

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Економіко-гуманітарний інститут.
Факультет економіки та управління
(повне найменування інституту, назва факультету)

Фінанси, банківська справа та страхування
(повна назва кафедри)

Пояснювальна записка
до дипломної магістерської роботи
магістра
(ступінь вищої освіти (освітній ступінь))

на тему Житловий іпотечний ринок: стан та
перспективи розвитку

Виконав: студент _ курсу, групи ФЕУ- ____
спеціальності (напряму підготовки)
072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
(код і назва напряму підготовки, спеціальності)

Сидоренко Є.С. (прізвище та ініціали)
Керівник Щарова С.В. (прізвище та ініціали)
Рецензент Погоречький В.А. (прізвище та ініціали)

м.Запоріжжя
2017року

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Запорізький національний технічний університет
(повне найменування вищого навчального закладу)

Інститут, факультет ЕГІ, ФЕУ
Кафедра Фінанси, банківська справа та страхування
Рівень вищої освіти (освітній ступінь) магістр
Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
(код і назва)
Напрямок підготовки 072»Фінанси, банківська справа та страхування»
(код і назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри К. Р. М., доцент
Шарова С. В. С. В. С. В.
"11" березня 2017 року

З А В Д А Н Н Я
НА ДИПЛОМНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Сидоренко Євгенії Олександрівни
(прізвище, ім'я, по батькові)

Тема роботи Житловий іпотечний ринок: стан та перспективи розвитку

Автор проекту роботи ШАРОВА СВІТЛАНА ВАСИЛІВНА, доцент,
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Відомі наказом вищого навчального закладу від "___" _____ 20__ року № _____

Термін подання студентом роботи _____

Відомі дані до роботи статистичні дані житлового ринку України, іпотечного банку України за 2012-2016 рр.

Вміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розв'язати):
1. Теоретичні аспекти розвитку житлового іпотечного ринку.
2. Аналіз житлового іпотечного ринку України за 2012-2016 рр.
3. Механізми регулювання та впливу на розвиток ринку іпотечної нерухомості.
4. Характеристика умов країн-операторів ПК.
Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень):
1. Висловлене питання житлової нерухомості в Україні.
2. Чисельність забудованих кварталів житлового сектору в експлуатацію загалом та за регіонами.
3. Взаємозв'язок між показниками житлового ринку та економікою України за 2012-2016 рр.

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	прийняв виконання завдання
1	Доцент, ШАРОВА С.В.	<i>Сейф</i>	<i>Сейф</i>
2	ШАРОВА С.В., доцент	<i>Сейф</i>	<i>Сейф</i>
3	ШАРОВА С.В., доцент	<i>Сейф</i>	<i>Сейф</i>
4	Охорона праці та безпеки в надзвичайних ситуаціях <i>Даравел С.В.</i>		
Нормоконтролер	Чередниченко Н.О., ст.викл.		<i>Н.О.</i>

7. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломної роботи	Строк виконання етапів роботи	Прим.
1	Збір матеріалу на проектування	<i>15.02 - 20.03</i>	
2	Групування та аналіз зібраного матеріалу. Уточнення завдань проектування	<i>01.04 - 20.05</i>	
3	Виконання теоретичної частини роботи	<i>21.06 - 30.07</i>	
4	Виконання графічної частини роботи	<i>01.08 - 30.08</i>	
5	Написання та оформлення дипломної магістерської роботи	<i>01.09 - 09.10.</i>	
6	Перевірка роботи керівником, консультантами	<i>10.10 - 08.11</i>	
7	Попередній захист роботи	<i>15.11 -</i>	
8	Переплітання оформлення дипломної магістерської роботи	<i>20.11.17.</i>	
9	Захист роботи у ЕК	<i>15.12.17</i>	

Студент

Е.А. Сидоренко
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи

Сейф Шарова С.
(підпис) (прізвище та ініціали)

ЗМІСТ

АНОТАЦІЯ	6
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ	8
ВСТУП	9
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ	12
1.1. Історичні засади виникнення та розвитку іпотечного ринку	12
1.2. Основні поняття, моделі та роль житлового іпотечного ринку	17
1.3. Законодавча база України у сфері житлової іпотеки	29
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ ЗА 2012-2016РР.	40
2.1. Фінансово-економічна характеристика ринку житлової нерухомості України та стану житлового іпотечного ринку Україна за 2012-2016рр.	40
2.2. Вплив соціально-політичної кризи на стан іпотечного кредитування житлової нерухомості у розрізі регіонів	51
2.3. Розрахунок вартості іпотечного кредиту для населення	59
2.4. Аналіз ефективності впровадження програми соціального житла та її вплив на доступність іпотечного кредитування	66
2.5. Розрахунок показників прибутковості інвестицій у нерухомість	76
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ	93
3.1. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування в сфері житлової нерухомості	93
3.2. Стан українського іпотечного ринку та погляди на майбутнє	105
РОЗДІЛ 4. ХАРАКТЕРИСТИКА УМОВ ПРАЦІ ОПЕРАТОРА ПК	112
ВИСНОВОК	125
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	127

ДОДАТОК А. Статистичні дані житлового фонду України.	131
ДОДАТОК Б. Статистика прийнятої в експлуатацію загальної площі житла та кількості збудованих квартир	132
ДОДАТОК В. Грошово-кредитна статистика. Кредити, надані домашнім господарствам, за цільовим призначенням і строками погашення.	133
ДОДАТОК Г. Дані НБУ щодо кредитів, наданих домашнім господарствам, у розрізі регіонів за цільовим спрямуванням.	134
ДОДАТОК Д. Дані НБУ щодо процентних ставок за кредитами, наданими домашнім господарствам, у розрізі регіонів за цільовим спрямуванням.	139
ДОДАТОК Е. Дані НБУ щодо кредитів, наданих домашнім господарствам на придбання реконструкцію та будівництво нерухомості, у розрізі регіонів, видів валют і строків погашення.	144

АНОТАЦІЯ

Сидоренко Є.О. Житловий іпотечний ринок: стан та перспективи розвитку. – Дипломна магістерська робота.

Дипломна магістерська робота зі спеціальності 072 магістр фінансів, банківської справи та страхування. – Кафедра фінанси, банківська справа та страхування, Запорізький національний технічний університет, 2017.

Магістерська дипломна робота присвячена аналізу та розробці теоретико-практичних рекомендацій щодо покращення стану житлового іпотечного ринку України.

Розглянуто питання сутності поняття іпотеки, її роль та функції в цивілізованому суспільстві. Досліджено стан іпотечного кредитування та стан житлового фонду України в динаміці. Представлено розрахунок вартості іпотечного кредиту для населення, визначено правові аспекти регулювання житлового іпотечного ринку в Україні.

Були запропоновані напрями покращення стану іпотечного ринку та галузі іпотечного кредитування, запропоновано можливість внесення змін до законодавства, щодо регулювання та розвитку житлового будівництва.

Ключові слова: **НЕРУХОМІСТЬ, ІПОТЕКА, КРЕДИТНИЙ ПОРТФЕЛЬ, ЖИТЛОВИЙ ФОНД, СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО, ДОСТУПНЕ ЖИТЛО, ВІДСОТКОВА СТАВКА.**

ANOTATION

Sidorenko E.O. Housing mortgage market: the state and prospects of development. - Master's thesis.

Graduate Masters Degree in Specialty 072 Master of Finance, Banking and Insurance. - Department of Finance, Banking and Insurance, Zaporizhzhya National Technical University, 2017.

The master's degree work is devoted to the analysis and development of theoretical and practical recommendations for improvement of the state of the residential mortgage market in Ukraine.

The article deals with the essence of the concept of mortgage, its role and functions in a civilized society. The state of mortgage lending and the state of the housing stock of Ukraine in dynamics are investigated. The calculation of mortgage loan value for the population is presented, legal aspects of regulation of the residential mortgage market in Ukraine are determined.

The directions of improvement of the mortgage market were proposed for those areas of mortgage lending, the possibility of amending the legislation, regulation and development of housing construction was proposed.

Key words: REAL ESTATE, MORTGAGE, CREDIT PORTFOLIO, HOUSING FUND, SOCIAL HOUSING, AVAILABLE HOUSING, INTEREST RATE.

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ,
СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ**

ФФБ – фонд фінансування будівництва;

КМУ – Кабінет Міністрів України;

УРСР – Українська Радянська Соціалістична Республіка;

ВВП – внутрішній валовий продукт;

НБУ – Національний банк України;

БОК – будівельноощадні каси;

ЖАТ – житлові акціонерні товариства.

ВСТУП

На ринку нерухомості України за останні декілька років сталися корінні зміни - від повного застою галузі до будівельного буму на тлі ажіотажного попиту. На сьогоднішній день все менше операцій з об'єктами нерухомості здійснюється з метою подальшої їх перепродажі. Активними темпами ведеться будівництво - як об'єктів житлового фонду, так і комерційного призначення.

Законсервовані "недострої" знаходять нових власників, готових інвестувати засоби в будівництво, реконструкцію, перепрофілювання і розвиток об'єктів нерухомості і нових бізнесів. Дуже актуальною темою на Україні стало створення торгівельно-розважальних комплексів різних форматів, офісних і ділових центрів. На ринку елітного житла вже явно сформувалося конкурентне середовище. І, звичайно ж, інвестувавши досить вагомій капіталовкладення, власник розраховує отримати максимальні дивіденди, до того ж, по можливості, в найкоротший термін. Враховуючи ці чинники, підхід до планування і реалізації об'єктів повинен ставати усе більш зваженим. Криза на ринку української нерухомості стала буденною темою дозвільних розмов. А ще кілька років тому мало хто вірив, що нерухомість може здешевіти. За настільки короткий час думка суспільства кардинально змінилася – сьогодні власники чекають буму на ринку нерухомості, а потенційні покупці сподіваються на стабілізацію та укріплення національної валюти, а також на утримання цін на нерухомість на нинішньому рівні.

Забезпечення населення житлом є важливим фактором, який характеризує розвиток суспільства. Будинок був, є та буде первинним осередком, що являє собою матеріальну оболонку, де протікає суспільне життя в середині сімей, та їх оточенні. Будинок – це окремий, захищений простір матеріального та духовного життя. Нажаль на сьогодні таке,

здавалося б, елементарне задоволення потреб громадян у власному житлі лишається недосяжною мрією для більшості українців.

Існуюча житлова політика не відповідає сучасним вимогам розвитку незалежної європейської держави, звичайно, викликає невдоволення та критику громадян, та є певним стримуючим фактором на шляху економічного розвитку держави, як привабливої інвестиційної платформи.

За роки незалежності держава так і не забезпечила повною мірою виконання положень ст. 47 Конституції України [1] щодо конституційного права її громадян на житло. Унаслідок відсутності в національній житловій політиці держави системи взаємопов'язаних послідовних дій, спрямованих на створення економічних, соціальних і правових умов для реалізації громадянами конституційного права щодо доступності житла відповідно до їх фінансових можливостей, більше 15 % населення країни не мають окремого житла.

У більшості країн світу одним із найпоширеніших способів, за допомогою якого громадяни намагаються покращити свої житлові умови, є іпотечне кредитування. В Україні, нажаль, іпотека – це, скоріше, привілей, а ніж бюджетний варіант. Доступність іпотечного житла лишається під великим знаком питання. Існує цілий ряд проблем, які заважають розвиватися іпотечному ринку в українській фінансовій системі. В першу чергу, - це недосконалість законодавства, по-друге, - завищені відсоткові ставки та політика кредитних установ, по-третє, - нестабільність національної грошової одиниці, та фінансово-економічного сектора, взагалі.

Слід зазначити, що окремі аспекти досліджуваної проблеми досить широко розглядалися в економічній літературі. Так, теоретичні й практичні питання організації інвестиційної діяльності, оцінки нерухомості, розміщення продуктивних сил, інвестиційного забезпечення проектів, оцінки ефективності їх реалізації вивчалися в роботах українських і зарубіжних авторів: Г.Армстронга, Г.Александера, Р.Бауера, А.Бережної, Г.Бірмана, І.Бланка, В.Богословського, В.Бочарова, М.Бромвіча, Д.Бейлі, Н.Волочкова,

А.Гойка, В.Григор'єва, Б.Данилишина, М.Долішнього, С.Дорогунцова, О.Драпіковського, В.Дубіщева, А.Золотарьова, О.Іванілова, І.Іванової, В.Ковальова, О.Комеліної, Л.Крушвіца, О.Кухленка, І.Лукінова, С.Максимова, В.Мамутова, Я.Маркуса, В.Онищенко, Н.Ордуєа, О.Охтеня, В.Павлюченка, А.Пересади, А.Рінга, П.Рогожина, А.Русова, Д.Тейлора, Ф.Фабоцци, В.Федоренка, Д.Фрідмана, Г.Харрісона, Д.Червонюка, Л.Чернюк, М.Чумаченька, В.Шапіро, У.Шарпа, В.Шевчука, В.Шеремета, С.Шмідта та інших. У той же час практично відсутні комплексні дослідження, що пов'язують проблеми оцінки нерухомості, розробки інвестиційних проектів розвитку нерухомості, організації їх реалізації й інвестиційного забезпечення на регіональному рівні.

Аналіз проблем, існуючих на житлово-іпотечному ринку, вивчення світового досвіду надання іпотечних кредитів, будівництва доступного та соціального житла, дозволить розробити робочі заходи, які зможуть покращити ситуацію на ринку житлової іпотеки, та, як наслідок, можливості забезпечення покращеними житлово-побутовими умовами більшої кількості громадян.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ

1.1. Історичні засади розвитку іпотечного ринку

Поняття іпотеки лежить в основі розвитку відносин між фізичними або юридичними особами і комерційними банками з приводу цільового отримання і використання фінансових коштів. Вперше термін «іпотека» був запропонований в Греції відомим реформатором і політичним діячем Солоном ще в VI столітті до нашої ери і був пов'язаний із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними володіннями. Звичайно, система застав, під які видавали кредити лихварі і просто заможні громадяни, існувала і до цього, однак раніше предметом застави виступав сам позичальник. У разі невиплати боргу він ставав рабом свого кредитора на певний строк, що залежить від розмірів боргу, і був змушений відпрацьовувати отримані кошти часто непосильною працею.

Солон запропонував використовувати в якості застави цінне рухоме і нерухоме майно громадянина. А для того, щоб засвідчити угоду на земельній ділянці позичальника встановлювався спеціальний стовп, на якому вказувалися імена кредитора і позичальника, сума боргу і умова — виносити і продавати майно з даної ділянки до погашення боргу заборонено. Тобто, в принципі, основні моменти сучасного кредитного договору з'явилися вже тоді.

Такий стовп називали «іпотека» — «*hypotheka*», що в перекладі означає «підставка, підпора».

Звичайно, надалі від використання стовпів відмовилися, замість них з'явилися спеціальні книги, що отримали назву «іпотечні», а ось сам принцип

кредитування під заставу нерухомого майна прижився і отримав новий розвиток уже в часи Римської імперії.

В республіках Древньої Греції, система іпотечного кредитування була цілком відкритою, і кожен кредитор міг у будь-який час ознайомитися зі станом земельної ділянки або будови, яка пропонувалася йому в якості застави. Позичальник міг бути впевнений, що умови кредитування остаточні і в разі утисків і нових вимог з боку кредитора він зможе звернутися зі скаргою до влади. Однак самі умови іпотеки в Древній Греції були досить жорсткими — кредитор мав повне право продати отримане в заставу майно, якщо йому пропонували більш високу ціну, так що багато в чому така система була заснована на особистих стосунках і довірі між сторонами. Такі кредитні угоди носили назву «фідучії».

У Римській імперії вже в I столітті нашої ери були відкриті перші іпотечні установи, а в період правління імператора Антонія Пія, в II столітті нашої ери була розроблена система законодавчих актів, які регулювали діяльність таких кредитних установ.

Перші державні програми, за якими кредити, особливо малозабезпеченим верствам населення — сиріт і вдів, видавалися за пільговими ставками, з'явилися ще в Стародавньому Римі, при імператорі Траяні. В той час пільгова ставка становила 5% річних.

Тоді ж кредитна угода з заставою у вигляді нерухомого майна зазнала змін — кредитор тепер мав право продати заставне майно тільки в тому випадку, якщо позичальник не виконує взяті на себе зобов'язання щодо своєчасної виплати сум застави. Така угода одержала назву «пигнус» — неформальна застава.

Після падіння Римської імперії іпотеку чекав період деякого забуття, до появи досить розвинених держав Середньовічної Європи. Однак угоди, в яких запорукою кредиту служило нерухоме і особливо цінне майно позичальника відбувалися у всі століття, без будь-якого втручання державної влади.

Новий виток розвитку іпотеки настав у середні століття, коли рабовласницький лад почав здавати свої позиції, і все більшого поширення набуло надання земель в оренду. Спочатку найбільш частим предметом застави виступали знаряддя праці, а потім і нерухоме майно.

у Німеччині іпотека як така з'явилася в XIV столітті, а ось перші державні установи, офіційно надають кредити під заставу нерухомості відкрилися тільки в XVIII столітті. Тобто спочатку звичайні громадяни укладали угоди з кредитування під заставу без будь-яких погоджень з державними органами. Надалі ж роль влади в регулюванні кредитної системи значно зросла, з'явилися іпотеки, обмежені за часом, відповідні умови почали вносити в іпотечні книги, а також кредити, розділені за ступенем важливості, в силу вимог законодавства.

У Франції іпотечні кредити одержали поширення трохи пізніше — тільки в XVI столітті, причому тоді вона ще не була гласною, не регулювалася державою і в більшості своїй ґрунтувалася на довірчих відносинах сторін.

На Русі перші згадки про надання кредиту під заставу відносяться до XIII століття, держава в той час також ніяк не регулювало умови угод.

Саме через невтручання в кредитні відносини влади і відсутність відповідних законів вже в XVI столітті з'явилися перші згадки про шахрайство — як і в античні часи, деякі землевласники закладали ділянки по кілька разів.

В оголошеннях і документах того часу можна зустріти згадки про передачу заставного майна в інші руки», про надання в заставу ділянки «вже колишнього в заставі раніше», що говорить про широке поширення іпотечного кредитування і появи різних варіантів угод.

Збільшення популярності іпотечного кредитування та розвиток системи державного регулювання почалося в другій половині XVIII столітті. Перший державний банк, який видавав кредити поміщикам під заставу земельних ділянок відкрився в 1770 році в Сілезії, після трьох років роботи, коли

система довела свою ефективність і рентабельність, подібні заклади були відкриті в Пруссії.

У Австрії перший банк, що спеціалізувався на видачі кредитів під заставу нерухомого майна, був відкритий в 1811 році, у Франції — у 1852 році. До речі, перший французький іпотечний банк — «Креді фонса де Франс» успішно працює і понині.

У Російській імперії перші дворянські банки, які надавали кредити під заставу маєтків і особняків, відкрилися під час правління Єлизавети Петрівни, в 1754 році. Кредитували вони тільки вищі шари суспільства — виключно аристократію. Через кілька років при Комерц-колегії і в Петербурзькому порту були відкриті перші іпотечні банки для купецького стану, а в 1786 році імператриця своїм указом об'єднала всі ці установи в Єдиний Державний позиковий банк.

Вже на початку 19 століття Михайло Сперанський, відомий державний діяч епохи Олександра Першого, розробив докладне заставне право, основні положення якого увійшли в «Звід цивільних законів».

До 1870 році в Російській імперії функціонували вже 11 банків, чий відділення відкривалися по всій країні. Саме іпотечні державні банки надавали селянам кредити на викуп землі у поміщиків після скасування кріпосного права, так що применшувати роль таких установ в історії нашої країни ніяк не можна.

До революції іпотека в Росії розвивалася не менш, а часто і більш швидкими темпами, ніж у Європі. А ось після 1917 року кредит під заставу в нашій країні відданий не просто забуттю — він був офіційно заборонений. Тому в 90-і роки країнам пострадянського простору довелося заново відновлювати свою систему іпотечного кредитування.

Інтерес до іпотечній системі Сполучених Штатів Америки різко виріс після фінансової кризи 2008 року, адже, як відомо, що охопила практично весь світ спад економіки почався саме з кризи іпотеки в США.

Між тим, настільки масштабна і впливова система почала формуватися не так давно, до Великої депресії уряд Сполучених Штатів не дуже цікавилися кредитною заставною системою, і іпотека в Америці видавалася в основному невеликими приватними банками, а сама система була не надто ефективною і часто переживала періоди кризи.

У 1934 році уряд Теодора Рузвельта нарешті прийшов до розуміння, наскільки ефективно можна використовувати іпотечне кредитування для відродження економіки країни. Була створена Федеральна Житлова Адміністрація, яка стандартизувала умови надання кредитів, під її впливом почав формуватися вторинний ринок кредитування. Самі іпотечні кредити були віднесені до категорії інвестицій з малим ступенем ризику, що сприяло збільшенню їх популярності серед різних верств населення.

У 1938 році з'явилася Федеральна Асоціація іпотечного кредитування або «Фенні Мей», за її участі вдалося налагодити систему кредитування, при якій ризики переходять від кредитора до інвестора, який придбаває акції та цінні папери за заставного майна.

1970 році була заснована Федеральна Комісія Іпотечного Кредитування більш відома як «Фредді Мак». Обидві ці організації являють собою приватні інститути, сферою іпотечного кредитування займаються також і державні структури, такі як Департамент Міського та Житлового розвитку.

Масове поширення іпотечних кредитів у США було викликано їх доступністю, але в підсумку, коли Федеральна резервна система була змушена підвищити ставки та іпотека почала дорожчати, дуже багато американців не змогли вчасно виплачувати кредитні внески, що в підсумку призвело до фінансової кризи.

Система іпотечного кредитування в Україні виникла ще у XVII ст., але без відповідної законодавчої бази. Перші іпотечні банки створено в Одесі та Херсоні 1864 року. У 1871 році створюється Харківський земельний банк і у 1872 році – Полтавський земельний банк. Вже на початку 1900-х років

кредитні кооперативи та будівельні товариства стали частиною загальної фінансової інфраструктури.

На сьогоднішній день Україна відноситься до країн з досить слабкою іпотечною системою, та низьким рівнем довіри населення до іпотечних установ. Для порівняння: близько 10% українців зверталось в банківські установи, щоб отримати кредит під заставу нерухомості, у країнах Європи цей показник досягає 40-50%, а в США понад 90% громадян мають досвід отримання іпотечного кредиту.

