земельні ділянки надаються забудовникам в довгострокову оренду чи власність безкоштовно. При цьому існує чітка умова: продавати житло або здавати його в оренду необхідно за узгодженими з муніципалітетом фіксованими цінами. Муніципалітет і держава беруть на себе обов'язок щодо створення транспортної інфраструктури, електромереж, газопроводів тощо. Окрім того, практику-

ється надання гарантій органами влади за зобов'язаннями громадян при купівлі житла. У розвинутих країнах світу – Австрії, Бельгії, Данії, Ірландії, Мальті, Німеччині, Франції, – такі гарантії надає місцева влада та центральний уряд (Греція, Люксембург, Німеччина, Фінляндія, Швеція).

Проведений аналіз дає підстави стверджувати, що характерними й фундаментальними рисами міжнародного досвіду фінансування формування житлового фонду є:

1) наявність комплексу середньо- і довгострокових програм фінансування його формування, економічних і правових механізмів щодо забезпечення зворотності вкладених грошових коштів та оптимальних термінів їх окупності;

2) доступність побудованих житлових об'єктів, у тому числі за допомогою науково обґрунтований процес ціноутворення;

3) збалансованість попиту на житло та його пропозиції, широкий спектр механізмів фінансування як пропозиції, так і попиту на нього;

4) використання орендного житла, системне вирішення проблем забезпечення житлом окремих категорій громадян, наявність значного відсотка соціального житла, системна підтримка фізичних осіб у придбанні квартири у власність;

5) системний контроль за процесом фінансування формування житлового фонду з метою забезпечення цільового використання коштів;

6) прозорість фінансових потоків, що скеровуються на розвиток житлового фонду.

Узагальнення зарубіжного досвіду іпотечного кредитування, зокрема контрактного фінансування формування житлового фонду, дає змогу констатувати, що воно сприяє ефективному перерозподілу доходів і ресурсів, забезпеченню рівних прав, обов'язків і можливостей більшості громадян. Запровадження контрактного фінансування, створення ощадно-будівельних кас в Україні, як різновидів фінансових механізмів формування житлового фонду, сприятиме розвитку житла та задоволенню потреб населення в ньому.

На наш погляд, для підвищення рівня соціально-економічної ефективності вітчизняної системи іпотечного кредитування та фінансового механізму формування житлового фонду, який застосовується в державі, їх соціальної спрямованості в посткризовий період потрібно:

1) надати переваги системі ощадно-будівельних вкладень закритого типу з невисоким, але додатним реальним відсотком по заощадженнях;

2) стимулювати вклади (заощадження) через використання податкових пільг, насамперед звільнення вкладників від сплати податку з доходів, отриманих від заощаджень у ощадно-будівельних касах, державної підтримки житлової ощадної системи, якою є сплата державної премії на заощадження, що спрямовується категоріям вкладників із низькими та середніми доходами й може мати контрциклічний характер;

3) розробити типові умови участі в ощадно-будівельних касах, які не повинні бути надто змінними, що підвищить довіру населення до цієї системи;

4) методи рефінансування кредитів ощадно-будівельних кас, у тому числі таких, що передбачають операції сек'юритизації, визначати через однорівневу чи дворівневу модель іпотечного ринку, надання проміжних кредитів. Напрями та обсяги інвестування вільних коштів кас повинні підлягати жорсткій регламентації;

5) сформувати за фінансової участі держави (вкладів у початковий капітал, довгострокових кредитів) фонд захисту ощадно-будівельних кас, діяльність якого буде спрямована на надання останнім необхідної фінансової підтримки (у формі надання кредитів, збільшення капіталу чи порук), виявлення й відвернення кризових ситуацій в їх діяльності, здійснення реорганізації окремих ощадно-будівельних кас;

6) розробити Національну програму підтримки іпотечного кредитування в Україні, яка б передбачала надання кредитів громадянам на 15 років у сумі 75% вартості нерухомості, що їм належить, з річною ставкою на рівні темпів інфляції в гривнях;

7) системно мобілізувати фінансові ресурси для підвищення:

– житлової пропозиції – шляхом використання індикативного планування та можливостей самофінансування юридичними особами формування житлового фонду, запровадження інтегрованого фінансового механізму формування житлового фонду, який полягає у використанні проектного фінансування забудовників на першій стадії та з залученням коштів фізичних осіб на другій стадії будівництва об'єкту, емісії цінних паперів під будівельні проекти для широкого залучення коштів населення, а також детінізації та репатріації капіталу компанії-збудовників;

– житлового попиту – шляхом державної фінансової підтримки покупців і орендарів житла, здешевлення банківських кредитів і створення заощаджувально-накопичувальних механізмів фінансування формування житлового фонду.