Що стосується середніх ставок по іпотеці, то в Японії можна придбати квартиру або будинок всього під 2% річних, у Німеччині та Франції відсоток за кредитами, основою яких є нерухоме майно, становить 4-5%, на батьківщині іпотеки, в Греції середня процентна ставка встановилася на рівні 6% річних, а в Сполучених Штатах — 3,2-3,5%.

Що стосується початкового внеску, то США загальноновизнаною практикою до кризи було надання іпотеки зовсім без початкового платежу, в Японії і державах Євросоюзу найчастіше позичальникові доводиться виплатити 10% від вартості нерухомості першим платежем, російські банки найчастіше надають іпотечні кредити за умови внесення першого внеску в розмірі 30% від вартості об'єкту кредитування.

Як бачимо, українські іпотечні ставки поки що в кілька разів перевищують відсотки по кредитах в інших розвинених країнах, а початковий внесок досить великий, саме таке становище і обумовлює не надто велику популярність іпотечних кредитів серед населення нашої країни.

1.2. Основні поняття, моделі та роль житлового іпотечного ринку.

В економічній літературі існують різні підходи до визначення поняття іпотечного ринку. Французькі економісти Ів Бернар і Жан-Клод Коллі в

тлумачному економічному і фінансовому словнику дають таке визначення іпотечного ринку – це “ринок, де знаходяться в обігу лише боргові зобов'язання з іпотечними гарантіями, які надані з метою сприяння рефінансуванню позик, що надані під таке надійне забезпечення” [2, с. 180]. В економічній енциклопедії за редакцією Л. Абалкіна іпотечний ринок розглядається як “вторинний ринок, на якому обертаються іпотечні цінні папери: боргові інструменти, забезпечені нерухомим майном (заставні, іпотечні сертифікати чи заставні свідоцтва), іпотечні облігації та інші іпотечні цінні папери” [31, с. 700].

В економічних [3, с. 281], фінансово-кредитних словниках [29, с. 478] іпотечний ринок визначають як сферу, де акумулюються довготермінові грошові нагромадження шляхом випуску іпотечних облігацій, які застосовуються для надання кредиту під заставу нерухомості.

У Фінансовому словнику за авторством українських вчених А. Загороднього, В. Вознюка, Т. Смовженко знаходимо таке визначення: “ринок іпотечний – складова частка ринку позичкових капіталів. Тут акумулюються довготермінові грошові накопичення через випуск іпотечних облігацій, що використовуються для надання кредитів під заставу нерухомості” [8, с. 413].

У навчальних посібниках іпотечний ринок визначається як ринок, на якому надаються кредити, забезпечені заставою нерухомості [18, с. 27; 5, с. 15; 10, с. 99].

У своїй праці “Квартира в кредит: ипотечная сделка” російський економіст А. Ужегов також дає подібне визначення іпотечного ринку – це “ринок іпотечних кредитів, наданих банками та іншими закладами домашнім господарствам з метою придбання житла під заставу цього (або іншого) житла, фінансових активів, розміщених на ринку з метою залучення ресурсів на цілі іпотечного кредитування” [27, с. 11]. Він, зокрема, вказує, що “іпотечний ринок формується іпотечним сегментом фондового ринку і сегментом ринку банківських послуг щодо надання та обслуговування іпотечних кредитів” [27, с. 11].

Узагальнюючи дані визначення, нами запропоновано під іпотечним ринком розуміти складову частину ринку позичкових капіталів, де акумулюються довготермінові грошові нагромадження шляхом випуску іпотечних облігацій, які використовуються для надання кредитів під заставу землі та іншого нерухомого майна. Іпотечний ринок розглядається нами як єдність ринку кредитів і ринку цінних паперів, що відповідає сучасному рівню його розвитку.

Безперечно, що природа іпотечного ринку не може бути поясненою без розуміння сутності сучасних фінансових ринків та їх взаємозв'язку, а також інших ринків, зокрема, таких товарних ринків, як ринок землі, житла, промислової та комерційної нерухомості.

Іпотечний ринок виник на певному етапі розвитку іпотеки. Передумовою для цього стало формування ринків землі та нерухомості, становлення фінансових ринків (кредитного, страхового, фондового), функціонування сучасних систем інвестування, недержавних систем пенсійного забезпечення.

Основою функціонування іпотечного ринку є система організованих на основі певних принципів та правових норм економічних відносин, які виникають в процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю.

Іпотечний ринок поділяється на первинний і вторинний в залежності від того, між якими суб'єктами іпотечного ринку здійснюються іпотечні зобов'язання.

Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і іпотекодавець, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Безперечно, що купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність.

Первинний іпотечний ринок визначається відносинами іпотекодавця і банку, а інструментом первинного іпотечного ринку є заставна (рис. 2.1). Вона оформляється при наданні кредитною установою іпотечного кредиту, якщо її випуск передбачений іпотечним договором. Заставна – це юридичний документ, що свідчить про заставу боржником належного йому нерухомого майна (землі, будівель, споруд). Вона видається кредитору і перебуває в нього до завершення розрахунків з боржником. У разі невчасної сплати боргу кредитор має право продати заставлене майно чи стати його власником. Заставну укладають в нотаріальній конторі і реєструють у кадастровій книзі.

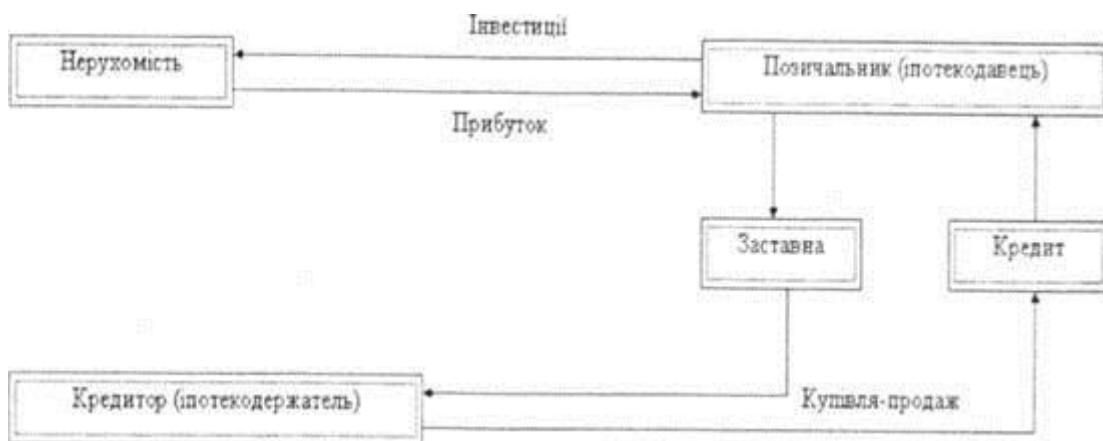


Рис. 1.1. Взаємозв'язок суб'єктів первинного іпотечного ринку [14].

Вимоги до форми та змісту заставної визначаються у законодавчих і нормативних актах, які регулюють питання іпотечного кредитування та використання цінних паперів.

Власник заставної має право до закінчення терміну виконання іпотекодавцем зобов'язання за кредитом здійснювати операції зі своїми заставними шляхом залучення грошових коштів інших осіб, по-перше, через продаж заставної, по-друге, через передачу заставної у заставу, тобто використовувати з метою рефінансування, забезпечуючи тим самим виконання зобов'язань перед іншими кредиторами. Перехід власності на заставну здійснюється шляхом індосаменту. Особа, якій передана заставна, стає новим власником боргу і гарантуючих його зобов'язань. Така передача повинна бути зареєстрована.

Вторинний іпотечний ринок виник з появою спеціалізованих банків та виходом їх на фінансовий ринок. Вторинний іпотечний ринок – це та частка іпотечного ринку, яка охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами (а також всередині цих груп), що виникають в процесі купівлі-продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та інших похідних інструментів [7, с. 21]. При цьому кредитор стає іпотекодавцем, а інвестор іпотекодержателем (рис. 2.2). Якщо продаж іпотечних цінних паперів здійснюється безпосередньо інвестору, вторинний іпотечний ринок функціонує як однорівневий.

Зміст вторинного іпотечного ринку складає ланцюжок: позичальник – банк – інвестор, це однорівнева модель вторинного іпотечного ринку, або позичальник – банк – посередник – інвестор – дворівнева модель вторинного іпотечного ринку.

На першому етапі при однорівневій моделі вторинного іпотечного ринку банк надає позичальнику іпотечний кредит. Щоб отримати кошти для подальшої кредитної діяльності, банк має право рефінансування шляхом випуску іпотечних облігацій (для цього банки формують пули заставних).

На другому етапі на основі пулу заставних банк емітує іпотечні облігації терміном від 1 до 10 років. Найбільш поширеними є терміни – 3, 5 та 10 років. Структура та величина пулів постійно змінюється (погашаються старі позики, видаються нові). Згідно законодавства банки зобов'язані постійно підтримувати рівновагу між величиною активів пулу і величиною пасивів у формі облігацій. Погашаються облігації, як правило, в кінці терміну разовим платежем, а відсоткові платежі – щорічно. Заставлене майно служить для задоволення вимог.

Комерційний банк через спеціалізовану іпотечну установу може залучати для надання кредиту значні фінансові ресурси. В цьому перевага дворівневої моделі вторинного іпотечного ринку.

Недоліками цієї моделі є: складність механізму, внаслідок чого його використання вимагає більших витрат, що призводить до збільшення вартості кредитів; недостатність законодавчого регулювання.

Важливе значення має вторинний іпотечний ринок для розширення можливостей кредитування економіки взагалі. Він забезпечує збільшення ліквідності капіталу банків, відповідно регулює потоки позичкових коштів, зв'язує надлишкову грошову масу, сприяє переливу грошей із районів з надлишковими коштами в ті, де їх не вистачає, згладжує різницю між відсотковими ставками в різних регіонах, стабілізуючи їх у масштабах усієї країни.

В залежності від предмета іпотеки розрізняють:

- іпотечний ринок житла (заставою на ньому є житло);
- іпотечний ринок землі (заставою на ньому є земля);
- іпотечний ринок промислової нерухомості (заставою на ньому є цілісний майновий комплекс);
- іпотечний ринок комерційної нерухомості (заставою на ньому є магазини, бари, офіси та інше).

Виникнення іпотечного ринку житла пов'язано: по-перше, зі становленням ринку позичкових зобов'язань, забезпечених заставою житла; по-друге, з появою ринку іпотечних цінних паперів, емітованих на базі пулів кредитів (заставних), що знаходяться в обігу на фондовому ринку. Другий чинник є вирішальним для становлення іпотечного ринку житла.

Для успішного функціонування іпотечного ринку житла необхідно враховувати попит, пропозицію та ціну житла. Попит відображає структуру суспільних потреб на житло, він обмежений купівельною спроможністю громадян. Пропозиція являє собою виставлене для продажу як житло вторинного ринку, так і новозбудоване житло первинного ринку, а також запроектоване до будівництва житло у відповідності з укладеними контрактами. Ціна відображає кон'юнктуру на іпотечному ринку житла, співвідношення попиту та пропозиції. На неї впливає не тільки попит і

пропозиція, а й інші чинники як короткотермінового, так і довготермінового характеру.

Література, яка присвячена питанням організації іпотечного ринку, характеризується термінологічною різноманітністю категоріального апарату. Так, за механізмом формування ресурсної бази іпотечного кредитування виділяють від двох до п'яти “класичних” моделей іпотечного ринку.

Наприклад, С. Печатнікова [11, с. 22], Ю. Семенюк [16, с. 46], А. Ужегов [18] виділяють дві моделі іпотечного ринку: модель депозитного інституту (кредитори залучають ресурси для цілей іпотечного кредитування за рахунок депозитів) та модель інвестиційної компанії (з розвинутим механізмом рефінансування іпотечних позик і вторинним ринком заставних). Не надаючи принципових відмінностей виділеним моделям, у праці А. Ужегова перша названа системою заощаджень, друга – системою вторинного ринку. В методичних рекомендаціях з реалізації програм житлового іпотечного кредитування ці моделі фігурують як моделі депозитного інституту та іпотечного банку.

Р. Страйк, Н. Косарева, А. Сучков [17, с. 53], О. Євтух [3] і В. Мінц [9, с. 31] виділяють три моделі іпотечного ринку: цільову, яка побудована за ощадно-позичковим принципом, де в особі кредитора виступає майбутній позичальник; депозитну, в якій ресурсна база іпотечного кредитування формується із довільних джерел (власного капіталу кредитора, депозитних рахунків клієнтів, міжбанківських позик тощо); інвестиційну, засновану на механізмі рефінансування іпотечних активів кредиторів і залученні ресурсів із ринку цінних паперів.

У працях В. Кудрявцева, Є. Кудрявцевої [6], М. Сафрончука [15, с. 55], А. Кутиркіна, І. Цупора [7] зазначені вище моделі фігурують як збалансована автономна, усічена відкрита (або відкрита – у А. Кутиркіна, І. Цупора) та розширена відкрита; у деяких працях автори використовують такі назви: модель контрактних заощаджень, модель роздрібного акумулювання ресурсів

і модель залучення ресурсів із оптових джерел; у дослідженні І. Пучковської [12, с. 187] – відповідно, німецька, банківська та американська моделі.

На підставі аналізу поширених у світовій практиці механізмів іпотечного кредитування І. Пенкіна [10] виділяє чотири моделі іпотечного ринку: модель комерційних банків, яка за способом формування іпотечного капіталу відповідає депозитній моделі; ощадно-позичкова модель, аналогічна цільовій; модель іпотечних банків, яка заснована на механізмі рефінансування наданих іпотечних кредитів через банківські довготермінові боргові зобов'язання, що забезпечені заставою нерухомості; модель вторинного ринку, яка забезпечує рефінансування іпотечних позик спеціалізованими посередниками вторинного ринку через емісію іпотечних цінних паперів, що забезпечені пулом заставних.

Л. Рябченко виділяє п'ять моделей іпотечного ринку: модель контрактних заощаджень, фінансування іпотечних кредитів в якій здійснюється за ощадно-позичковим принципом; депозитно-кредитна модель із фінансуванням через строкові позики і внески; однорівнева модель, яка пов'язана з функціонуванням іпотечних банків; дворівнева модель, яка забезпечує рефінансування шляхом прямого продажу заставних, наданих іпотечних кредитів на вторинному іпотечному ринку; сучасна модель із розвинутим ринком іпотечних цінних паперів, які мають колективну гарантію [14].

Розмежування однорівневої і дворівневої моделей іпотечного ринку більшість дослідників здійснюють за особливостями механізму рефінансування іпотечних активів первинних кредиторів: однорівнева передбачає об'єднання функцій первинного кредитора та емітента іпотечних цінних паперів, дворівнева – виділення функції емітента іпотечних цінних паперів облігаційного типу у самостійну функцію. Оскільки рефінансування передбачає обмеження джерел фінансування іпотечних позик прямим продажем іпотечних кредитів та емісією іпотечних цінних паперів, то однорівнева і дворівнева моделі виступають різновидами механізму руху

іпотечного капіталу, який заснований на функціонуванні вторинного ринку іпотечного капіталу.

За механізмом акумулювання іпотечного капіталу доцільно виділяти три класичні моделі іпотечного ринку – цільову, депозитну та інвестиційну з одно- і дворівневою її модифікаціями (рис. 3.1).

Класичні моделі іпотечного ринку мають єдину економічну основу – в кожній із них присутня нерухомість, застава якої є важливим інструментом активізації позичальника і забезпечення інтересів кредитора. Відмінності класичних моделей іпотечного ринку зумовлені специфікою механізму формування іпотечного капіталу. Останній зумовлюється:

- інституційним середовищем, яке утворює інституційна структура офіційних правил і неофіційних обмежень, а також методів, інструментів, організаційних нововведень забезпечення виконання контрактів і угод, що у своїй сукупності знижують трансакційні витрати руху іпотечного капіталу;
- сукупністю інститутів, які виникли і розвинулися під впливом стимулів, які створені інституційною структурою, з метою досягнення певних цілей.

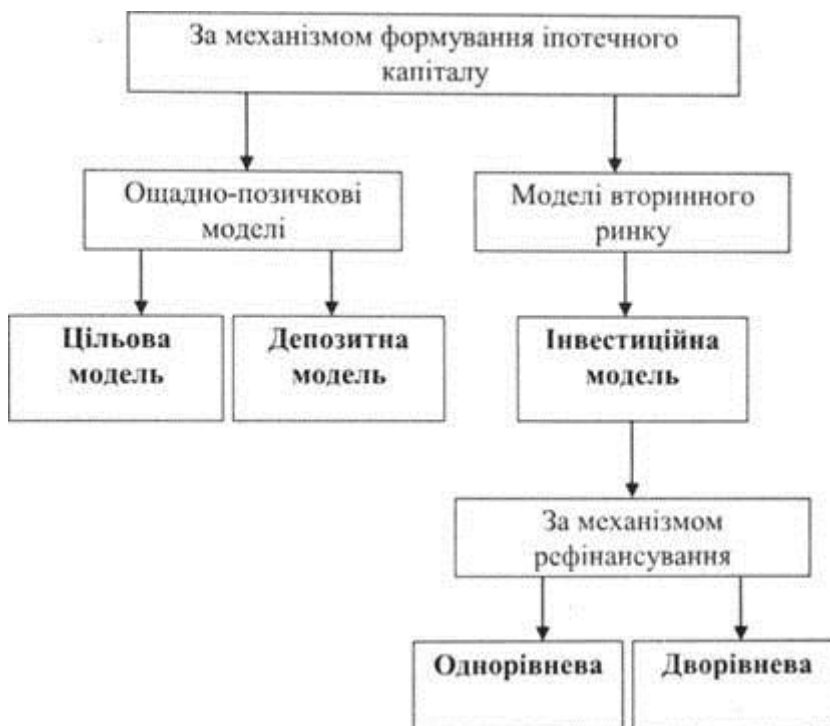


Рис. 1.2. Класифікація моделей іпотечного ринку [17].

Виділені класичні моделі іпотечного ринку у значній мірі є теоретичними абстракціями, які дозволяють аналізувати сутнісні риси різних способів інституційної організації іпотечного ринку. На практиці в рамках національних іпотечних ринків одночасно діють альтернативні механізми руху іпотечного капіталу в його функціональних формах. У цьому розумінні всі наявні іпотечні ринки є іпотечними ринками зі змішаною інституційною організацією, де функціонують системи інституцій, інститутів і детермінованих ними механізмів, що належать різним моделям. Так, наприклад, у Бельгії, Данії, Швеції функціонують інститути депозитної та однорівневої інвестиційної моделей; у Німеччині - цільової та однорівневої інвестиційної; в Ірландії – цільової і депозитної; в Австрії та Іспанії – цільової, депозитної, однорівневої інвестиційної тощо [1, с. 99-100].

Загальну характеристику класичних моделей іпотечного ринку наведено в табл. 1.1. [17].

Таблиця 1.1

Загальна характеристика класичних моделей іпотечного ринку

Модель	Джерела формування іпотечного капіталу	Механізми управління ризиками	Організаційно-правові форми первинних іпотечних кредиторів. Умови іпотечного кредитування
1	2	3	4
Цільова	Цільові ощадні внески майбутніх позичальників	Нарахування “премій” на цільові ощадні рахунки, “неринкові” умови нагромадження і кредитування, низька частка іпотечного кредиту у вартості застави	Ощадно-позичкові інститути. Кредитування – із завершенням етапу нагромадження. Терміни кредитування і відсоткові ставки за часом і дохідністю на етапі нагромадження

Продовження табл. 1.1

1	2	3	4
Депозитна	Депозитні рахунки клієнтів	Андерайтинг, створення резервів, використання змінних відсоткових ставок, страхування, диверсифікація джерел фінансування іпотечних кредитів	Комерційні банки. Відсутня пряма залежність термінів кредитування від джерел фінансування. Величина відсоткових ставок визначається вартістю залучення іпотечного капіталу
Інвестиційна	Однорівнева	Портфельні інвестиції вторинних інвесторів (інституційні інвестори, інвестиційні посередники)	Спеціалізація кредиторів, андерайтинг, диверсифікація ризиків іпотечного кредитування, застосування змінних відсоткових ставок, надання синдиційованих іпотечних кредитів
	Дворівнева		Гарантії операторів вторинного ринку, страхування, андерайтинг
			Іпотечні банки. Відсоткові ставки і терміни кредитування залежать від дохідності іпотечних облігацій та їх життєвого циклу
			Різні організаційно-правові форми первинних кредиторів Відсоткові ставки і терміни кредитування визначаються дохідністю іпотечних облігацій та тривалістю їх життєвого циклу

Іпотечний ринок сприяє забезпеченню макроекономічної стабілізації та економічної рівноваги. Він безпосередньо впливає на інфляційні процеси. Іпотечне кредитування зв'язує інфляційні гроші, перетворює їх у реальні інвестиції. Те ж саме можна сказати і про емісійні бюджетні гроші. Лише через механізм іпотечного кредитування ці кошти зможуть перетворитися в інвестиції, не порушуючи загальної економічної рівноваги і не підвищуючи темпів інфляції, на короткотермінову і середньотермінову перспективу.

Крім того, завдяки широкомасштабним заходам щодо розвитку іпотечного ринку створюються реальні можливості перетворення в інвестиції грошей, які знаходяться в позабанківському обігу, а також інвестиційного використання коштів тіньової економіки.

Іпотечний ринок створює інструментарій для успішного проведення пенсійної реформи.

Іпотечний ринок житла виступає механізмом залучення фінансових ресурсів у сферу житлового будівництва, що сприяє збільшенню обсягів капіталовкладень та прискореному розвитку будівельної галузі.

Іпотечний ринок житла дозволяє вирішити низку соціальних проблем. Він сприяє формуванню ринку праці, створенню нових робочих місць, що, в свою чергу, є основним способом подолання бідності, забезпечення людей стабільними доходами.

Як стверджує І. Копченко, розвиток житлового сегменту іпотечного ринку сприяє розширенню можливостей громадян вільно обирати місце проживання, що сприяє мобільності трудових ресурсів; задоволення потреб населення у житлі підвищує працездатність, покращує демографічну ситуацію в країні; іпотека стає одним із визначальних чинників підвищення якості життя громадян, розширює можливості підприємницького самовизначення, дозволяє вирішувати житлову проблему, зменшує соціальну напругу в суспільстві [13, с. 62].

А проф. В. Лагутін підкреслює, що саме рівень вирішення житлового питання є мірилом задоволення всіх інших потреб людини і сім'ї [16, с. 121].

Іпотечний ринок активізує первинний і вторинний житлові ринки, залучає у житловий сектор заощадження населення та інші позабюджетні ресурси, формує платоспроможний попит, сприяючи доступності житла. Тут доцільно відмітити, що іпотечний ринок не лише задовольняє соціальні потреби населення в житлі, але й забезпечує реалізацію економічних інтересів фінансово-кредитних інститутів в ефективному використанні вільних фінансових ресурсів та житлово-будівельного комплексу в нарощуванні виробничих потужностей. А розвиток будівельної галузі сприяє розвитку національної економіки в цілому.

Іпотечний ринок сприяє розв'язанню такої важливої соціальної проблеми, як формування мотиваційних механізмів. Як кредитори, так і боржники отримують додаткові мотивації до високоефективної і високооплачуваної праці. Боржникам необхідно своєчасно розрахуватися за кредитом, а кредитори мають забезпечити своєчасне повернення боргів.

Через механізми іпотечного ринку в господарський обіг залучаються земля, нерухомість, природні ресурси тощо. Саме іпотечні інструменти є найбільш ефективними чинниками капіталізації землі, нерухомості та природних ресурсів.

1.3. Законодавча база України у сфері житлової іпотеки.

Розвиток іпотечних відносин передбачає наявність законодавства, яке на комплексній основі забезпечило б створення належної правової бази.

На даний час в Україні набули чинності такі основоположні документи в галузі іпотечного кредитування: Земельний кодекс України, Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України “Про іпотеку”, Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, Закон України “Про оцінку

земель”, Закон України “Про охорону земель”, Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, Закон України “Про цінні папери і фондовий ринок”, Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, Закон України

“Про організацію формування та обігу кредитних історій”, Закон України “Про іпотечні облигації”, Закон України “Про Державний земельний кадастр”, Закон України “Про реалізацію соціальних ініціатив Президента України щодо здешевлення вартості іпотечних кредитів”, Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню”, постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 року № 1330 “Деякі питання Державної іпотечної установи”, постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року №410 “Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек”, постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року №422 “Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання”, розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559-р “Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування”, постанова Кабінету Міністрів України від 6 квітня 2011 року №358 “Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування”, постанова Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 року №343 “Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов”.

Правові основи функціонування іпотечного кредитування в Україні визначено в Законі “Про іпотеку” [17]. Цей закон вважається одним із

найпрогресивніших у Центральній та Східній Європі, оскільки зорієнтований на захист інтересів кредиторів і системно регулює іпотечні відносини.

Зокрема, стаття 6 Закону України “Про іпотеку” встановлює умови передачі нерухомого майна в іпотеку. Майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально посвідченою згодою усіх співвласників. Співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

Також узгоджується правовий режим іпотеки землі з іпотекою розташованих на земельній ділянці будівель і споруд. Якщо в іпотеку передається будівля (споруда), то іпотека також поширюється на належну іпотекодавцю на праві власності земельну ділянку або її частину, на якій розташована відповідна будівля (споруда) і яка необхідна для використання цієї будівлі (споруди) за цільовим призначенням.

Закон визначає пріоритет прав та вимог іпотечного кредитора відносно прав та вимог інших осіб на передану в іпотеку нерухомість (ст. 13).

Предмет іпотеки може бути переданий в наступну іпотеку за згодою попередніх іпотеко держателів. При зверненні стягнення на нерухоме майно, що є предметом декількох іпотек, вимоги кожного наступного іпотеко держателя задовольняються після повного задоволення вимог кожного попереднього іпотекодержателя згідно з пріоритетом та розміром цих вимог.

Закон дозволяє передачу в іпотеку земель сільськогосподарського призначення (ст. 15) та об'єктів незавершеного будівництва (ст. 16).

Цей Закон визначає можливість вирішення питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору (ст. 36). Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотеко держателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає

нотаріальному посвідченню і може бути укладений в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки. Безперечно, що це дозволить кредитору оперативно і ефективно задовольнити свої вимоги.

Стаття 40 Закону України “Про іпотеку” передбачає, що звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться в порядку, встановленому законом.

Однак це питання залишається неврегульованим, оскільки з 1 січня 2006 року набув чинності Закон України “Про основи соціального захисту бездомних громадян та безпритульних дітей”

[21]. Цим законом встановлено, що для здійснення будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право власності, на яке або право користування яким мають діти, потрібна попередня згода органів опіки та піклування. Посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за захист прав і охоронюваних законом інтересів дітей при наданні згоди на вчинення правочинів щодо належного дітям нерухомого майна. Даний закон забороняє проводити будь-які операції з нерухомістю, при яких можуть бути порушені права дітей чи погіршитись їхні житлові умови. Зокрема, дія цього закону не дозволяє виселити неплатоспроможного позичальника з квартири, якщо він має дітей. Розв'язання даної проблеми вимагає законодавчого врегулювання, внесення змін в даний закон та роз'яснення його положень.

З 1 січня 2004 року введено в дію Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” [18]. Відповідно до цього закону запроваджуються іпотечні сертифікати з фіксованою дохідністю та сертифікати участі. Законом передбачено порядок випуску та обігу зазначених сертифікатів. Згідно статті 37 цього закону забезпеченням виконання зобов'язань за сертифікатами з фіксованою дохідністю є іпотечні активи. Забезпеченням виконання

зобов'язань за сертифікатами участі є іпотеки, які становлять іпотечний пул та забезпечують виконання зобов'язань реформованих у консолідований іпотечний борг. Обсяг зобов'язань за сертифікатами не може перевищувати 90 % вартості іпотечних активів.

Закон України “Про іпотечні облігації” [19] встановлює випуск двох видів облігацій: звичайні іпотечні облігації, які є інструментом однорівневого вторинного іпотечного ринку (європейська модель) та структуровані іпотечні облігації, які є інструментом дворівневого вторинного іпотечного ринку (американська модель). Емітентом звичайних іпотечних облігацій може бути виключно іпотечний кредитор, який має відповідний дозвіл Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку на здійснення діяльності з випуску та обігу цінних паперів. Емітент звичайних іпотечних облігацій несе відповідальність за виконання зобов'язань за випущеними іпотечними цінними паперами всім своїм майном, на яке згідно законодавства може бути звернене стягнення. Емітентом структурованих іпотечних облігацій може бути виключно спеціалізована іпотечна установа. Емітент несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань за випущеними облігаціями лише майном, що становить іпотечне покриття. Звичайні іпотечні облігації будуть випускати комерційні банки, що безпосередньо здійснюють іпотечне кредитування, а структуровані облігації може випускати Державна іпотечна установа, що відповідає законодавчим вимогам та має статус спеціалізованої іпотечної установи.

З серпня 2004 року набув чинності Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [11], що на законодавчому рівні закріплює систему та порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно. Вказаний закон регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно всіх форм власності, їх обмежень та угод щодо нерухомості.

Для розвитку аграрної іпотеки підкреслимо важливе значення прийняття Закону України “Про Державний земельний кадастр” [10]. Цей Закон

установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру. Згідно ст. 1 цього Закону Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер. До поземельної книги вносять відомості про земельну ділянку:

- кадастровий номер;
- площа;
- місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця);
- склад угідь;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- нормативна грошова оцінка;
- відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;
- відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки;
- дата державної реєстрації земельної ділянки, інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей;
- інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно:
- дані про бонітування фунтів.

Зазначені відомості про земельні ділянки сільськогосподарського призначення сприятимуть їх використанню як предмета застави та розвитку аграрної іпотеки.

Необхідною умовою іпотеки землі є створення спеціалізованого Державного земельного (іпотечного) банку з широкими можливостями іпотечною кредитування сільськогосподарських товаровиробників і комерційних операцій із землею та нерухомістю.

Але проект Закону України "Про Державний земельний (іпотечний) банк" [9] все ще знаходиться на розгляді у Верховній Раді України.

Важливе значення має введення в дію Закону України "Про організацію формування та обігу кредитних історій" [20] Закон визначає правові та організаційні засади формування і ведення кредитних історій, права суб'єктів кредитних шорні та користувачів бюро кредитних історій, вимоги до захисту інформації, що складає кредитну історію, порядок утворення, діяльності та ліквідації бюро кредитних історій. Законом передбачено формування бази даних для доступу кредиторів до інформації щодо кредитоспроможності потенційних позичальників.

У липні 2012 року набув чинності Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню" [7], розроблений Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України на виконання соціальних ініціатив Президента України щодо здешевлення вартості іпотечних кредитів.

Закон містить важливі для розширення іпотечного кредитування норми.

Насамперед, Законом закріплено зобов'язання держави щодо компенсації частини відсотків за отриманими кредитами на майбутнє та віднесено відповідні видатки до захищених статей державного бюджету.

Крім того, Законом:

– передбачено можливість застосування договорів купівлі- продажу майнових прав під час придбання житла за державної підтримки;

– визначено, що компенсація відсотків за кредитами, отриманими громадянами на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла, здійснюється відповідно до порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, встановленого КМУ;

– врегульовано питання щодо використання земельної ділянки та об'єкта незавершеного житлового будівництва як предмета застави за іпотечними договорами. З цією метою:

– передбачено можливість продажу права оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності за згодою орендаря або якщо така можливість буде передбачена первинним договором оренди;

– визначено підстави для посвідчення права оренди земельної ділянки згідно з договором купівлі-продажу такого права;

– встановлено особливості переходу права оренди земельної ділянки до особи, яка на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включеного до іпотечного договору, набула права власності на предмет іпотеки (об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва та майнові права на них), розміщений на цій земельній ділянці;

– встановлено додаткові правові механізми посилення захисту прав та інтересів інвесторів, чий кошти залучено у житлове будівництво, шляхом:

– застосування типової форми договору про участь у ФФБ;

– здійснення місцевими державними адміністраціями контролю за діяльністю забудовників при залученні коштів громадян;

– встановлення на рівні закону обов'язку замовника передати під заселення закінчений будівництвом та підключений до інженерних мереж житловий будинок, що споруджувався із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, впродовж трьох місяців з дня його прийняття в експлуатацію.

Здешевлення вартості житлового будівництва потребує комплексного підходу. Законом передбачено, що потребують врегулювання не лише

питання власне житла, а й соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури, містобудівного середовища загалом.

Подальше вдосконалення правової бази з питань іпотечних відносин – запорука ефективного розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Основними ланками нормативного забезпечення іпотечного кредитування слід вважати: концепції; стандарти; нормативи та інструкції; методичні та практичні рекомендації.

Всі ці ланки нормативного забезпечення задіяні для створення сприятливих умов для активного розвитку іпотеки в Україні.

Доцільно звернути увагу, що розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559-р схвалено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування. В основу цієї Концепції покладені принципи функціонування ринку іпотечного кредитування, які відображають позитивний міжнародний досвід у цій сфері і є зрозумілими та прийнятними для національних та іноземних інвесторів. Концепція встановлює єдині стратегічні підходи, які мають бути покладені в основу державної політики у сфері іпотечного кредитування, що розвиватиметься на ринкових засадах з мінімально можливим втручанням держави. При цьому держава забезпечує режим найбільшого сприяння суб'єктам ринку іпотечного кредитування та створює законодавчі та економічні умови для стимулювання ефективного розвитку цього ринку [24].

Затверджено Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [13] та Національний стандарт № 2

“Оцінка нерухомого майна” [14], які є обов'язковими для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності.

Як показує досвід зарубіжних країн, обов'язкове застосування іпотечних стандартів дає змогу значно знизити всі ризики, що виникають при іпотечному кредитуванні.

Кожна країна розробляє стандарти відповідно до умов розвитку національної економіки. Іпотечні стандарти являють собою перелік економічних (розмір ставок, співвідношення залучених і власних коштів позичальника) та організаційно-правових (вимоги до позичальника іпотечного кредиту, вимоги до процедури надання й обслуговування іпотечних кредитів тощо) вимог до процедури надання іпотечного кредиту спеціалізованою кредитно-фінансовою установою, які повинні бути закріплені державою у формі підзаконного нормативно-правового акту.

У березні 2004 року затверджено стандарти житлового іпотечного кредитування, розроблені Українською національною іпотечною асоціацією [28]. Документ має рекомендаційний характер для іпотечних кредиторів.

Ці стандарти можуть використовуватись Національним банком України, фінансовими установами другого рівня, спеціалізованими іпотечними установами, банками, іноземними фінансовими установами для здійснення рефінансування іпотечних кредиторів під заставу іпотечних активів (прав вимоги за житловими іпотечними кредитами), при здійсненні емісії іпотечних цінних паперів або для інших цілей.

Рішенням Наглядової ради Державної іпотечної установи від 11 вересня 2008 року № 31 прийнято Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів. Вони визначають вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування, впроваджують процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів, запроваджують систему рефінансування первинних кредиторів через Державну іпотечну установу з метою забезпечення виконання статутних завдань Установи [29].

- система органів державного регулювання на іпотечному ринку житла;
- система заходів соціального захисту позичальників та членів їх сімей;
- система захисту інтересів інших учасників іпотечного ринку житла.

В першочерговому порядку в Україні потребує ухвалення новий житловий кодекс, який визначатиме основні засади державного регулювання в житловій сфері.

Принципово важливим є ухвалення базового законодавства з питань функціонування іпотечного ринку житла, а також питання захисту інтересів кредиторів та позичальників. Необхідно врегулювати блок питань, які пов'язані із функціонуванням діючих та створенням нових інститутів, що здійснюють іпотечне кредитування. Слід ухвалити Закон України “Про іпотечні банки”. Законодавство про іпотечні банки ухвалено в багатьох країнах світу, зокрема, в США, Німеччині, країнах Східної Європи. Невідкладним також є ухвалення законодавства про небанківські фінансово-кредитні установи, які забезпечують функціонування в Україні системи будівельних заощаджень та дешевого масового іпотечного кредитування. Потребує законодавчого врегулювання діяльність посередників на іпотечному ринку житла (ріелторських агенств, рейтингових агенств, тощо), які надають різноманітні послуги його учасникам та здійснюють інформаційно-аналітичне забезпечення його функціонування

Однією із ключових проблем, без розв'язання якої іпотечний ринок в Україні не може ефективно розвиватись, є недоступність іпотечних кредитів для основної частини населення, відсутність стимулів для позичальників, кредиторів та інвесторів. Проблема доступності іпотечних кредитів пов'язана з одного боку з високим рівнем відсоткових ставок за іпотечними кредитами, а з іншого – з низьким платоспроможним попитом та низьким інвестиційним потенціалом населення України. Принципово важливе значення мають заходи держави, спрямовані на стимулювання національних заощаджень та трансформації їх в інвестиції. Важливого значення набуває запровадження пільгового режиму оподаткування.

Зарубіжна практика свідчить, що майже усі країни, які мають розвинутий іпотечний ринок, використовують ті чи інші методи державного стимулювання розвитку такого ринку, а також стимулювання його учасників.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ЖИТЛОВО-ПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ ЗА 2012-2016 РОКИ

2.1. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні за 2012-2016рр

Ринок житлової нерухомості є досить важливою складовою економіки кожної країни. Це обумовлено високим соціальним значенням його розвитку та, безумовно, інвестиційною привабливістю, як предмету довгострокових інвестицій та високої прибутковості.

Враховуючи сучасний стан соціально-економічних процесів в нашій державі, питання розвитку та перспектив ринку нерухомості лишається відкритим для дослідження та більш глибокого аналізу з урахуванням всіх факторів впливу.

Період дослідження обирався нами з метою аналізу та порівняння стану ринку житлової нерухомості в докризовий період та в період економічної, соціальної та політичної кризи в Україні.

Останні роки ринок нерухомості зазнав значних змін. Це пояснюється змінами показників міграції пов'язаної з соціально-політичною ситуацією на Сході країни та анексією Кримського півострова.

Для початку проведемо аналіз житлового фонду України, що дасть змогу зробити висновки щодо забезпечення українців житлом табл.2.1.

Таблиця 2.1.

Житловий фонд України.

Рік	Загальна площа, млн.кв.м	У середньому на одного жителя, кв.м	Кількість квартир, тис.
2012	1094,2	23,7	19370
2013	1096,6	23,8	19368
2014	966,1	22,6	16785
2015	973,8	22,9	16886

2016	977,9	23,1	16912
------	-------	------	-------

Розроблено автором на основі даних офіційного сайту Держстатистики (Додаток А)

По-перше, розглянемо зміни, які відбулися із загальною площею житла в Україні. На рисунку 2.1 ми можемо бачити різке зниження загальної житлової площі у 2014 році, в порівнянні з 2012-2013рр. Це пояснюється відсутністю даних з окупованих територій та АР Крим. У 2015 та 2016 роках відбувається незначне збільшення показників, що говорить про розвиток нових інвестиційних проектів у сфері житлової нерухомості.

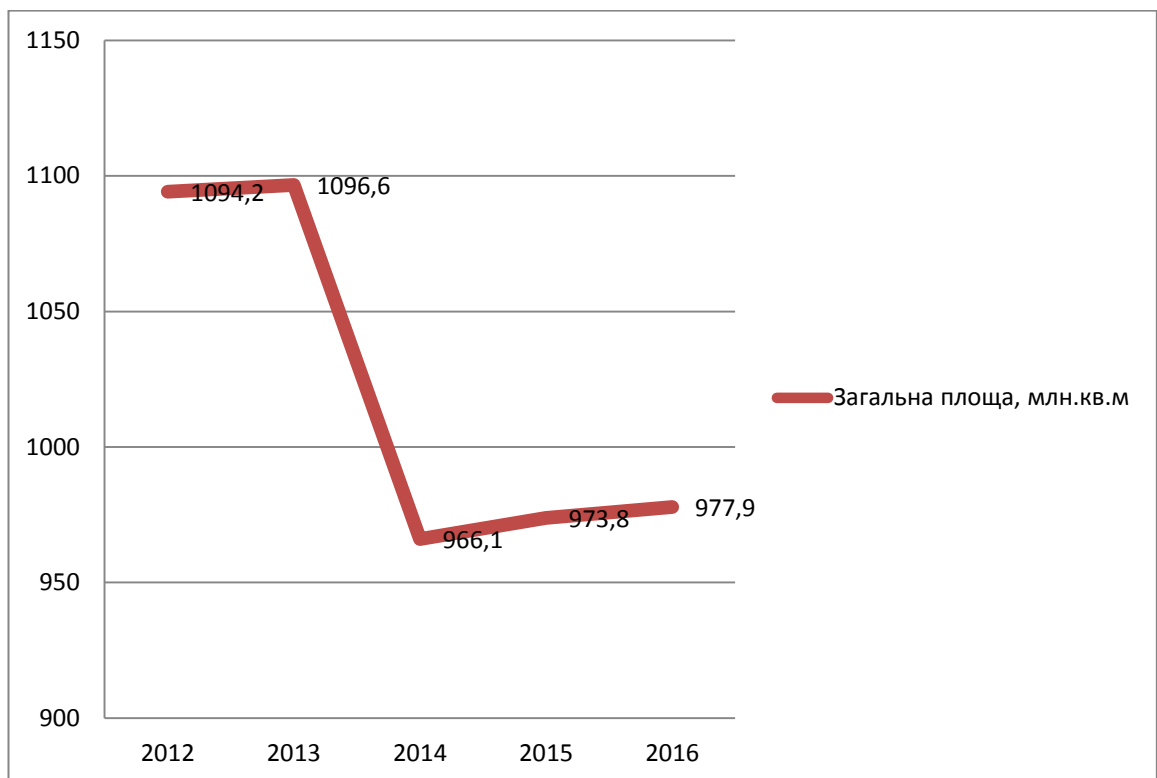


Рис. 2.1. Загальна площа житлової нерухомості в Україні. Розроблено автором на основі даних сайту Держстатистики. (Додаток А)

Рисунок 2.1. дає нам змогу проаналізувати на скільки змінилася кількість квартир в даний період, і зробити висновок про вплив соціально політичних процесів на стан житлового фонду держави.

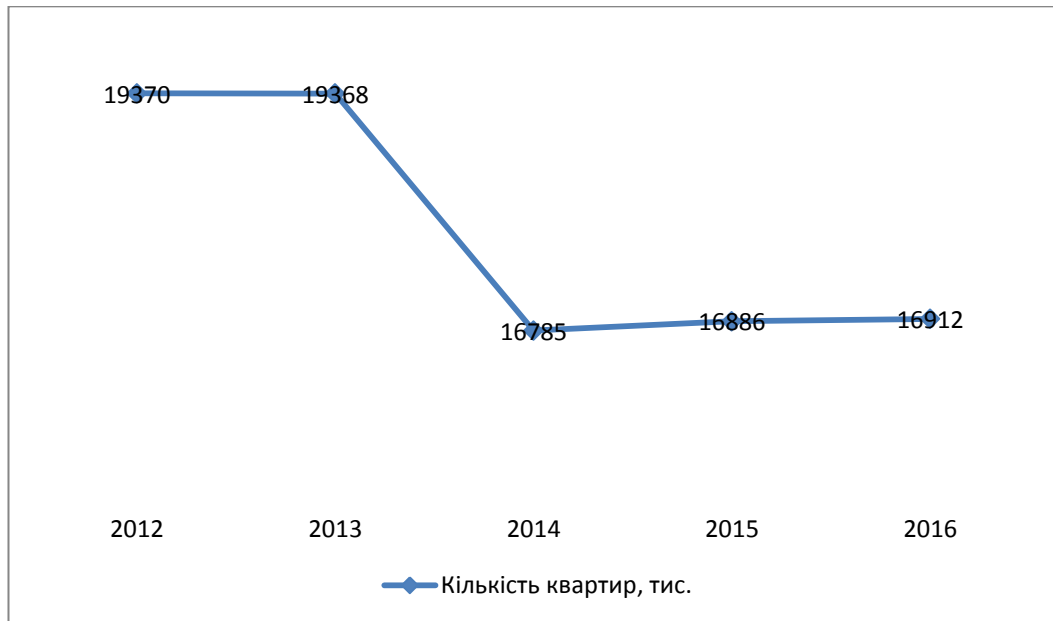


Рис. 2.2. Загальна кількість квартир в Україні. Розроблено автором на основі даних сайту Держстатистики. (Додаток 1)

Знову ж таки у 2014 році спостерігаємо різке падіння показників з причин, які оговорювалися вище. Однак 2015 та 2016 роки говорять про позитивні зрушення та, хоча й не стрімке, все ж таки зростання кількості квартир в житловому фонді України.