Висновки. На підставі проведеного аналізу можна зробити висновок щодо необхідності кардинального поліпшення фінансово-економічної ситуації у країні, без якого основоположні фінансові механізми формування житлового фонду не здатні функціонувати, адже в основі їх зарубіжних аналогів – надійність, доступність, відповідність окремим сегментам ринку. Український ринок житлового будівництва потребує не так запозичення прогресивних фінансових схем, інноваційних і апробованих моделей фінансової політики, як створення простих і надійних національних фінансових механізмів формування житлового фонду на засадах науково-практичних підходів (наприклад, на засадах індикативного планування), що дадуть змогу вирішити проблему підвищення доступності житла в країні.

Реалізація запропонованих автором вище заходів в умовах стагнації національної та світової економіки,

кризи політичних і фінансових інститутів повинна стимулювати форсування фінансування модернізації житла, формування житлового фонду та сприяти створенню робочих місць, зростанню довіри до влади.

Перспективи подальших досліджень можуть мати відношення до дослідження особливостей фінансових механізмів формування житлового фонду в різних континентах.

Список літератури / References

1. Асаул А.М. Економіка нерухомості : підручник / А.М. Асаул, І.Б. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

Asaul, A.M., Brizhan, I.B. and Chevhanova, V.Ya. (2004), *Ekonomika nerukhomosti* [Real Estate Market Economy], *textbook*, Libra, Kiev, Ukraine.

2. Кравченко В.І. Фінансування будівництва житла / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. – К.: Вид. дім “Києво-Могилянська академія”, 2006. – 132 с.

Kravchenko, V.I. and Palyvoda, K.V. (2006), *Finansuvannia budivnytstva zhytla* [Financing of Housing], Kiev-Mohylianska Academy, Kiev, Ukraine.

3. Статистичний щорічник України за 2011р.; за ред. Осауленка О.Г. – К.: ТОВ “Август Трейд”, 2011. – 648 с.

Osaulenko, O.G. (2011), *Statystychnyi shchorichnyk Ukrainy za 2011 rik* [Statistical Yearbook of Ukraine for 2011], August Trade, Kiev, Ukraine.

4. University of Oxford [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.ox.ac.uk>

University of Oxford, available at: <http://www.ox.ac.uk>

Цель. Анализ, детализация, конкретизация и обобщение мировых достижений по финансированию формирования жилищного фонда на основе комплексного и системного подходов.

Методика. В работе использованы общенаучные и специальные методы исследования: метод критического анализа, группировки, детализации, конкретизации, сравнения, синтеза и обобщения научного опыта финансирования формирования жилищного фонда, системный и комплексный подходы.

Результаты. Обработан международный опыт финансирования формирования жилищного фонда, выделены его особенности в разных странах мира, сделаны выводы и сформированы соответствующие рекомендации по его использованию в Украине.

Научная новизна. Получили дальнейшего развития исследования, посвященные оценке и анализу мировых достижений по финансированию формирования жилищного фонда на основе комплексного и системного подходов.

Практическая значимость. Теоретические положения исследования доведены до уровня рекомендаций по повышению социально-экономической эффективности отечественной системы ипотечного кредитования и финансового механизма формирования жилищного фонда, применяющегося в государстве, их социальной направленности в посткризисный период.

Ключевые слова: международный опыт, зарубежная практика, финансовый механизм формирования жилищного фонда, фонды, способы финансирования

Purpose. Analysis, specification and synthesis of world achievements in financing the formation of housing on the basis of a comprehensive and systematic approach.

Methodology. The paper used general scientific and special methods of investigation: a method of critical analysis, group, detail specification, comparison, synthesis and generalization of scientific experience of financing the formation of housing, systematic and comprehensive approaches.

Findings. Processed international experience financing the formation of housing, with emphasis on its features worldwide, formed conclusions and appropriate recommendations for its use in Ukraine.

Originality. The further development of research on assessment and analysis of world achievements in financing the formation of housing on the basis of a comprehensive and systematic approach has been performed.

Practical value. The theoretical study brought to the level of recommendations to improve the socio-economic efficiency of the national system of mortgage lending and financial mechanism of the formation of housing, which are used in the country, their social commitment in post-crisis period.

Keywords: international experience, foreign practice, financial mechanism of housing stock formation, funds, financing method, financing scheme

Рекомендовано до публікації докт. екон. наук І.Б. Скворцовим. Дата надходження рукопису 12.04.12.