Щодо забезпеченості українців житлом, із таблиці 2.1 бачимо, по-перше падіння показників у кризовий період, яке пов'язане також із підвищеним рівнем міграції з окупованих територій та перерозподілом заселеності територій держави, по-друге, у 2016 році невелике зростання, що говорить про будову нових житлових об'єктів. Однак ці дані не задовольняють житлових норм українців. До 2016 року норми визначалися такими: 21 м² на 1 людину плюс 10 м² на сім'ю. Таким чином маємо наступні дані: сім'я з однієї людини мала бути забезпечена площею 31 м², з 2 чоловік - 52 м², з 3 чоловік - 73 м², а з 4 чоловік - 94 м². Звідси маємо норму на одного жителя, відповідно, - 31 м², 26 м², 24,3 м² та 23,5 м². Звичайно, це середні показники, проте згідно статистики більшість сімей складається саме з 4 чоловік, а більшість молодих сімей взагалі з трьох.

З 2016 року прийняли зміни до Житлового кодексу України, який, до речі, був прийнятий ще 1983 року в УРСР, згідно яких житлові норми розраховуються наступним чином: 13,65 м² на одну людину та додатково 35,22 м² на сім'ю. Знову ж таки, навіть після змін в законодавстві, поки що більшість українців відчувають потребу у власних квадратних метрах.

У січні 2017 року журнал Forbes у статті про рейтинг найбільших українських забудовників наголошує на тому, що ринок будівництва житлової нерухомості в Україні набирає розквіту. Економісти пов'язують це із закриттям багатьох банків, як наслідок, збільшення вільних коштів «на руках» у населення та підвищення попиту на нерухомість, як варіанту інвестицій.

Про значний приріст у кількості новобудов говорять і дані держстатистики про прийняття в експлуатацію житла табл. 2.2.

Таблиця 2.2.

Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількості збудованих квартир

Показники	2012	2013	2014	2015	2016
Прийнято в експлуатацію загальної площі, тис. кв.м.	9770	9949	9741	11044	9367
Кількість збудованих квартир, тис.	83	93	105	120	113

Розроблено автором на основі даних сайту Держстатистики. (Додаток 2)

На рисунках 2.3 та 2.4 спостерігаємо дійсно зростання введених в експлуатацію будинків виходячи із загальної площі та кількості квартир.

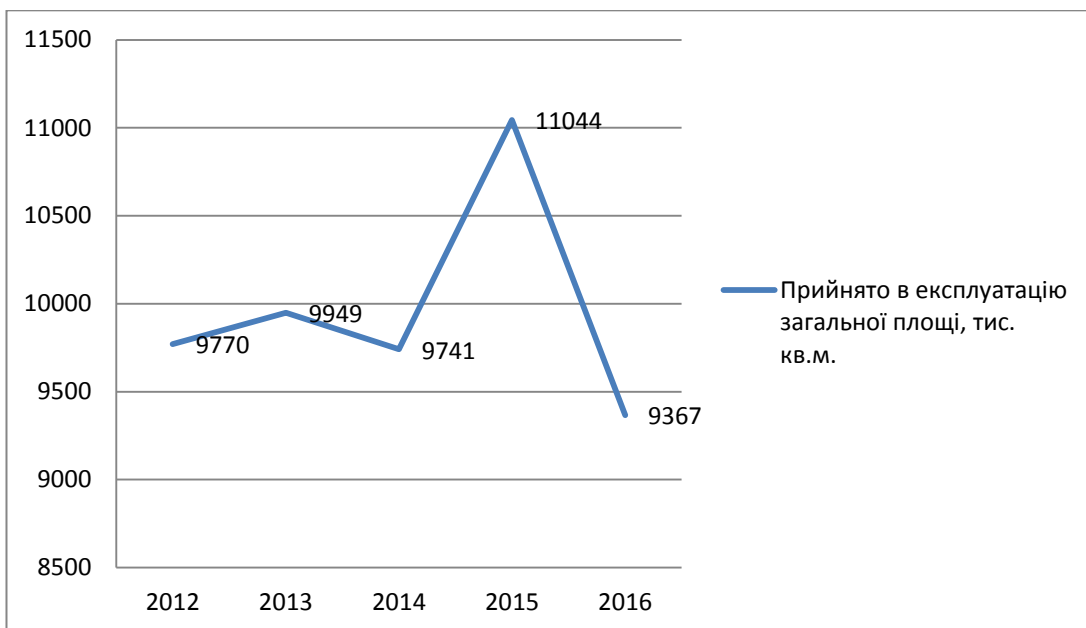


Рис. 2.3 Прийнято в експлуатацію загальної площі, тис. кв.м.

Незважаючи на соціально-політичні процеси в Україні, у 2014 році не спостерігається різкого падіння показників, а в 2015 році навпаки видимий ріст, що підтверджує думки економістів стосовно попиту населення на нерухомість.



Рис. 2.4. Кількість збудованих квартир, тис.

Незначне зниження показників у 2016 році, спеціалісти пояснюють не як падіння темпів будівництва, а як те, що в попередні роки були завершені та

введені в експлуатацію об'єкти нерухомості, які були розпочаті в докризовий період. 2016 рік, на думку спеціалістів журналу Forbes, став взагалі «будівельним бумом». Все більше населення зацікавлене в придбанні нерухомості в закритих сучасних житлових комплексах, які активно будуються як в великих містах, так і в регіонах. Проте, недосконала законодавча база, політизованість та корумпованість нашої економічної системи призводить до значних гальмівних процесів та втрат зі сторони інвесторів.

Проаналізувавши ринок житлової нерухомості можемо зробити висновок, що, незважаючи складне становище викликане війною на Сході, анексією Криму, політичною та економічною кризою, нерухомість не втрачає своєї привабливості як інвестиційного об'єкта. Попит на квадратні метри зростає. Маємо надію, що разом з цим зросте і активність в законодавчому процесі щодо нерухомості в цілому та житлового комплексу зокрема.

У першому розділі ми розглянули поняття іпотеки, її роль та види. Хочеться наголосити на важливості розвитку іпотечного ринку для зростання економіки країни. На сьогоднішній день в умовах перерозподілу інтересів та «перепрофілювання» України з індустріальної здебільшого в аграрну державу, одним із найбільш привабливим інвестиційним полем є саме ринок житлової нерухомості. Купівельна спроможність більшості українців лишається низькою, а отже, питання іпотечного кредитування залишається актуальним.

Докризовий період 2005-2008рр дав чималий поштовх для розвитку іпотеки в Україні з одного боку, а з іншого, криза 2008-2010рр стала для більшості позичальників провальною, а для банків – перевіркою на міцність, що зумовило перегляд умов кредитування та більш жорстких вимог до бажаючих отримати іпотеку.

В більшості розвинених країн іпотечний ринок відіграє вагомий роль у формуванні та розвитку економіки, що підтверджує рівень частки іпотеки у

ВВП країн, який сягає до 35% (в країнах ЄС). Україна ж може похизуватися рівнем питомої ваги іпотечних кредитів у ВВП близько 7,8% (табл.2.2.1).

Таблиця 2.3.

Частка банківських кредитів у ВВП України.

Показники	Станом на:				
	2012	2013	2014	2015	2016
Обсяг ВВП, млрд.грн.	1299,99	1404,67	1465,20	1566,728	1979,46
Кредитний портфель банків, млрд.грн	825,32	815,33	911,4	1006,36	965,09
Іпотечні кредити банків, млрд.грн	137,95	108,43	110,71	122,00	101,84
Питома вага іпотечних кредитів у ВВП,%	10,61	7,72	7,56	7,79	5,14

Складено автором за даними офіційного сайту НБУ.

Як бачимо на рисунку 2.5, найвищий показник був у 2012 році 10,61%, коли країна оговталася від кризи. Однак у 2013 спостерігається певний спад показників у зв'язку з посиленням вимог до позичальників та зміни умов кредитування загалом.

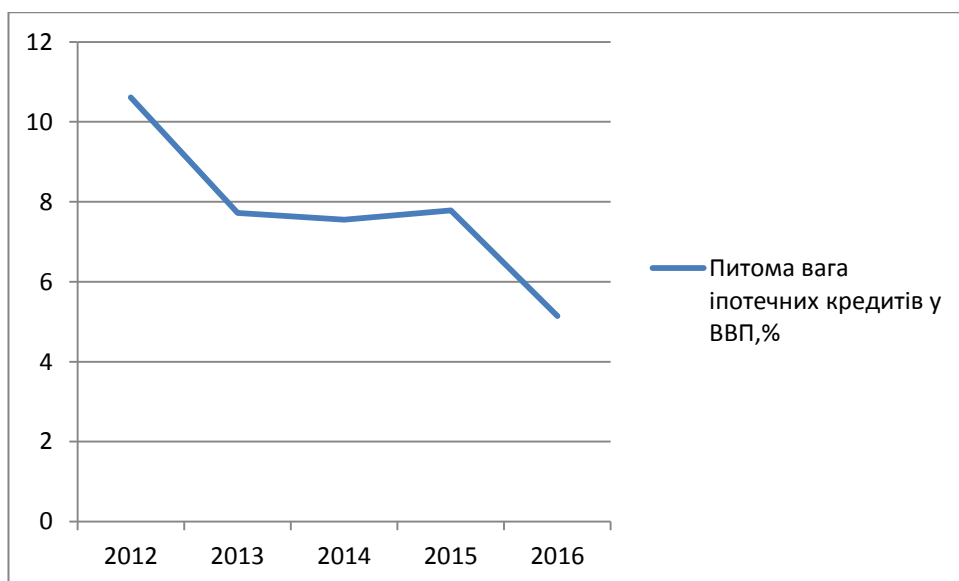


Рис. 2.5 Питома вага іпотечних кредитів у ВВП,%

2014-2015 роки характеризувалися стабільним розвитком будівництва житлових комплексів новобудов, які в своїй роботі часто вдаються до залучення інвесторів з боку комерційних банків, як кредиторів для населення. 2016 рік став роком скорочення фінансових установ, які надавали іпотечні послуги населенню (з 75 установ у 2012р, в 2016р. лишилося лише 12), саме тому бачимо різке падіння показників як суми наданих кредитів, так і частки в ВВП (рис. 2.2.2)

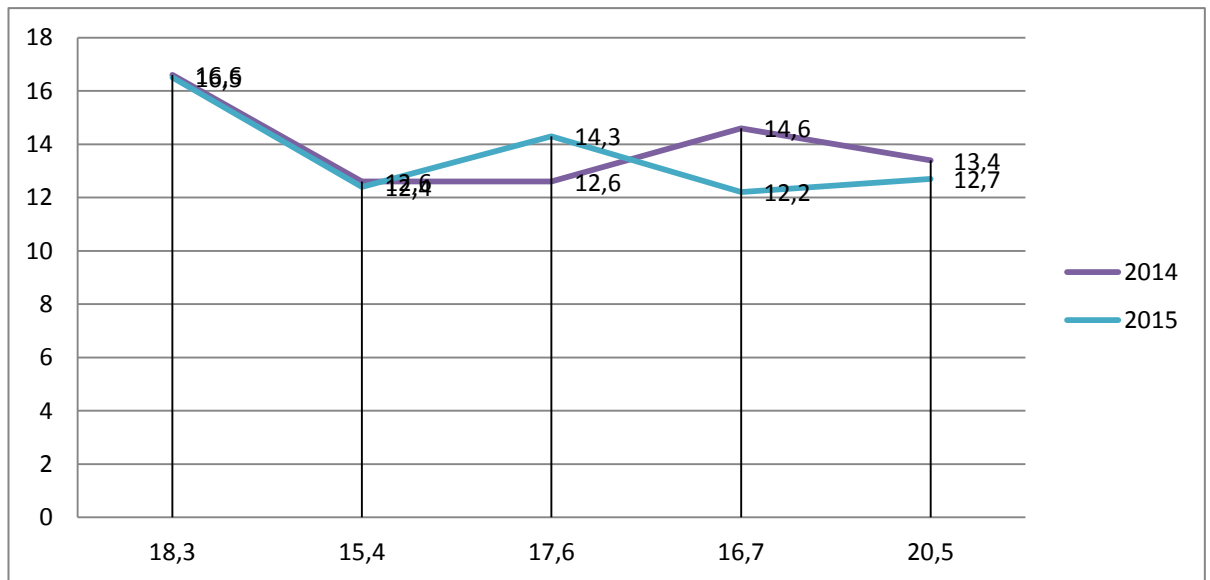


Рис. 2.6. Кредитний портфель банків України

Про низьку активність банків в іпотечному секторі кредитування говорять і залишки за кредитами, які були надані безпосередньо населенню за цільовим спрямуванням. Якщо в таблиці 2.2.1 ми розглядали іпотечні кредити загалом, що включали в себе як житлову та і комерційну нерухомість, то таблиця 2.2 чітко дає уявлення про стан саме житлової іпотеки.

Таблиця 2.4.

**Іпотечні кредити надані домашнім господарствам (залишки коштів
на кінець періоду, млн..грн.)**

Період	Усього	Із загальної суми іпотечні кредити			
		Усього	До 1 року	1-5 років	більше 5 років
2012	187629	63158	2910	8269	51980
2013	193529	56270	2564	6095	47611
2014	211215	72156	3806	6428	61922
2015	174869	60215	3546	4502	52167
2016	163333	60265	3212	4374	52679

Складено автором за даними сайту держстату (додаток 2).

Як показує практика, більшість іпотечних кредитів наданих строком до 5 років, це кредити готівкою під заставу нерухомого майна. Кредити ж, строк яких перевищує 5 років, можемо розглядати, як кредити на придбання житла.

Рисунок 2.7 нам чітко показує динаміку залишків за іпотечними кредитами в досліджуваному періоді.

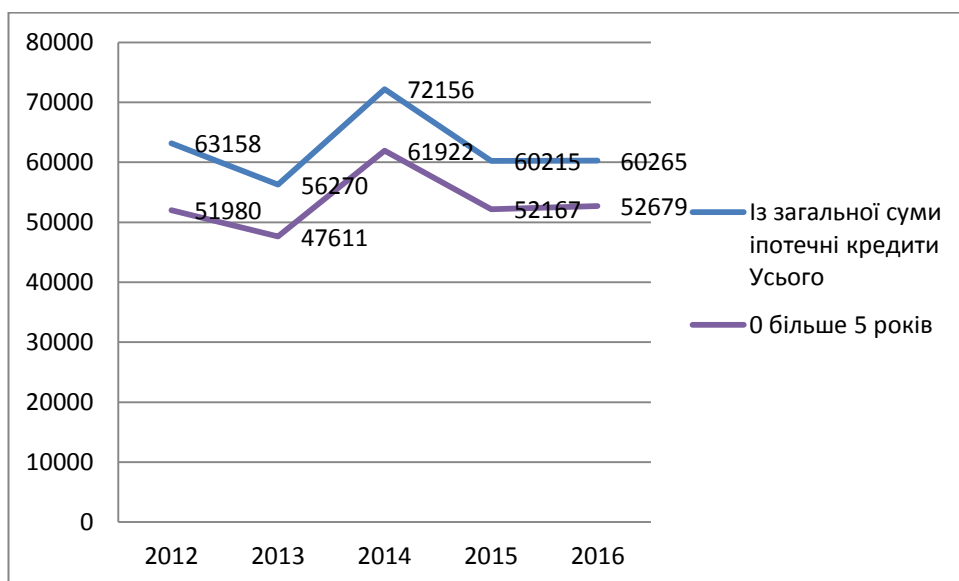


Рис. 2.7. Динаміка залишків за іпотечними кредитами.

У 2013 році спостерігаємо зменшення залишків за кредитами, це пояснюється стабільним погашенням та скороченням обсягів кредитування підтверджене на рис.2.2.2.. Далі бачимо різке зростання залишків за кредитами в цілому та за іпотечними кредитами зокрема. Таке зростання не можемо розглядати однозначно, адже воно може говорити як про ріст показників надання іпотеки, так і про зростання кількості боржників. Рисунок 2.2.2 не дає змоги говорити про підвищення суми та кількості наданих кредитів, а отже можемо припустити, що в цей час збільшилася кількість боржників. Цьому є логічне пояснення – загострення соціально-політичних процесів в державі.

Зниження показників у 2015 та незначне підвищення у 2016 роках говорить про стабільність сплати, та відновлення сектору іпотечного кредитування, знову ж таки за рахунок новобудов.

Однією з головних проблем надання іпотеки в Україні є непомірно високі відсоткові ставки за такими кредитами, та маса додаткових умов та затрат, пов'язаних з комісіями, страховками і т.д..

Середньозважені річні ставки за кредитами в Україні вражають. В таблиці 2.2.3 показані ставки за іпотечними та споживчими кредитами для населення.

Таблиця 2.5.

Відсоткові ставки за кредитами в Україні в період 2012-2016рр.

Рік	% ставка за споживчими кредитами	% ставка за іпотечними кредитами
2012	28,9	17,4
2013	26,6	18,1
2014	29,6	13,4
2015	30,9	13,8
2016	30,6	14,3

Складено автором.

Аналізуючи ставки за кредитами у 2012-2013рр можемо бачити різну тенденцію поведінки кредитних ставок. Зниження % ставки за споживчими кредитами говорить про відносну стабільність економіки та високу конкуренцію на ринку споживчого кредитування. Підвищення іпотечних ставок може свідчити про зростання попиту на іпотечні кредити та стабільність цін на ринку житла в цілому.

У 2014-2016рр бачимо зворотню ситуацію. Скорочення кількості кредитних установ, фінансово-економічна нестабільність у країні одразу ж знаходить своє відображення у відсоткових ставках кредитів. Ці тенденції можна чітко побачити на рисунку 2.8.

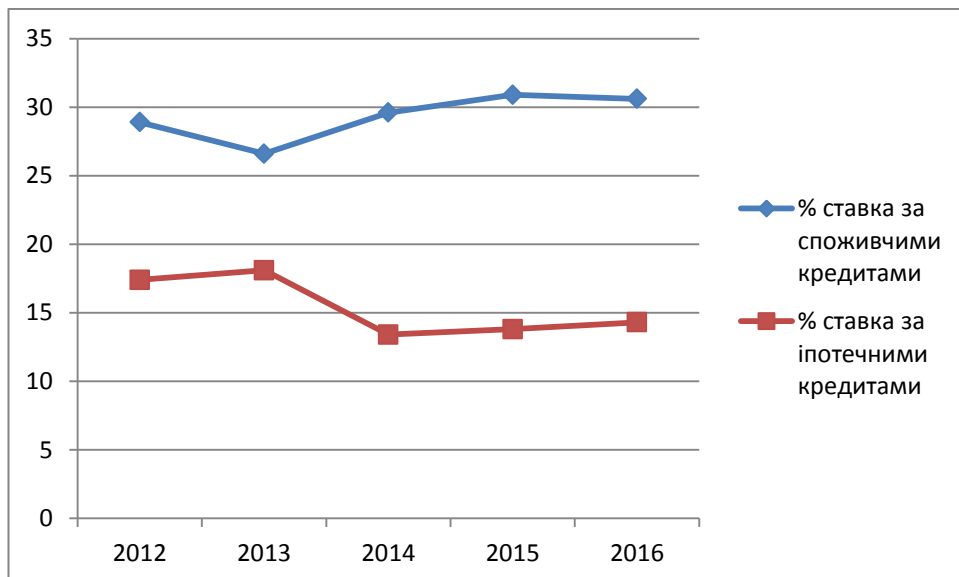


Рис. 2.8. Відсоткова ставка за кредитами в Україні 2012-2016рр.

Отже, можемо підвести підсумки щодо стану житлової нерухомості та житлового іпотечного кредитування в Україні. В останні роки спостерігалася певна активність у будівництві нового житла для українців, проте, не можна сказати, що воно стало більш доступним для громадян. Скорочення кредитних іпотечних установ, недосконалість законодавчої бази, економічна криза, - все це стає завадою в розвитку іпотечного ринку в Україні,

унеможливиює взагалі поняття доступного житла для середнього українця через непомірно високі ставки за кредитами та кабальні умови кредитування.

2.2. Вплив соціально-політичної кризи на стан іпотечного кредитування житлової нерухомості у розрізі регіонів.

У попередньому пункті було розглянуто стан іпотечного кредитування та ринку житлової нерухомості в Україні в цілому. Хочеться розглянути окремі регіони України, щоб відмітити, які з них зазнали найбільшого впливу нинішньої кризи, а які мали незначні зміни. Нас цікавить безпосередньо вплив на іпотечний ринок житлової нерухомості.

Аналізувати будемо наступні регіони: Східна Україна – Донецька, Луганська, Харківська області; Західна Україна – Волинська, Івано-Франківська, Львівська, Рівненська, Тернопільська, Хмельницька, Чернівецька області; Північна Україна – Житомирська, Київська, Сумська, Чернігівська області; Південна Україна – Запорізька, Миколаївська, Одеська, Херсонська області та АР Крим; Центральна Україна – Вінницька, Дніпропетровська, Кіровоградська, Полтавська, Черкаська області.

Вище вже було відмічено, що процес кредитування в аналізований період був досить неодноманітний. Мав як періоди зростання, так і явний спад та застій у вигляді несплати боргу за кредитами. У таблиці 2.6 представлені дані залишків за кредитами, наданими домашнім господарствам у розрізі регіонів.

Таблиця 2.6.

**Кредити надані домашнім господарствам, у розрізі регіонів
(залишки коштів на кінець періоду, млн..грн.)**

Період	Усього за регіонами				
	Східний	Західний	Північний	Південний	Центральний
2012	27411	21596	78240	32069	24913
2013	27108	22944	88444	30244	24790
2014	28429	26457	95130	32191	29007
2015	22835	24556	71379	30659	25441
2016	20253	23482	64992	28595	26009

Розроблено автором

З таблиці видно, що процес кредитування у різних регіонах проходить по-різному. Лідирує північний регіон, в більшості завдяки столиці та Київській області. Найнижчі показники можна спостерігати у Західному регіоні здебільшого через меншу заселеність територій, трудовою міграцією, та меншим попитом на дану фінансову послугу. Рисунок 2.9 більш наглядно демонструє певну регіональну градацію.

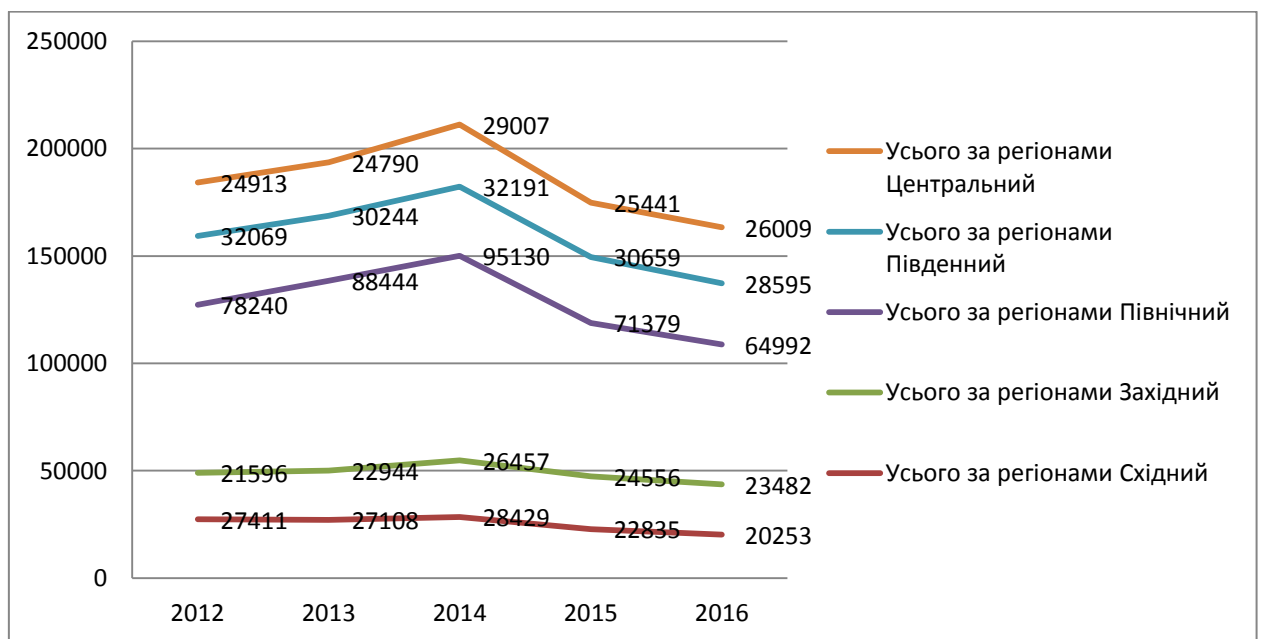


Рис. 2.9. Кредити надані домашнім господарствам, у розрізі регіонів (залишки коштів на кінець періоду, млн..грн.) Розроблено автором.

У 2012-2013 роках спостерігаємо поступове зростання, яке, як вже згадувалося, обумовлене виходом з кризи 2008-2010 років та більш-менш стабільною економікою. 2014 став помітним сплеском не стільки завдяки активному кредитуванню, стільки зростанню заборгованості за кредитами. Політична нестабільність змусила споживача не зважати на свої зобов'язання перед фінансовими установами. 2015-2016 спад, що пояснюється відновленням соціальної стабільності в більшості регіонів. Звичайно, це не стосується Східного регіону, де зниження показників обумовлено тимчасовою окупацією певних територій Луганської та Донецької областей.

В таблиця 2.7 наведені залишки за кредитами на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, в залишки за якими входять й іпотечні кредити. Можемо одразу відмітити лідера – північний регіон; і західний та східний регіони, як ті, де суми значно менші.

Таблиця 2.7.

Залишки за кредитами, наданими домашнім господарствам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. Млн.грн.

Період	На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості				
	Східний	Західний	Північний	Південний	Центральний
2012	7632	6327	22417	12959	8622
2013	6214	6032	20254	11343	7605
2014	8303	8409	28452	15315	11324
2015	7880	8688	25051	15001	9551
2016	6201	7984	22632	13200	8536

Розроблено автором.

Більш наглядно цю картину нам демонструє рисунок 2.2.2, де чітко видно – північний регіон має найбільші залишки, найменші знову ж таки Захід та Схід країни.

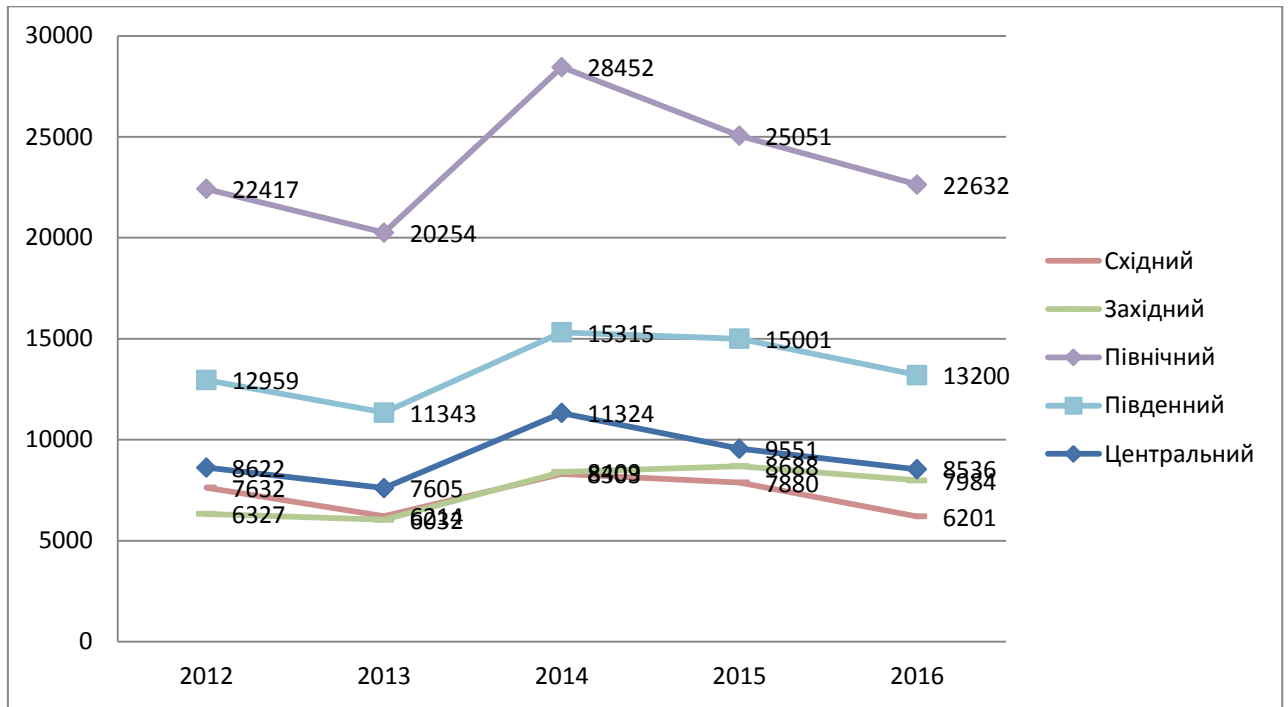


Рис. 2.10. Залишки за кредитами, наданими домашнім господарствам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. Розроблено автором

Можемо зробити певні висновки про те, що найбільший попит на іпотечні кредити є в тих регіонах, де питання забезпеченості житлом стоїть досить гостро, а отже, і попит на даний вид кредитування значно вищий, ніж в інших. Далі буде розглянуто залишки за кредитами в розрізі областей і можна буде відмітити, за рахунок чого той чи інший регіон має такі показники.

Проаналізувавши дані таблиці 2.8 можна відмітити найбільш активні області, такі як: Київська, Дніпропетровська, Одеська, Харківська – основні комерційні центри нашої країни, та, звісно, міста-мільйонери, які є обласними центрами. Звичайно ж попит на житлову нерухомість, а звідси і на іпотечні кредити в цих містах та областях буде найбільш високим. У таблиці бачимо різке падіння показників в АР Крим, але це через анексованість території, тому не можна розглядати цей регіон повноцінно. Загалом найменші показники спостерігаємо в Кіровоградській, Сумській,

Таблиця 2.8.

**Кредити надані домашнім господарствам у розрізі областей
(залишки коштів на кінець періоду, млн..грн.)**

Регіони, області	Усього за період					На придбання реконструкцію нерухомості				
	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016
АР Крим	6499	6396	41	62	4	1683	1502	12	20	1
Вінницька	2970	2817	3189	3232	3093	1030	914	1167	1290	1100
Волинська	2576	2286	2582	2238	2171	741	633	850	841	780
Дніпропетровська	14614	14760	17964	15319	16183	5663	5012	8041	6319	5636
Донецька	13495	13958	13720	9366	7822	3047	2447	3078	3118	2244
Житомирська	2603	2476	2983	2879	2773	830	738	1059	1061	988
Закарпатська	3221	3048	3910	3834	3764	1153	1060	1638	1773	1734
Запорізька	5037	4791	5408	5127	5222	1662	1401	1863	2014	1997
Івано-Франківська	2966	2801	3231	2639	2431	735	639	947	816	721
Київська	72199	82525	88265	64871	58784	20641	18640	26308	22880	20736
Кіровоградська	1728	1757	1993	1684	1681	402	346	457	397	385
Луганська	3995	4142	4196	3343	2697	1034	908	1183	958	576
Львівська	7145	6613	6896	7077	6749	1727	1483	1863	2337	2033
Миколаївська	3645	3325	4010	3583	3446	1120	966	1414	1270	1182
Одеська	14121	12956	18419	17847	16242	7582	6684	10426	10217	8805
Полтавська	3212	3155	3299	2849	2822	869	763	937	802	721
Рівненська	2085	1935	2301	2225	2149	659	596	807	830	771
Сумська	1821	1850	2035	1862	1780	542	511	593	618	522
Тернопільська	1727	1518	1809	1687	1646	470	424	590	570	559
Харківська	9921	9008	10513	10126	9734	3551	2859	4042	3804	3381
Херсонська	2947	2776	4313	4040	3681	912	790	1600	1480	1215
Хмельницька	3051	2923	3510	2848	2702	801	745	1070	863	811
Черкаська	2389	2301	2562	2357	2230	668	570	722	743	694
Чернівецька	2046	1820	2218	2008	1870	511	452	644	658	572
Чернігівська	1617	1593	1847	1767	1655	404	365	492	492	386

Тернопільській, Чернівецькій, Чернігівській областях. Причини вже пояснювалися вище – менша заселеність, трудова міграція, менший попит на іпотеку та кредити в цілому. Не можна сказати, що в цих регіонах немає браку житла, він є, але задовольняється за власний кошт населення через більш низьку вартість житла та вищі доходи трудових мігрантів.

Всі перераховані причини знаходять своє підтвердження і в наступних таблицях 2.2.4 та 2.2.5, які показують рівень відсоткових ставок в окремих регіонах та в різних областях відповідно.

Таблиця 2.9

**Процентні ставки за іпотечними кредитами у розрізі регіонів
(середньозважені ставки в річному обчисленні, %)**

Рік	% ставка в Східному регіоні	% ставка у Західному регіоні	% ставка у Північному регіоні	% ставка в Південному регіоні	% ставка в Центральному регіоні
2012	18,3	15,4	17,6	16,7	20,5
2013	18,5	17,4	17,9	17,3	17,9
2014	16,6	12,6	12,6	14,6	13,4
2015	16,5	12,4	14,3	12,2	12,7
2016	19,1	13,8	14,8	15,5	10,1

Розроблено автором.

В таблиці 2.2.4 бачимо неоднорідність показників відсоткових ставок в різних регіонах. Найвищі ставки в регіонах з найбільшим попитом на іпотечне кредитування, найменші, як цікава пропозиція, в регіонах, де іпотека не має такої привабливості для споживача.

Рисунок 2.2.3 дозволяє побачити, як саме фінансові установи проводили відсоткову політику, щодо надання іпотеки, та динаміку зміни відсоткової ставки в однаковий період в різних регіонах. Найвищі ставки на початку аналізованого періоду в Центральному регіоні протягом п'яти років значно знизилися. В той час, як у південному та східному регіонах з середніх стали найвищими. Західний та північний регіони після різкого підвищення ставок у

2013 році (схоже на певний експеримент фінансових установ), до кінця 2016 року знизилися і залишалися майже незмінними.

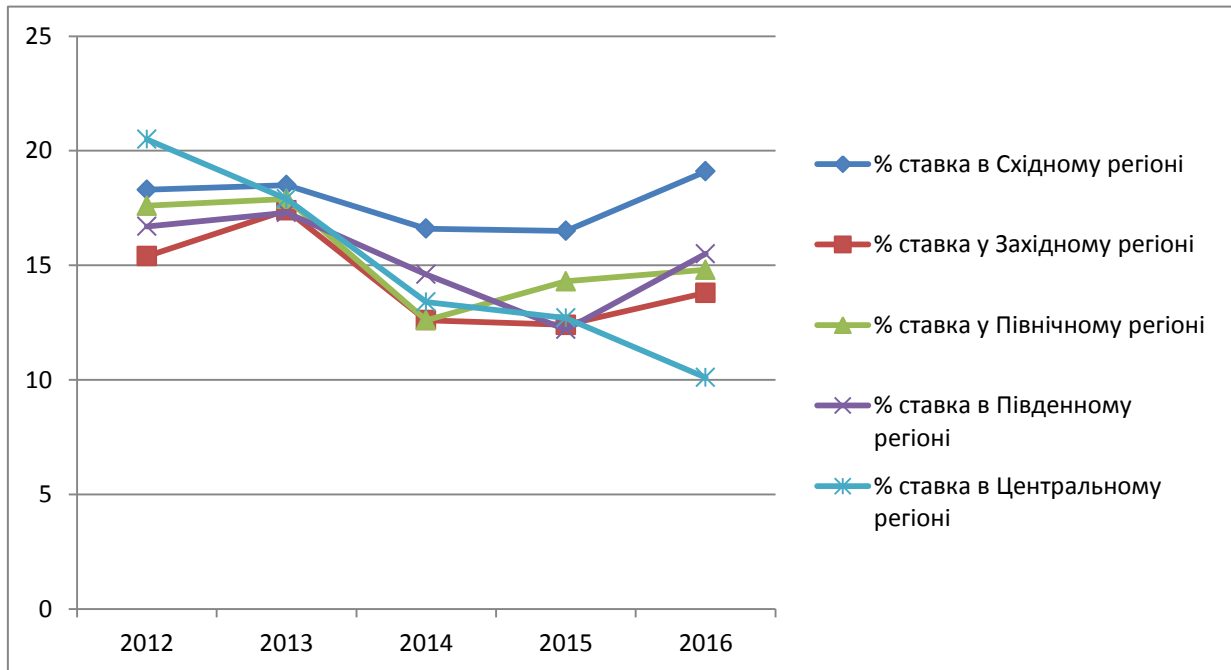


Рис. 2.11. Процентні ставки за іпотечними кредитами у розрізі регіонів (середньозважені ставки в річному обчисленні, %). Розроблено автором.

Якщо ж аналізувати рівень відсоткової ставки в розрізі областей табл.2.10, то в період 2012-2013 років лідером з максимальними ставками за іпотекою були Вінницька та Чернівецька області. Найнижчі ставки в цей же час були в Запорізькій та Закарпатській областях.

Таблиця 2.10.

Процентні ставки за іпотечними кредитами у розрізі областей, %

Регіони, області	За іпотечними кредитами, наданими на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості				
	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6
АР Крим	17,2	16,9	-	-	-
Вінницька	23,6	16,1	12,5	18,6	7,2
Волинська	15,1	16,6	10,4	11,1	6,2

Продовження таблиці 2.10

1	2	3	4	5	6
Дніпропетровська	20,4	16,9	14,9	10,9	16,1
Донецька	21,5	17,6	17,4	13,5	18,6
Житомирська	19,5	18,5	13,0	13,9	14,9
Закарпатська	14,7	13,0	14,4	12,4	14,0
Запорізька	12,1	17,4	13,3	11,7	14,3
Івано-Франківська	16,4	18,5	15,8	10,4	19,3
Київська	17,4	18,9	12,9	19,5	14,4
Кіровоградська	20,1	18,8	9,2	10,4	3,1
Луганська	19,3	18,4	20,2	24,8	24,2
Львівська	19,3	17,7	13,4	14,0	16,8
Миколаївська	17,5	16,4	14,6	11,8	16,4
Одеська	17,0	15,7	15,4	14,3	10,0
Полтавська	19,2	18,7	17,1	12,4	21,1
Рівненська	18,6	16,8	10,5	11,5	15,6
Сумська	16,8	17,5	14,0	12,9	11,4
Тернопільська	17,9	16,9	11,0	13,7	3,6
Харківська	14,0	19,4	12,1	11,2	14,5
Херсонська	19,7	20,0	15,0	10,9	21,4
Хмельницька	20,3	18,1	15,9	11,4	21,8
Черкаська	19,2	19,1	13,1	11,0	3,1
Чернівецька	16,6	21,6	9,0	14,4	17,0
Чернігівська	17,0	16,8	10,3	10,7	18,5

Складено автором.

Майже у всіх областях в 2014 році спостерігається різке падіння відсоткових ставок, але вже в 2015-2016 роках ми бачимо зміни в бік підвищення ставок в більшості областей, окрім Дніпропетровської, Миколаївської, Сумської, Черкаської. Різкий стрибок ставок у 2016 порівняно з 2015 роком відбувся в Донецькій, Івано-Франківській, Полтавській, Херсонській, Хмельницькій та Чернігівській областях. Можна припустити, що це пов'язано зі скороченням кількості фінансових установ, які надають іпотечні кредити, звідси зменшення пропозиції на ринку фінансових послуг, але при цьому не вирішенні проблеми забезпеченості житлом українців.

Підводячи підсумки, можна сказати, що дійсно соціально-політичні процеси, які відбуваються в Україні мають неабиякий вплив на кредитування та фінансові послуги взагалі. Звісно, є регіони, яких, на мою думку, менше торкнулися ці питання. Адже в динаміці видно, що Західний та Північний регіони зазнали меншого впливу економічно-політичної кризи. В той час, як Південь, Центр та Схід стали осередками основних «фінансових подій». Звичайно, це пояснюється і територіальною близькістю до зони АТО, і міграційними процесами пов'язаними з нею. А найбільше – це зuboжіння населення через «зливу» промисловості, скорочення робочих місць, низьким рівнем оплати праці.

2.3. Розрахунок вартості іпотечного кредиту для населення

В останні роки Україна намагається стати на шлях істотно нового розвитку, що обумовлено подіями, в першу чергу, в політичному житті країни та впливом інтеграційних процесів зі сторони Заходу на її економічну та фінансову систему. Саме зараз стає актуальним питання підготовки певної інвестиційної площадки для іноземного капіталу, в якому не останнє місце можна віддати розвитку житлового будівництва, яке забезпечить вирішення цілого ряду проблем – нові робочі місця, власне виробництво, новий поштовх для розвитку малого та середнього бізнесу і, як наслідок, підвищення ВВП. В статті особливу увагу хочу приділити іпотечному житловому ринку, який перебуває в регресивному стані та вимагає застосування інноваційних підходів до регулювання зі сторони держави задля його подальшого розвитку в Україні.

Іпотека вже давно відомий інструмент, який використовують в практиці кредитування. Іпотека (від давнього. «застава») – різновид застави нерухомого майна з метою отримання позики. Об'єкти іпотеки залишаються у володінні заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а

заставодержатель (кредитор) набуває права переважного задоволення своїх вимог до боржника в межах вартості зареєстрованої застави. Заставодавець продовжує користуватись заставленою власністю протягом дії іпотеки, і погашає регулярними платежами основний борг і сплачує проценти за користування кредитними ресурсами. Для іпотеки характерні, як правило, довгострокові угоди (здебільшого 25-30 років) [3, с.271].

В більшості країн іпотечне кредитування відіграє важливу роль в національній економіці. Економічно розвинуті країни вбачають в цьому інструменті одну з основних форм поліпшення соціально-економічних умов життя населення. Відбувається інвестування реального сектора економіки, що призводить до збільшення його капіталу, забезпечення стабільного зростання доходів у різних економічних галузях.

В наш час іпотечне кредитування може стати стимулятором споживчого попиту та покращення житлових умов, соціальної стабільності в суспільстві. Воно є невід'ємною складовою частиною економічного розвитку всієї держави, а тому, звісно, підпадає під вплив багатьох факторів зі сторони держави, які проявляються в недосконалості законодавчої бази, фінансового регулювання та надмірного впливу політичних аспектів.

У попередніх пунктах вже було розглянуто стан іпотечного кредитування в Україні, як в цілому в державі, так і в розрізі окремих регіонів. Нажаль, наведені вище дані підтверджують певний застій у кредитуванні іпотеки та розвитку цього сегменту в цілому. Причини, які вказано з боку законодавства, економічної та соціальної кризи дійсно мають вплив на доступність іпотеки для середньостатистичного українця. Далі розглянемо, яка ж дійсна вартість житла в кредит в Україні на сьогоднішній день.

Сказане вище, підтверджують ті зміни, які відбулися на українському іпотечному ринку. Кризовий період значно знизив можливість банками надавати іпотечні кредити. Не зважаючи на все ще активне бажання споживача отримати кредит під заставу нерухомості, або придбати житло в

кредит, значною мірою зменшилася кількість фінансових установ, які можуть запропонувати іпотечний кредит. В порівнянні з 2013 роком, із 50 банківських установ на момент 2016 року іпотеку видавали вже лише 12 фінансових установ. За даними сайту компанії Простобанк, які надає міністерство фінансів України, щодо рейтингу іпотечних кредитів, на сьогодні іпотеку надають лише 9 українських банків: Кредобанк, Укрсоцбанк, Ощадбанк, ПіреусБанк, МарфінБанк, ТАСКомБанк, ОТПБанк, Південний, БТА Банк.

Таблиця 2.11

Рейтинг іпотечних кредитів, що надаються українськими банками.

Назва банку	Аванс, %	Відсоткова ставка, %	Одноразова комісія, %
Кредобанк	40	20,19	0
Піреус Банк	50	20,8	1
Південний	30	21,9	0,5
Марфін Банк	30	21,99	0,99
ОщадБанк	30	22,22	1,5
УкрСоцБанк	50	22,6	1,25
ТасКомБанк	37,5	24	1,5
БТА Банк 1	50	24,5	2
БТА Банк 2	40	25	1,5
ОТП Банк (ануїтет)	30	25,6	0,99
ОТП Банк (класична схема погашення заборгованості)	30	25,85	0,99
БТА Банк 3	30	26	1,5

Розроблено автором на основі даних компанії «Простобанк Консалтинг»

Строк кредитування, на який можуть надати кредит українські банки, становить до 20 років, розмір авансового платежу від 30 до 50%, додаткові комісії від 0 до 2%, загальна переплата за користування кредитом коливається від 135,99% до 314,02%.

Проаналізувавши умови, на яких надається іпотека, ми розрахували можливі варіанти вартості кредиту на житло та вартості житла в кредит. Для бази розрахунку брали наступні дані:

- вартість квартири 30 тис. долл.США, або 810 тис.грн.;

- строк кредитування 15 років (саме на такий строк найчастіше ухвалюють фінансування банки);
- схема погашення кредиту ануїтет.

Результати розрахунків можемо побачити в таблиці 2.12

Таблиця 2.12

Вартість іпотечного кредиту в Україні.

Назва банку	Сума авансу, грн	Сума кредиту, грн	Одноразова комісія, грн	Щомісячний платіж (ануїтет), грн	Переплата за кредитом	Ефективна відсоткова ставка, %	Вартість житла
Кредобанк	324000	486000	0	9453,53	648423,65	26,46	1458423,65
Піреус Банк	405000	405000	4050	7353,51	922681,28	30,21	1732681,28
Південний	243000	567000	2835	10762,83	1373144,27	32,11	2183144,27
Марфін Банк	243000	567000	5613	10801,35	1382856,99	32,34	2192856,99
ОщадБанк	243000	567000	8505	10805,64	1386519,58	32,42	2196519,58
УкрСоцБанк	405000	405000	5062,5	7902,41	1022496,64	33,48	1832496,64
ТасКомБанк	299700	510300	7654,5	10503,37	1387961,18	36,06	2197961,18
БТА Банк 1	405000	405000	8100	8492,14	1131684,78	37,05	1941684,78
БТА Банк 2	324000	486000	7290	10378,67	1389450,7	37,91	2199450,7
ОТП Банк (ануїтет)	243000	567000	5613,3	12372,9	1665735	38,95	2475735
БТА Банк 3	243000	567000	8505	12549,84	1700475,56	39,77	2510475,56

Складено автором на основі даних компанії «Простобанк Консалтинг»

Із таблиці 2 бачимо, що найменшу суму фінансування надають Піреус Банк, УкрСоцБанк та Банк БТА за однією зі схем кредитування, вона становить 405 тис.грн, тобто 50% від вартості житла. Найбільші суми готові

надати Банк Південний, Марфін Банк, ОщадБанк, ОТП Банк, та БТА Банк – це 70%, що становить 567 тис.грн. Більш наглядно можемо побачити це на рисунку 2.12.

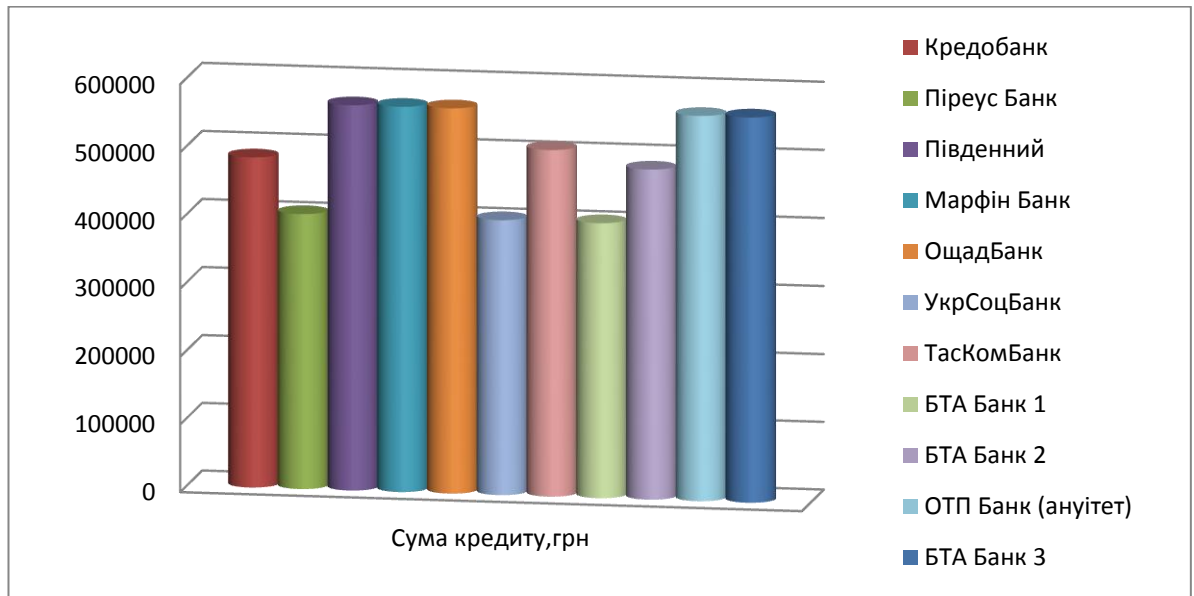


Рис.2.12. Рейтинг банківського фінансування іпотеки. Складено автором

Більшість банків мають додаткову одноразову комісію, що підвищує вартість кредиту до 2% (рисунок 2). Розглядаючи розмір щомісячного платежу, бачимо, що сума, яку необхідно віддати споживачу за користування кредитом щомісяця коливається від 7353,51грн. (Піреус Банк) до 12549,84грн. (БТА Банк 70% фінансування). Середня сума щомісячного платежу становить 10125грн, в той час, як середня заробітна плата в Україні за даними фінансового порталу Міністерства фінансів України, становить лише 6209грн. Середній рівень витрат на сім'ю, за даними Держстатистики, на 2016рік складала 5219 тис.грн. Виходячи із середніх показників, сім'я із трьох осіб, двоє з яких постійно працюючі, отримує дохід в розмірі 12418грн. Шляхом нескладних розрахунків можемо чітко побачити, що середньо статистична сім'я не може дозволити собі іпотечний кредит ($12418 - 5219 - 10125 = -2926$ грн), цей вид кредитування може бути доступним лише для сімей з рівнем доходу вище середнього.

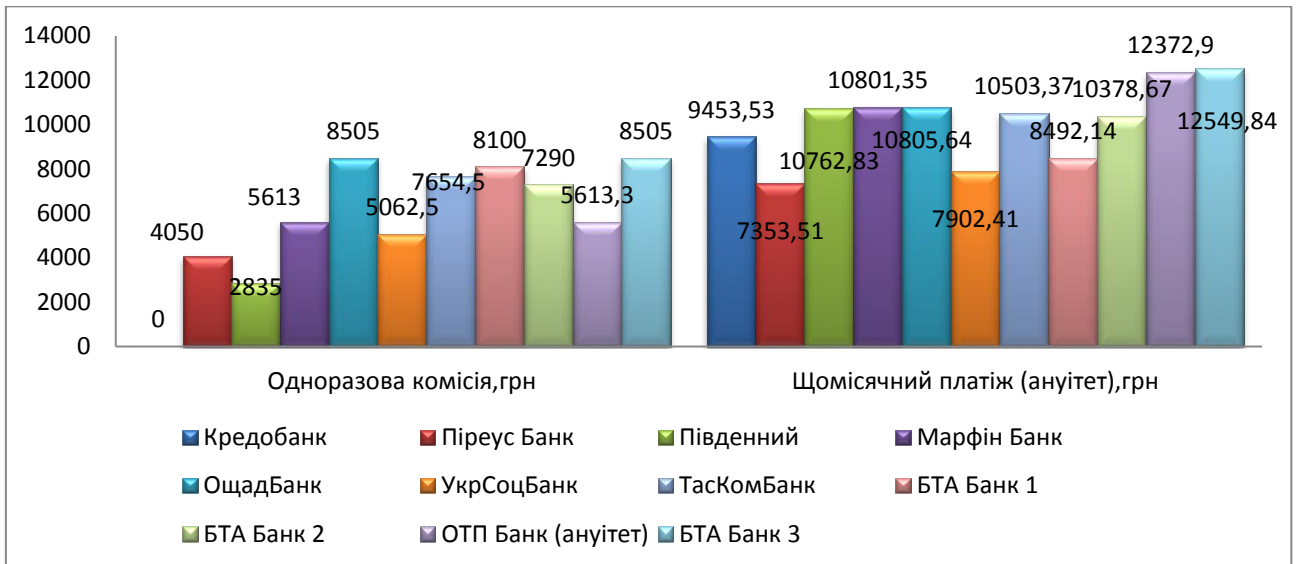


Рис.2.13. Комісії та щомісячний платіж за кредитами. Складено автором.

Враховуючи все вище сказане буде доцільним оцінити вартість іпотечного кредиту (рисунок 3) та вартість іпотечного житла для українців (рисунок 4). Середня вартість кредиту на іпотеку, який надають українські банки сьогодні складає 1273766,33 грн, ефективна ставка коливається від 26,46% до 39,77%.

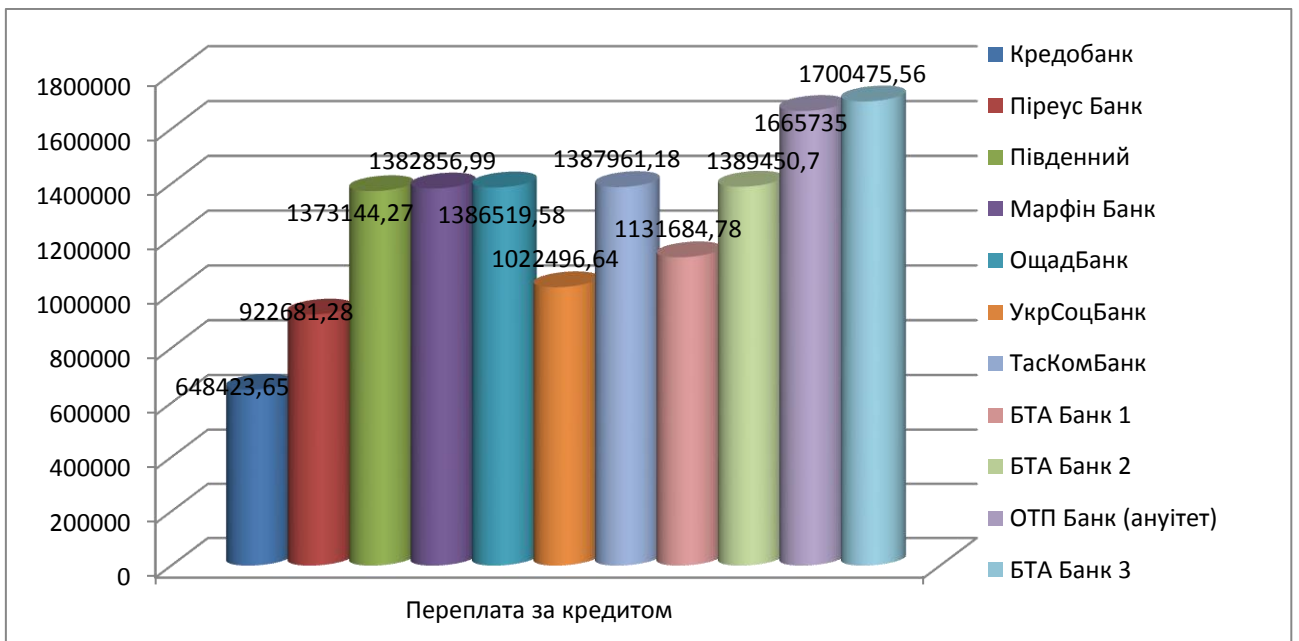


Рис.2.14. Загальна вартість іпотечного кредиту. Розроблено автором

Таким чином загальна вартість житла буде становити в середньому 2083766, 33грн, а рівень переплати коливатиметься від 180% до 310%.

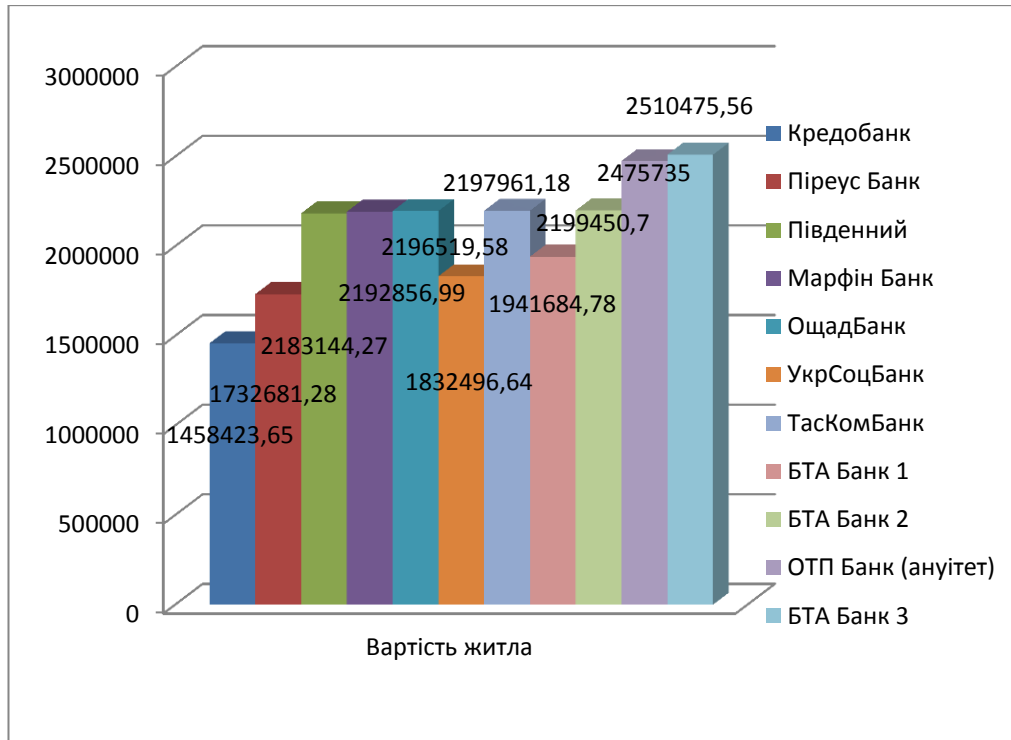


Рис.2.15. Вартість іпотечного житла в Україні. Розроблено автором.

Для того, щоб іпотечний кредит став більш доступним для середнього українця, щомісячний платіж має складати близько 7200грн. Нажаль жоден із розглянутих нами банків не відповідає бажаним для нас вимогам. Середня ставка в розмірі 15-16% за іпотекою, зможе забезпечити платіж 6800-7300грн. Тому необхідно обов'язково переглянути умови надання іпотечного кредиту українськими банками.

Подальший розвиток іпотечного житлового ринку не можливо уявити без якісного впливу з боку держави. Міністерство регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України разом із державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву розробили Стратегію розвитку Держмолодьжитла, як інструменту реалізації державної житлової політики на 2016-2020 роки. Згідно даної стратегії плануються наступні заходи:

- ухвалення нового Закону України «Про орендне житло»

- внесення змін до законів: Бюджетний кодекс; Податковий кодекс; Житловий кодекс; «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»; «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні»

Натомість держава отримує сучасний ринок житла (в т.ч. і орендного) з європейською якістю послуг, передумови для нових джерел фінансування та залучення інвесторів, збільшення кількості громадян забезпечених житлом, обслуговування іпотечних кредитів комерційних банків, які знаходяться в стані ліквідації, або ж ліквідовані, замовників будівництва орендного житла, збільшення числа робочих місць.

2.4. Аналіз ефективності впровадження програми соціального житла та її вплив на доступність іпотечного кредитування

Засновником Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» є держава в особі Кабінету Міністрів України (01008, м. Київ, вул. Грушевського, 12/2; частка засновника в статутному капіталі – 100%), органом управління – спостережна рада, органом управління майном – Мінрегіон, органом, що здійснює нагляд за діяльністю фінансової установи – Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, - це унікальний інструмент державної житлової політики, який реалізує різноманітні механізми державної підтримки громадян у їх прагненні здобути власне житло.

Сьогодні це пільгове кредитування молодих сімей під 3%, державна підтримка за програмою доступного житла (30*70), а також компенсація

відсоткової ставки за кредитами комерційних банків за схемою здешевлення іпотечних кредитів, де компенсується 13%.

Найбільш популярним та актуальним механізмом серед молоді на сьогодні є програма пільгового довготермінового кредитування будівництва або придбання житла для молодих сімей.

Основні положення механізму визначені у Законі України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні», який було прийнято у 1993 році та Положенні про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року N 584.

Кредит надається та обслуговується Фондом без участі комерційних банків. Надається молодій сім'ї віком до 35 років включно. Терміном на 30 років. Відсоткова ставка 3 % річних. На будь-якому етапі дії кредитного договору, при народженні дитини, встановлюються пільги. Сім'ї з дітьми звільняються від сплати відсотків за користування кредитом, сім'ям, в яких виховується дві дитини погашається 25 %, а якщо три і більше дітей – 50 %. Кошти, що надходять в рахунок погашення зобов'язань за кредитом, спрямовуються на подальше кредитування.

У 2009 році Урядом було затверджено статут Фонду, яким передбачено формування статутного капіталу Фонду. Запроваджено нову форму кредитування за рахунок коштів статутного капіталу Фонду.

Джерелом поповнення статутного капіталу є кошти від повернення наданих Фондом пільгових довготермінових кредитів молоді на будівництво або придбання житла.

Кредит, за рахунок коштів статутного капіталу, надається молодій сім'ї віком до 35 років, термін надання кредиту – 30 років, встановлено вимогу про перебування позичальника на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, при розрахунку розміру кредиту, застосовуються нормативи по площі, визначені постановою Кабінету

Міністрів України від 29 травня 2001 року №584, передбачена можливість дострокового погашення.

При запровадженні пільгового характеру кредитування за рахунок коштів статутного капіталу вжито заходи по збереженню цих коштів: відсоткова ставка за користування кредитом дорівнює обліковій ставці НБУ + 3%, відсутні додаткові пільгові умови в залежності від кількості дітей, що унеможлиблює втрату коштів статутного капіталу.

У порівнянні з кредитами комерційних банків, умови кредитування Фондом за рахунок коштів статутного капіталу є більш лояльними.

Урядом 24 жовтня 2012 року затверджено нову Державну програму забезпечення молоді житлом, строк дії якої до 2017 року.

Відповідно до Порядку забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 140 від 11 лютого 2009 року, починаючи з 2010 року Мінрегіоном України делеговано Фонду повноваження щодо надання громадянам державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла. Міністерство визначило Фонд одержувачем бюджетних коштів з надання державної підтримки громадянам для будівництва доступного житла.

Програма передбачає здешевлення вартості житла для громадян за рахунок державної субсидії на 30% від нормативної вартості житла.

Участь у Програмі можуть взяти громадяни, які згідно законодавства потребують поліпшення житлових умов, і мають змогу сплатити 70% від нормативної вартості житла.

Програма не зорієнтована на малозабезпечених, соціально незахищених громадян чи людей з обмеженими фінансовими можливостями. Її завдання – допомога громадянам, у першу чергу – економічно активній частині суспільства, у самостійному вирішенні житлового питання шляхом запровадження фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла.

У 2012 році Фонд було залучено до реалізації Соціальних Ініціатив Президента згідно постанови Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343 щодо здешевлення вартості іпотечних кредитів.

Програма передбачає, погашення частини зобов'язань позичальника по кредиту на будівництво або придбання житла (13 % погашаються за рахунок коштів державного бюджету, позичальник отримує кредит під 3 % річних).

Таким чином за участі Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву в Україні створена система державної підтримки різних категорій громадян житлом. Громадянин, який згідно з законодавством визнаний таким, що потребує поліпшення житлових умов, може скористатись будь-яким механізмом зважаючи на свій майновий стан.

Перелік фінансових послуг, що надаються Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву:

- надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту;
- управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Для аналізу ефективності роботи даної соціальної програми, необхідно розглянути більш детально кожен з пропонованих державою проектів та наскільки вони виконується державою.

Перша програма – це «Пільговий кредит на житло для молоді». Для отримання даного кредиту необхідно виконати умови, які зазначені у Положенні №584 Постанови КМУ від 29 травня 2001 року.

Відповідно до пункту 3 Положення 584 право на отримання кредиту мають молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни, які згідно з 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 мають неповнолітніх дітей (дитину);

- одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно.

Окрім цих умов, позичальник має надати наступні документи:

- заяву про надання кредиту

- довідку про перебування на квартирному обліку або документи, що підтверджують необхідність поліпшення житлових умов для кандидатів, які постійно проживають на селі

- довідку про склад сім'ї

- копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані

- копію свідоцтва про народження дитини (дітей)

- документи, необхідні для визначення платоспроможності (довідка з місця роботи дорослих членів його сім'ї, у разі потреби – договір поруки, інші документи, що підтверджують його доходи)

- звіт про незалежну оцінку об'єкта купівлі-продажу

- документи, що підтверджують право на перевагу в отриманні кредиту перед іншими кандидатами

- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера.

На сайті www.molod-kredit.gov.ua наведено рейтинговий калькулятор за допомогою якого можна розрахувати можливість участі в даній державній програмі. Для розрахунку знову ж таки візьмемо середній дохід сім'ї, який було враховано при оцінці вартості кредиту для українського позичальника у пункті 2.3., в розмірі 12418грн. Згідно висновку рейтингового калькулятора сім'я з трьох чоловік з шестирічною дитиною із сумарним сімейним доходом в розмірі 12418грн, може спробувати отримати пільговий кредит і, подавши заявку у липні 2016 року, в листопаді 2017 року займала б 84 місце у рейтинговій таблиці. Саме розмір сукупного доходу впливає на те, яке місце в рейтингу займатиме ваша родина.

Далі буде розглянуто динаміку розвитку молодіжного житлового кредитування табл.2.4.1.

Таблиця 2.13

Динаміка розвитку молодіжного житлового кредитування

Рік	Виділено з державного бюджету тис.грн	Виділено з місцевих бюджетів тис.грн	Надано кредитів	Проінвестовано житла, кв.м
2012	24891,26	37735,71	194	13886,6
2013	70600	35600	407	33100
2014	24300	36600	253	21300
2015	0	64690	231	20100
2016	0	0	0	0

Складено автором за даними сайту <http://molod-kredit.gov.ua>

Як можна побачити починаючи з 2014 року програма молодіжного кредитування пішла на спад, а з 2016 року взагалі перестала діяти.

Далі необхідно розглянути програму «Державної підтримки будівництва житла 30/70», або як більш звично «Доступне житло». Надання даної підтримки здійснюється виключно за умови участі громадян у будівництві житла власними коштами у розмірі не менше 70% від вартості такого будівництва

Державна підтримка надається виходячи з нормативної площі житла . Нормативна площа - максимальна площа житла, з розрахунку якої надається державна підтримка, яка становить 21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. метра на сім'ю. Для розрахунку обсягу державної підтримки вартість 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничної вартості 1 кв. метра житла, що визначається згідно з порядком використання коштів, передбачених у державному бюджеті на відповідний рік для надання державної підтримки з метою будівництва

(придбання) доступного житла, затвердженим відповідно до законодавства.
(для м. Києва 7 990 грн., для Київської області 6 435 грн.)

Вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу, сплачується громадянином за вартістю, визначеною у договорі про будівництво. У разі коли визначена забудовником вартість 1 кв. метра загальної площі житла перевищує граничну вартість 1 кв. метра житла, громадянин, який виявив бажання придбати таке житло, сплачує різницю вартості за власний рахунок

Державна підтримка надається громадянам лише один раз. Право на державну підтримку вважається використаним з моменту надходження такої підтримки на поточний рахунок громадянина;

Надання даної підтримки супроводжується обов'язковою одноразовою комісією (винагорода виконавця програми) у розмірі 0,7% від вартості будівництва житла.

Для розрахунку розміру державної підтримки скористаємося наслідком наступним прикладом:

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 7 116 грн.

- загальна вартість квартири за ціною забудовника складає 526584 грн.
(74м.кв. x 7 116 грн.)

- нормативна площа складає 73,5 м кв. (3 x 21м.кв.+10,5 м.кв.)

- розмір державної підтримки складає 141891 грн. (73,5 м.кв. x 6 435 грн.
X 30%)

- розмір внеску за рахунок власних коштів позичальника складає 384693 грн.

Слід звернути увагу на певні недоліки даної програми. Якщо ваші амбіції вимагатимуть більшої площі, ніж нормативна – за всю надлишкову відносно нормативної площу, ви маєте заплатити лише власними коштами.

Програма працювала з 2010 по 2014 рік включно. Динаміку можна побачити у таблиці 2.4.2.

Аналіз показує невтішну динаміку повного занепаду програми. З 2015 року вона практично не існує, точніше існує лише формально. Окрім цього бачимо нисхідну динаміку будівництва житла в рамках програми, та зниження динаміки показників чисельності сімей, що отримали державну допомогу, кількості кредитних квартир. Все це лише підтверджує формальність ще однієї так званої соціальної програми в нашій державі.

Таблиця 2.14.

Інформація про введення будинків в експлуатацію в рамках виконання програми будівництва доступного житла на 2010-2016 роки

Рік	Загальна кількість введених будинків	Загальна кількість квартир в будинках	Кількість квартир позичальників	Кількість сімей, які отримали державну підтримку
2012	45	5113	703	1222
2013	62	7664	1064	802
2014	31	3331	561	144
2015	18	2935	126	0
2016	5	1400	31	0

Складено автором за даними сайту <http://molod-kredit.gov.ua>

Найцікавіша програма «Здешевлення іпотеки» заслуговує на особливу увагу. Сутність програми полягає у здешевленні вартості іпотечних кредитів для громадян, шляхом відшкодування державою частини відсотків за банківськими кредитами, отриманими на будівництво чи придбання житла в

новобудовах. Тобто, громадянин, який став учасником програми, зможе отримати іпотечний кредит в банківській установі, при сплаті відсотків за яким йому реально треба буде платити 3% річних, решту компенсуватиме держава.

Безпосередні умови кредитування встановлюються внутрішніми правилами комерційних банків, за ними ж останнє слово в рішенні по видачі.

Термін кредитування та часткової компенсації - до 15 років з моменту укладення договору. Відсоткова ставка - не більше 16%, обов'язковий власний внесок позичальника визначається внутрішніми правилами банків, але не більше 25% від суми кредиту. Максимальна сума кредиту не повинна перевищувати похідне нормативної площі та розрахункової вартості.

Нормативна площа житла визначається виходячи з розрахунку 40 кв. метрів загальної площі на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 58 кв. метрів загальної площі на сім'ю з трьох і більше осіб. Розрахункова вартість за 1 кв. метр житла встановлюється з урахуванням місця проживання громадян у розмірі:

- Київ - 7 тис. грн.;
- міста Київської області, обласні центри та м. Севастополь і Сімферополь - 5 тис.;
- інші населені пункти - 4 тис. грн.

Для населених пунктів, які розташовані у 15-кілометровій зоні від м. Києва, Севастополя, Сімферополя та обласних центрів, розрахункова вартість житла може бути збільшена на 10 %.

Допускається перевищення нормативної площі та розрахункової вартості житла не більш як на 25 %.

Щомісячний платіж за кредитом з урахуванням компенсації не повинен перевищувати 40% сукупного доходу сім'ї.

Програма почала працювати з 2012 року і фінансувалася до 2016. Укладання нових угод припинили ще у 2015 році. Однак, як показує сумна

статистика програма так і не була виконана на 100% навіть в активний період, що й підтверджує таблиця 2.4.3.

Таблиця 2.15.

Здешевлення іпотеки.

Рік	Кількість укладених угод, шт	Обсяг банківських ресурсів, тис.грн	Фактично профінансовано
2012	1233	285377	6404
2013	2154	500971	53365
2014	170	40054	89352
2015	0	0	78825
2016	0	0	35491
Разом	3557	826402	263436

Складено автором за даними сайту <http://molod-kredit.gov.ua>

Дані таблиці вказують на виконання програми здешевлення іпотеки для громадян лише на 31,88%, що говорить про досить низький рівень державного фінансування соціальних програм спрямованих на ринок житлової нерухомості.

Проаналізувавши ті програми, які пропонує держава для громадян задля допомоги в вирішенні житлового питання, можна зробити висновок, що нажаль, на сьогоднішній день майже жодна з них не працює. Для нашої держави більш актуальним є питання не доступного, а скоріше соціального житла, так як більшість громадян знаходиться в такому становищі, коли отримує зарплатню, що не задовольняє навіть мінімальні потреби, не говорячи про забезпеченість житлом. Тому державі необхідно на законодавчому рівні приймати нові рішення для вирішення цих питань та задоволення потреб дійсно соціально-незахищеного населення.

2.5 Розрахунок показників прибутковості інвестицій у нерухомість

Інвестицій у нерухомість здійснюються підрядним і господарським способами.

Підрядний спосіб — це організаційна форма ведення будівництва самостійними будівельно-монтажними організаціями на підставі договорів підряду з підприємствами та організаціями-замовниками. При підрядному способі в будівництві об'єктів беруть участь дві юридичні сторони — замовник і підрядник. Замовниками можуть виступати підприємства, організації, місцеві органи влади, колгоспи, окремі громадяни. Підрядники — це будівельно-монтажні організації.

Господарський спосіб — це організаційна форма, за якої об'єкти будуються безпосередньо підприємствами або організаціями-забудовниками без залучення підрядних організацій. При цьому функції замовника і підрядника об'єднані в одній юридичній особі забудовника, який є розпорядником коштів, що виділяються на будівництво, оперативним керуючим і виконавцем будівництва об'єкта.

Протягом тривалого часу підрядним способом виконувалося приблизно 90 % всього обсягу будівельно-монтажних робіт. За сучасних умов цей показник дещо змінюється, але в незначному діапазоні. Незважаючи на економічні труднощі, у 1999 р. спостерігалася тенденція нарощення обсягів підрядних робіт. Так, обсяги інвестицій у будівництво зросли порівняно з 2008 р. на 2,9 %. Основним джерелом інвестицій залишаються власні кошти підприємств та організацій (70 % від загального обсягу вкладень). За рахунок коштів Державного бюджету освоєно понад 1,1 млрд грн. капіталовкладень, або 7,5 % освоєних коштів.

Із загальної суми інвестицій у капітальне будівництво (14,8 млрд грн.) на будівельно-монтажні роботи спрямовано 49 % освоєних вкладень, на придбання машин, обладнання та устаткування — 44,1 % (за 2008 р. відповідно 54,4 % та 36,1 %). Більшість інвестицій в основний капітал здійснено державними підприємствами та організаціями — 49 % усіх вкладень, підприємствами колективної форми власності — 42 %. У зв'язку зі скороченням обсягів житлового будівництва зменшилось на 12,7 % виробництво панелей та інших конструкцій для великопанельного домобудування.

Залишається невирішеною проблема погашення боргу замовників перед підрядними організаціями за виконані роботи, який становить близько 25 % загального обсягу будівельно-монтажних робіт.

Через відсутність коштів у місцевих бюджетах будівництво об'єктів соціальної сфери виконано не повністю. Так, введено в експлуатацію 89 % лікарень, 74,9 % середніх закладів освіти, 83,7 % дошкільних закладів. Це стосується також об'єктів комунального призначення, більшість з яких набули майже повного зношення.

Більшу частину (54,1 %) загальної площі жилих будинків введено забудовниками приватної форми власності, 24,8 % — колективної та 20,8 % — державної форми власності.

Відсутність необхідних машин технологічно обумовлених типорозмірів стримують формування комплексної механізації будівництва. Так, в машинному парку мало універсальних будівельних машин на базі промислових тракторів, перш за все на пневмоході, які оснащені змінним обладнанням різного технологічного призначення.

Таблиця 2.16

Показники роботи будівельних робіт

Показники	Період		Відхилення	
	2007 р.	2008 р.	+, —	% до 2007 р.

1	2	3	4	5
1. Обсяг підрядних робіт, виконаних власними силами, млн грн.	5159,7	5303,0	+ 139,4	+ 2,7
Продовження табл.2.1б				
1	2	3	4	5
2. Виконання річної програми, %	94,3	93,9	- 0,4 п	-
3. Середньоспискова чисельність будівельно-виробничого персоналу, тис. осіб	639,2	581,1	58,1	- 10,0
4. Виробіток на одного працівника, грн.	8004	9125	+ 1121	+ 14,0
5. Капітальні вкладення на розвиток виробничої бази, млн грн.;	164,1	259,2	95,1	1,6 п
питома вага в загальному обсязі капітальних вкладень, %	1,6	2,2	+ 0,6 п	-
<i>Вироблено:</i>				
6. Збірних залізобетонних конструкцій, тис. м3	1903,5	1931,8	28,3	+ 1,5
7. Конструкцій для великопанельного домобудування, тис. м2 загальної площі	147,0	128,4	- 18,6	- 12,7
8. Індекс цін, %	103,7	100,0	- 1,7	-

У ряді випадків кількісний та якісний склад машинного парку не повною мірою відповідає обсягам і структурі робіт, які виконуються. Через недостатню кількість автобетонозмішувачів основний обсяг товарної бетонної суміші перевозиться на автосамоскидах загального призначення, що призводить до витрат і погіршення якості бетонної суміші. Відсутність змінного обладнання і необхідної кількості універсальних мобільних навантажувачів зумовлює значні витрати ручної праці на вантажно-розвантажувальних і малообсягових роботах. Будівельні організації недостатньо оснащені допоміжними машинами, засобами малої механізації і механізованим інструментом.

Прискорення технічного прогресу в будівництві під впливом засобів механізації пов'язано, в першу чергу, з необхідністю максимальної реалізації їх номінального техніко-економічного потенціалу. При цьому обов'язковими умовами є забезпечення підвищення технічного рівня будівельних машин та оптимальна організація їх експлуатації. Вирішення цих завдань можливе за умови постійного оновлення парку будівельних машин.

Аналіз відтворної структури основних виробничих фондів будівельного призначення підрядних організацій України показує, що фактичний ступінь вибуття основних фондів становив у середньому 2,7—3,1 % проти 5,8—6,2 % за нормативами. Ступінь оновлення основних фондів зменшився до 1,8%. Внаслідок цього ступінь зносу основних фондів (розрахований за остаточною вартістю) становив на початок 2008 р. 54,1 % (2007 р. — 51,6 %).

Низькі темпи оновлення техніки призвели до накопичування в машинному парку великої кількості машин зі строком служби, що перевищує строк амортизації. Відсутнє списання техніки по зносу і непридатність великої кількості машин, які відслужили свій нормативний строк.

Через обмеженість фронту будівельних робіт наявний виробничий потенціал будівельного комплексу використовується не повною мірою. Тривалість роботи будівельних машин на добу становить 7,7—8,4 год., коефіцієнт використання — 0,42—0,44.

Ремонтна база не забезпечує в необхідному обсязі та відповідної якості виконання капітальних ремонтів будівельних машин з гідравлічним устаткуванням. Існуюча мережа баз механізації виконує технічне обслуговування та експлуатаційні ремонти на 65—70 % від потреби. Промисловістю до цього часу не налагоджено випуск пересувних засобів ремонту й обслуговування. Коефіцієнт технічної готовності парку машин становить 0,71—0,79. Простої будівельної техніки в ремонті і технічному обслуговуванні становлять 11—15% і перевищують нормативні в 1,2—1,6 рази, підвищуючи собівартість і трудомісткість цих робіт, а витрати на капітальний ремонт випереджають ріст фондів.

Необхідність вирішення великомасштабних соціальних завдань потребує цілеспрямованої роботи з розвитку матеріально-технічної бази будівництва. Однак капітальні вкладення на такі цілі виділяються в обмеженій кількості. Так, у 2008 р. з Держбюджету виділено всього 6,9 % від загальної кількості коштів і 2,2 % від загальної кількості державних централізованих капіталовкладень.

До позитивних зрушень у роботі будівельних організацій в 2008 р. слід віднести:

зупинення зростання вартості будівельно-монтажних робіт, що створює сприятливі умови для збільшення замовлень і попиту на виконання будівельно-монтажних робіт;

збільшення виробітку на одного працюючого;

збільшення виробництва конструкцій і виробів із збірного залізобетону.

Основними факторами, які протягом останніх років впливали на темпи і рівень виконання підрядних робіт, є:

незабезпечення фінансуванням;

високі відсоткові ставки кредитування;

високий рівень податків, що зменшує частку коштів на розвиток виробничої бази будівництва;

мала кількість замовлень.

Факторний аналіз роботи підрядних будівельно-монтажних організацій у 2008 р. засвідчує, що збільшення обсягів виконаних підрядних робіт зумовлено збільшенням виробітку на одного працюючого на 14 %. Приріст робіт становив 651,0 млн грн., або 12,3 % загального обсягу.

Чинники, які заважають роботі будівельних організацій і знижують рівень виконання робіт:

низька питома вага державних централізованих інвестицій.

Недовиконано підрядних робіт на суму 184,7 млн грн., або 3,5% загального обсягу;

зменшення частки інвестицій у підрядні будівельно-монтажні роботи (з 49,55% за 2007 р. до 45,9 % за 2008 р.). Недовиконано підрядних робіт на 207,7 млн грн., або 3,9 % загального обсягу;

незадовільне використання виробничих фондів внаслідок відсутності фронту робіт (відсутність фінансування). Недовиконано робіт на суму 899,0 млн грн., або 16,5 % загального обсягу;

відсутність коштів на фінансування будівництва у більшості забудовників.

Станом на 1 січня 2016 р. в Україні діяло 5 тис. будівельних організацій усіх форм власності та організаційно-правових форм господарювання.

Пожвавлення підрядної діяльності в подальшому залежатиме від змін у макроекономічній системі. Для цього потрібно:

подолати кризу неплатежів;

поліпшити фінансово-кредитну систему;

змінити систему оподаткування;

створити умови для залучення іноземних інвесторів;

врахувати регіональні особливості при проведенні заходів ринкових реформ (приватизації, акціонування тощо);

передбачити створення лізингових організацій з прокату будівельної техніки та засобів малої механізації.

Крім цього, необхідно розробити систему заходів щодо реструктуризації збиткових і неперспективних підприємств будівельного комплексу, посилити контроль за достовірністю визначення вартості будівництва і договірних цін на об'єктах, що споруджуються із залученням бюджетних коштів, проводити роботу з активізації залучення нетрадиційних джерел фінансування капітального будівництва, а саме: ресурсів комерційних банків, акцій, коштів іноземних і приватних інвесторів, заощаджень населення тощо.

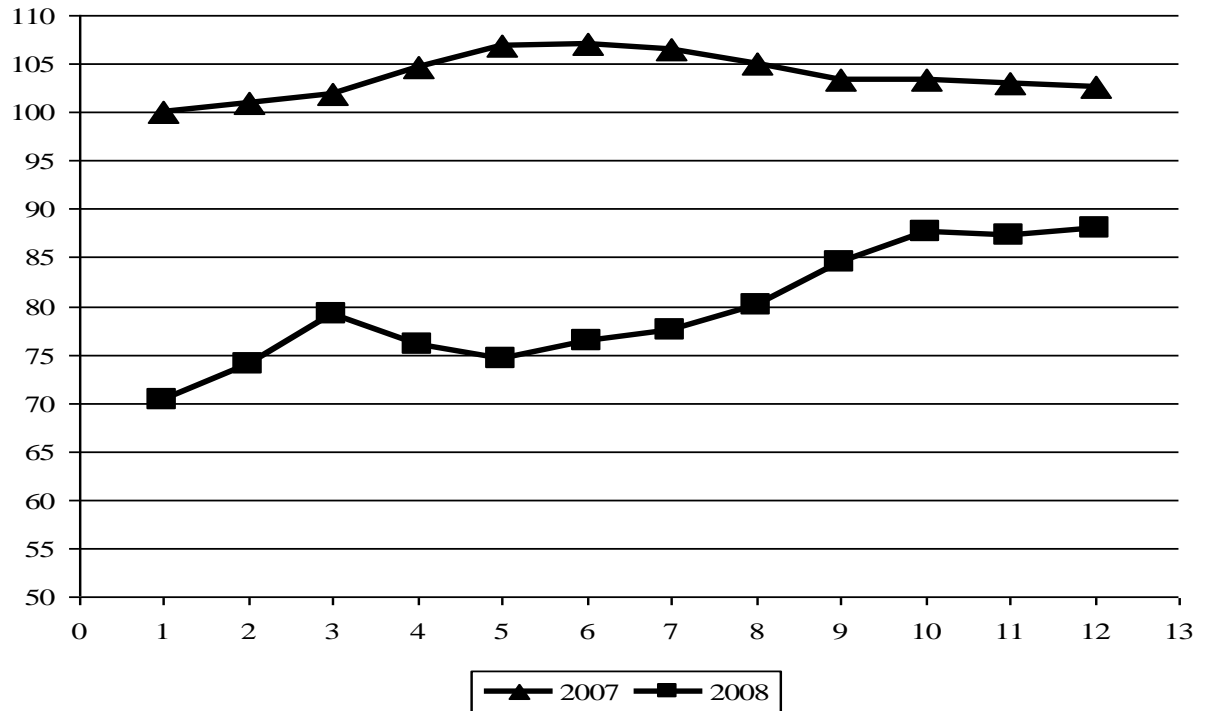


Рис. 2.17 – Зміни основних показників роботи підрядних організацій (наростаючим підсумком у % до відповідного періоду минулого року)

Для подальшого аналізу необхідно також дослідити наступні зміни показників, представлених на рис. 2.18.

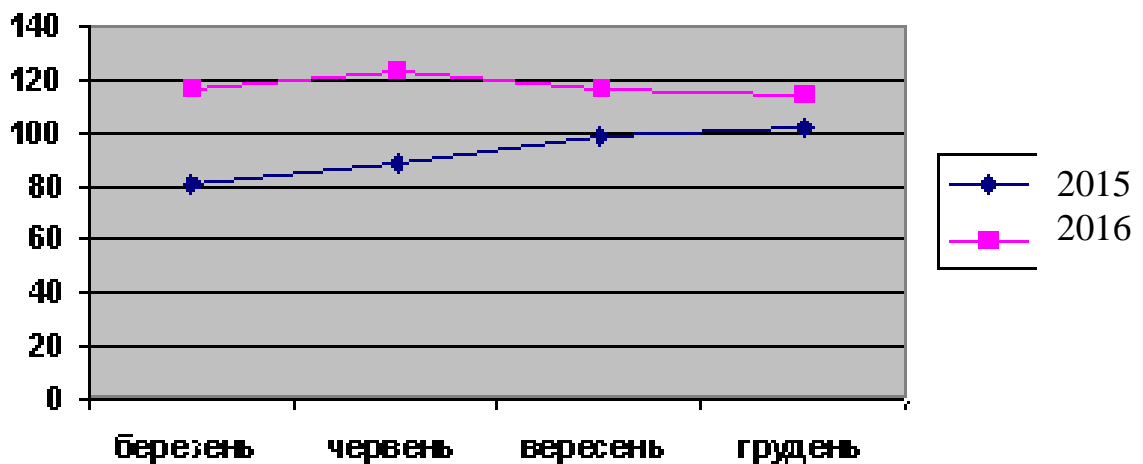


Рис. 2.18– Зміни основних показників роботи підрядних організацій (наростаючим підсумком у % до відповідного періоду минулого року)

У таблиці 2.16 представлені вихідні данні для розрахунку показників ділової активності.

Таблиця 2.16

Вихідні данні для розрахунку показників ділової активності

п/п	Показник	Од. вимір	2006 р.	2007 р.	Відх., +/-	2008 р.	Відх., +/-
	2	3	4	5	6	7	8
1	Середньорічна вартість активів	тис. грн.	381358,2	455444,9	74086,7	516108,4	+60663,6
2	Середньорічна вартість необоротних активів	тис. грн.	180441,7	200898,3	20456,7	222439,5	+21541,2
3	Середньорічна вартість оборотних коштів	тис. грн.	200916,5	254546,6	53630,1	293668,9	+39122,4
4	Середньорічна вартість виробничих запасів	тис. грн.	44128,7	50007,7	5879,0	66359,4	+16351,7
5	Середньорічна вартість готової продукції	тис. грн.	26153,8	16720,4	-9433,4	18091,0	+1370,6
6	Середньорічна вартість незавершеного виробництва	тис. грн.	2166,2	2356,7	190,5	2859,4	+502,7
7	Середньорічна вартість товарів	тис. грн.	4162,3	4152,2	-10,1	47,4	-4104,9
8	Середньорічна вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	тис. грн.	80224,6	129903,4	49678,9	151308,8	+21405,4
9	Середньорічна вартість дебіторської заборгованості по розрахунках	тис. грн.	11646,6	8214,6	-3432,0	8424,0	+209,4
10	Середньорічна вартість іншої дебіторської заборгованості	тис. грн.	27382,2	37025,7	9643,5	40280,1	+3254,4
11	Середньорічна вартість грошових коштів	тис. грн.	4952,2	6049,1	1096,9	6238,0	+188,9

Продовження табл..2.16

	2	3	4	5	6	7	8
12	Середньорічна вартість кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги	тис. грн.	90317,6	107187,7	16870,1	114549,7	+7362,1
13	Чистий дохід від реалізації	тис. грн.	706001,3	957689,5	251688,2	983884,4	+26194,9

Дані таблиці свідчать, що чистий дохід від реалізації зростає повільніше ніж вартість активів, що в свою чергу вплине на зниження показників оборотності активів.

Розрахуємо основні показники ділової активності для підприємства, що аналізується (таблиця 2.17).

Таблиця 2.17

Аналіз показників ділової активності

п/п	Показник	Од. вимірювання	2006 р.	2007 р.	Відх., +/-	2008 р.	Відх., +/-
	2	3	4	5	6	7	8
	Коефіцієнт оборотності активів		1,85	2,10	0,25	1,91	-0,20
	Коефіцієнт оборотності необоротних активів		3,91	4,77	0,85	4,42	-0,34
	Коефіцієнт оборотності оборотних коштів		3,51	3,76	0,25	3,35	-0,41
	Коефіцієнт оборотності виробничих запасів		16,00	19,15	3,15	14,83	-4,32
	Коефіцієнт оборотності готової продукції		26,99	57,28	30,28	54,39	-2,89
	Коеф. Оборотн. незавершеного виробництва		325,92	406,38	80,46	344,09	-62,28

Продовження табл. 2.17

	2	3	4	5	6	7	8
	Коефіцієнт оборотності товарів		169,62	230,65	61,03	20778,97	20548,33
	Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги		0 8,8	7,37	-1,43	6,50	-0,87
9	Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості по розрахунках		60,62	116,58	55,96	116,80	0,21
10	Коефіцієнт оборотності іншої дебіторської заборгованості		25,78	25,87	0,08	24,43	-1,44
11	Коефіцієнт оборотності грошових коштів		142,56	158,32	15,76	157,72	-0,60
12	Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги		7,82	8,93	1,12	8,59	-0,35
13	Тривалість обороту активів	Дні	197,16	173,58	-23,58	191,47	17,88
14	Тривалість обороту необоротних активів	Дні	93,29	76,57	-16,72	82,52	5,95
15	Тривалість обороту оборотних коштів	Дні	103,87	97,01	-6,86	108,94	11,93
16	Тривалість обороту виробничих запасів	Дні	22,81	19,06	-3,76	24,62	5,56
17	Тривалість обороту готової продукції	Дні	13,52	6,37	-7,15	6,71	0,34
18	Тривалість обороту незавершеного виробництва	Дні	1,12	0,90	-0,22	1,06	0,16
19	Тривалість обороту товарів	Дні	2,15	1,58	-0,57	0,02	-1,56

Продовження таблиці 2.17

1	2	3	4	5	6	7	8
20	Тривалість обороту дебіторської заборгованості за товари, роботи	Дні	41,48	49,51	8,03	56,13	6,62
21	Тривалість обороту дебіторської заборгованості по розрахунках	Дні	6,02	3,13	-2,89	3,13	-0,01
22	Тривалість обороту іншої поточної дебіторської заборгованості	Дні	14,16	14,11	-0,05	14,94	0,83
23	Тривалість обороту грошових коштів	Дні	2,56	2,31	-0,25	2,31	0,01
24	Тривалість обороту кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги	Дні	46,69	40,85	-5,84	42,50	1,64
25	Тривалість операційного циклу	Дні	81,08	77,42	-3,66	88,54	11,12

Як впливає з розрахунків, умови, на яких підприємство одержує поставки гірше, ніж умови, що надаються підприємством покупцям своєї, продукції.

Це призводить до того, що притока грошових коштів від дебіторів менш інтенсивна, ніж від кредиторів. Збереження такої тенденції може привести до дефіциту грошових коштів на рахунках підприємства. Позитивне відхилення значень показників тривалості оборотності оборотних коштів у 2007 році свідчить про достатність у підприємства грошових коштів, однак у 2008 році усі показники оборотності свідчать про уповільнення обороту капіталу.

Негативним є збільшення тривалості операційного циклу з 77,42 днів в 2007 році до 88,54 днів в 2008 році.

Економічний ефект в результаті прискорення оборотності капіталу відображається у відносному вивільненні засобів з обороту, а також в збільшенні суми виручки і суми прибутку.

Сума вивільнених коштів з обороту у зв'язку з прискоренням (-E) або додатково повернутих засобах в оборот (+E) при уповільненні оборотності капіталу визначається множенням одноденного обороту від реалізації на зміну тривалості обороту:

$$2007 \text{ рік } E = (957689,5 : 365) * (173,58 - 197,16) = - 61866,8 \text{ тис. грн.}$$

$$2008 \text{ рік } E = (983884,4 : 365) * (191,47 - 173,58) = +48206,14 \text{ тис. грн.}$$

У нашому випадку у зв'язку з уповільненням оборотності оборотних коштів на 17,88 дні у 2008 році додатково повернуто в оборот засобів на суму +48206,14 тис. грн.

На закінчення аналізу оборотності капіталу досліджуваного підприємства можна запропонувати наступні шляхи її прискорення:

- скорочення тривалості виробничого циклу за рахунок інтенсифікації виробництва (використовування нових технологій, механізації і автоматизації виробничих процесів, підвищення рівня продуктивності праці, повніше використання виробничих потужностей підприємства);

- поліпшення організації матеріально-технічного постачання з метою безперебійного забезпечення виробництва необхідними матеріальними ресурсами і скорочення часу перебування капіталу в запасах;

- прискорення процесу відвантаження продукції і оформлення розрахункових документів;

- скорочення часу перебування запасів в дебіторській заборгованості шляхом активізації претензійної роботи, використання векселів, факторингу.

Для характеристики джерел формування матеріальних оборотних коштів (запасів) використовується декілька показників, які і характеризують види джерел:

а) власні оборотні кошти

$$\begin{aligned}
K_{c.об} = 1П-1А = p. 380 \text{ ф. 1} - p. 080 \text{ ф. 1} &= (IIА + IIIА) - \\
(IIIП + IIIП + IVП + VП) &= (p. 260 \text{ ф. 1} + p. 270 \text{ ф. 1}) - \\
(p. 430 \text{ ф. 1} + p. 480 \text{ ф. 1} + p. 620 \text{ ф. 1} + p. 630 \text{ ф. 1}) &
\end{aligned} \tag{2.1}$$

б) власні оборотні кошти і довгострокові позикові джерела формування запасів (функціонуючий капітал)

$$\begin{aligned}
K_{c.дз.} = K_{c.об.} + IIIП &= (p. 380 \text{ ф. 1} - p. 080 \text{ ф. 1}) \\
+ p. 480 \text{ ф. 1} &
\end{aligned} \tag{2.2}$$

в) загальна величина основних джерел формування запасів розраховується:

$$\begin{aligned}
K_0 = K_{c.дз.} + \text{Короткострокові кредити} &= p. 380 \text{ ф. 1} + \\
p. 480 \text{ ф. 1} + p. 500 \text{ ф. 1} - p. 080 \text{ ф. 1.} &
\end{aligned} \tag{2.3}$$

Трьом показникам наявності джерел формування запасів відповідає три показники забезпеченості запасів джерелами формування:

а) надлишок (+) або недолік (-) власних оборотних засобів:

$$\pm\Phi^c = K_{c.об.} - З \tag{2.4}$$

б) надлишок (+) або недолік (-) власних оборотних засобів і довгострокових позикових джерел формування запасів:

$$\pm\Phi^T = K_{c.дз.} - З \tag{2.5}$$

в) надлишок (+) або недолік (-) загальної величини основних джерел формування запасів:

$$\pm\Phi_0 = K_0 - З \tag{2.6}$$

За допомогою цих показників визначається трьохкомпонентний тип фінансової стійкості підприємства:

$$S(\Phi) = \begin{cases} 1, & \text{якщо } \Phi > 0 \\ 0, & \text{якщо } \Phi < 0 \end{cases} \quad (2.7)$$

Після проведення розрахунків приведених вище показників підприємство може характеризуватися одним з чотирьох типів фінансової стійкості:

1. Абсолютна фінансова стійкість (трьохкомпонентний показник типу фінансової стійкості має наступний вигляд: $S = \{1,1,1\}$). Такий тип фінансової стійкості характеризується тим, що всі запаси підприємства покриваються власними оборотними коштами, тобто організація не залежить від зовнішніх кредиторів. Така ситуація зустрічається у край рідко. Більш того, вона навряд може розглядатися як ідеальна, оскільки означає, що керівництво компанії не уміє, не бажає або не має нагоди використовувати зовнішні джерела засобів для основної діяльності.

2. Нормальна фінансова стійкість (показник типу фінансової стійкості $S = \{0,1,1\}$). В цій ситуації підприємство використовує для покриття запасів, крім власних оборотних коштів, також і довгострокові повернуті засоби. Такий тип фінансування запасів є «нормальним» з погляду фінансового менеджменту. Нормальна фінансова стійкість є найбажанішою для підприємства.

3. Нестійке фінансове положення (показник типу фінансової стійкості має вигляд: $S = \{0,0,1\}$). Така ситуація характеризується недоліком у підприємства «нормальних» джерел для фінансування запасів. В цій ситуації ще існує можливість відновлення рівноваги за рахунок поповнення джерел власних засобів, скорочення дебіторської заборгованості, прискорення оборотності запасів.

4. Кризовий фінансовий стан $S = \{0,0,0\}$. Характеризується ситуацією, при якій підприємство має кредити і позики, не погашені в строк, а також прострочену кредиторську і дебіторську заборгованість. В цьому випадку можна говорити про те, що підприємство знаходиться на межі банкрутства.

Для зручності визначення типу фінансової стійкості представимо розраховані показники в таблиці 2.10

Таблиця 2.18

Зведена таблиця показників по типах фінансової стійкості

Показник	Тип фінансової стійкості			
	абсолютна стійкість	нормальна стійкість	нестійкий стан	кризовий стан
Φ_c	$\Phi_c \geq 0$	$\Phi_c < 0$	$\Phi_c < 0$	$\Phi_c < 0$
Φ_T	$\Phi_T > 0$	$\Phi_T > 0$	$\Phi_T < 0$	$\Phi_T < 0$
Φ_0	$\Phi_0 > 0$	$\Phi_0 > 0$	$\Phi_0 > 0$	$\Phi_0 < 0$

А зараз визначимо тип фінансової стійкості підприємства, що аналізується. Для цього розрахуємо необхідні показники. Розрахунок представлено в таблиці 2.1.

Як видно з таблиці 2.11, аналізоване підприємство у 2008 році знаходилося в нестійкому стані. Запаси на підприємстві перевищують власні та довгострокові джерела їх покриття, а недолік власного оборотного капіталу покривається за рахунок кредиторської заборгованості, поточних зобов'язань по розрахунках, інших поточних зобов'язань.

Оскільки, як наголошувалося раніше, запаси підприємства збільшилися за рахунок виробничих запасів підприємству необхідно контролювати норму необхідного залишку таких запасів.

Таблиця 2.19

Класифікація типу фінансового стану підприємства

Показник	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.
1	2	3	4	5

Загальна величина запасів (З)	72541,6	80680,2	65793,7	108920,4
Наявність власних оборотних коштів ($K_{с.об.}$)	17930,1	20214,1	42951,2	49971,4

Продовження табл. 2.19

1	2	3	4	5
Величина функціонуючого капіталу ($K_{с.дз}$)	31364,9	85024,9	95915,6	58949
Загальна величина джерел (K_0)	179544,1	222288,9	286804,2	234261,2
Φ^c	-54611,5	-60466,1	-22842,5	-58949
Φ^T	-41176,7	4344,7	30121,9	-49971,4
Φ_0	107002,5	141608,7	221010,5	125340,8
Трьохкомпонентний показник типу фінансової стійкості	(0,0,1)	(0,1,1)	(0,1,1)	(0,0,1)

На рисунку 2.18 зображена динаміка основних джерел засобів для формування запасів, і видно, що на кінець 2007 року відбулося збільшення джерел, але у 2008 році знов зменшення.

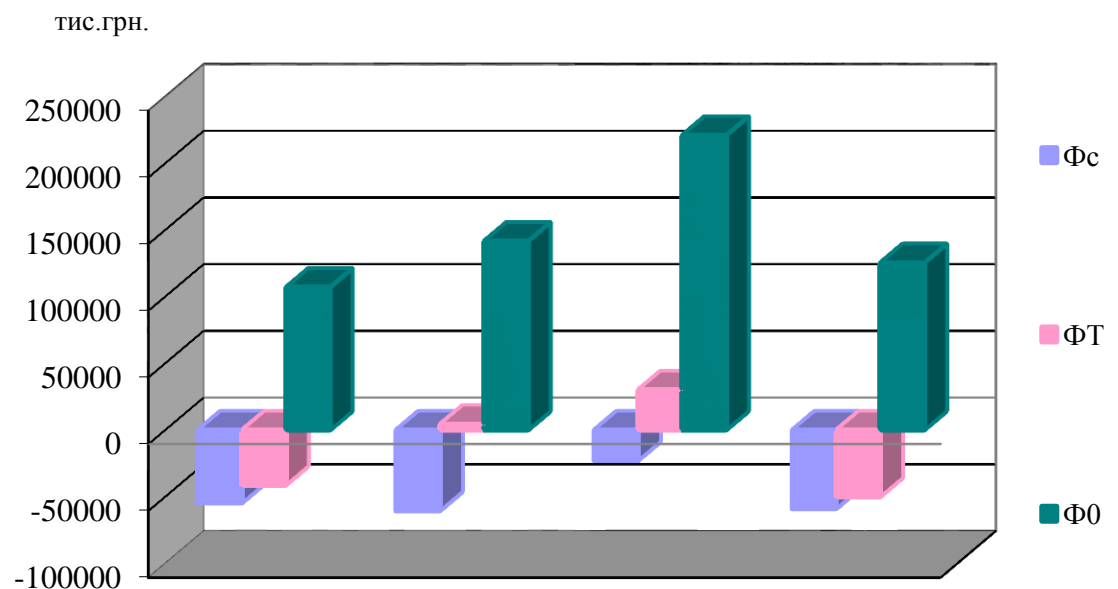


Рис. 2.18 - Динаміка джерел засобів для формування запасів

Оскільки позитивним чинником фінансової стійкості є наявність джерел формування запасів, а негативним чинником - величина запасів, то основними способами виходу нормального, а в майбутньому з нестійкого фінансового стану будуть: поповнення джерел формування запасів і оптимізація їх структури, а також обґрунтоване зниження рівня запасів.

Самим безризиковим способом поповнення джерел формування запасів слід визнати збільшення реального власного капіталу за рахунок накопичення нерозподіленого прибутку або за рахунок розподілу прибутку після оподаткування до фондів накопичення за умови зростання частини цих фондів, не вкладеної у необоротні активи. Зниження рівня запасів відбувається в результаті планування залишків запасів, а також реалізації невикористаних товарно-матеріальних цінностей.

РОЗДІЛ 3

ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

3.1. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування житлової нерухомості

Використовуючи наявний практичний досвід держав світу в вирішенні житлових проблем своїх громадян, Україні в умовах трансформаційного періоду, варто скористатися певними доробками, які вже напрацьовано в цій сфері як окремими науковцями, так і міжнародними організаціями. В Україні існує три види житла: комерційне, соціальне та доступне. Комерційне житло доступне для 10-15% громадян країни. Соціальне житло розраховане на найбільш незаможні верстви населення, які складають також 10-15%. Інші ж 70% можуть розраховувати на доступне житло. Але самостійно вони його не зможуть придбати, їм потрібна державна допомога.

Щодо сутності поняття «доступне житло», зазначимо, що у світовій практиці не існує єдиного методологічного підходу до визначення терміна «доступне житло». Здебільшого в міжнародній практиці поняття «доступне житло» (housing affordability) 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. В Україні дане поняття роз'яснюється у пункті 1 Указу Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 "Про заходи будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" [2]: «доступне житло - недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що

потребують поліпшення житлових умов». Соціальне житло - це житло, будівництво якого ведеться за кошти міста чи держави. Соціальне житло є власністю міста й надається безкоштовно найбільш вразливим верствам населення. Воно не може приватизуватися, продаватися, здаватися в суборенду, передаватися в спадок. Соціальне житло - це максимально економічне житло [19, с. 364-372]. На необхідності виваженого підходу до запозичення зарубіжного досвіду акцентує увагу в своїй праці вітчизняний учений Ю. Манцевич, зазначаючи, що досвід інших країн базується на власній системі соціально-економічних відносин, і беззастережне перенесення чужих схем може принести більше шкоди, ніж користі [18, с. 150-157].

Аналізуючи досвід зарубіжних країн можна виділити три основні схеми фінансування доступного житла, які складають основу економічних інструментів впливу держав на розвиток доступності житла: "американську", "німецьку" та "китайську".

Американська система базується на іпотечному кредитуванні та позиціонується державою як елемент миттєвого покращання життя (так звана "американська мрія"). Основний акцент зроблений на федеральну підтримку іпотеки. Ключові соціальні програми, що організовуються урядом, зводяться до пільгового кредитування соціально вразливих груп населення – ветеранів, незаможних, інвалідів. На вторинному ринку іпотечних цінних паперів частка держави складає 90 % серед інвесторів. Головні іпотечні установи – іпотечні і комерційні банки, кооперативні банки, кредитні союзи. Провідна і найбільш характерна організаційна риса американської моделі іпотеки – стрижнева роль банку в процесі кредитування. Слід зауважити, що банк зацікавлений у розтягуванні терміну кредитування, і тому нерідко стягує штраф за дострокове погашення кредиту. Іпотечні кредити, видані на первинному ринку, сек'юритизуються на вторинному ринку агентствами шляхом випуску іпотечних боргових цінних паперів. Кредити в США видаються на термін від 3 до 30 років. Процентна ставка коливається від 2,5 до 8%, кредит видається на 70 % від вартості нерухомості [24, с. 72-74].

В даний момент у США, порівняно з іншими країнами світу, є найбільш капіталізованим іпотечний ринок, його обсяг близький до 400 млрд. доларів у рік. Загальна кредиторська заборгованість у США по іпотеці складає 3 трлн. дол.

Аналіз основних інструментів механізму функціонування американського іпотечного ринку показав, що в його структурі можна виділити такі основні фактори, що забезпечують його ефективне функціонування протягом такого тривалого періоду. По-перше, це наявність процедури стандартизації і страхування іпотечних кредитів, що сприяє зниженню ризиків учасників ринку. По-друге, наявність розвинутої інфраструктури ринку, що включає іпотечні агентства, які мають особливий статус і підтримку з боку держави. По-третє, розвинений фондовий ринок, що дозволяє реалізувати широкий спектр фінансових інструментів, які використовуються для рефінансування, тобто для залучення ресурсів з метою іпотеки [11, с. 169-174].

В останні роки економіка США втратила один з стимулів росту, оскільки відновлення обсягів будівництва житла відкладається через падіння продажів, втрати прав на викуп закладеного майна й недостачі робочих місць. Занепокоєння із приводу житлового будівництва змушує банки підтримувати строгі правила видачі іпотечних позик. У 2008-2010 р.р. у США було побудовано 1250 тис. будинків, частка доступного житла у них становила 7%. В 2011 р. у США ведеться будівництво 600 тис. будинків, частка доступного житла з них становить 20% [22, с. 47].

Слід додати, що серед розвинутих держав, окрім США, американська схема набула поширення в Австралії та Канаді, майже аналогічними до неї є іпотечна схема у Великобританії. Застосовується ця схема також і в країнах третього світу, зокрема, у латиноамериканських державах та на Філіппінах. Найбільш поширеною серед країн СНД, зокрема і в Україні, є американська модель. Тенденції "падіння" ринку житла, які відбулися в США, а з листопада 2008 р. спостерігаються як у більшості країн світу, так і в нашій

країні, свідчать про недосконалість "американської" моделі. Саме в тому, що держава усунулася від регулювання житлового ринку, вбачаємо спекулятивне збільшення вартості житла, яке не відповідало динаміці зростання доходів населення України. Аналіз світової практики виникнення іпотечних інститутів в 54 країнах за останні 200 років підтверджує висновок, що жодній країні не вдалося створити сучасну масову іпотеку, обминувши стадію будівельних товариств. Саме на функціонуванні їх модифікації - будівельноощадних кас (БОК) заснована так звана "німецька схема", що набула поширення в Європі.

Також слід зауважити, що необхідно розрізняти власне іпотеку по німецькому типу, при якій задіяний банк, і БОК в чистому вигляді.

У першому випадку протягом визначеного часу (звичайно це до 3 років) банк переконується в кредитоспроможності клієнта: відкривається рахунок цій особі, на який здійснюються відрахування із зарплати та інших доходів. За цей період необхідно накопичити 30 % вартості житла. Тоді банк може виступити додатковою ланкою між БОК і клієнтом, прокредитувавши залишок суми. Покупець може заселятися в квартиру, однак вона залишається у власності банку. Термін кредитування – від 10 до 36 років, ставки від 5 до 7 % річних.

У випадку з БОК у чистому виді, квартира протягом усього процесу залишається у власності БОК до повної виплати покупцем суми. БОК займають близько 30% усієї німецької індустрії житла, в інших європейських державах цей відсоток дещо нижчий, але також значний. У Німеччині БОК користуються власними активами, не залучаючи фінансування ззовні. В інших європейських державах можливе залучення коштів інвесторів. БОК юридично є товариствами взаємного кредиту. Термін внесення передоплати – 5 років, передплата звичайно дорівнює від 30 до 40 % від вартості житла. Максимальний термін кредитування – від 12 до 18 років, мінімального терміну не існує, штрафів за дострокове погашення не передбачено. Ставка коливається від 3 до 5 % річних. Державою практикуються різного роду

субсидії для пільгових категорій громадян і для молодих державних службовців, що мають родину і дітей. Особливо така практика субсидування поширена у Швеції. Окремим варіантом БОК є некомерційні і контрольовані державою житлові товариства у Великобританії і Гонконзі.

Саме БОК є інструментом державної політики в галузі забезпечення населення доступним житлом в європейських країнах, розташованих у її континентальній та північній частинах. Дослідження функціонування іпотечних інститутів свідчить про безуспішність спроб країн з перехідною економікою збудувати іпотечний ринок на зразок найбільш ефективних систем. Відсутність виваженої стратегії, стихійні намагання запровадити найбільш прогресивні форми житлового кредитування не забезпечили становлення ринку масового житла. Іпотека так і залишилась доступною лише високоприбутковим верствам населення.

Російські вчені переконливо сформулювали основні фактори, що унеможливають функціонування розвинених форм масової іпотеки на початкових етапах становлення ринкової економіки [17]:

- чим складніше інститут, тим вищі вимоги він висуває до інституціонального та культурного середовища. Створення масового ринку житла повинно ґрунтуватися на найпростіших формах іпотечних інститутів;
- по-друге: саме відсутність довіри між економічними агентами та населенням, яке не має позитивної кредитної історії, в умовах слабкої судової системи підгримує високу вартість кредитів, а отже, обмежує масовий попит на житло;
- по-третє: на початкових етапах свого розвитку іпотечні інститути повинні сприяти формуванню у громадян високої економічної культури накопичення, основою якої є вміння планувати сімейний бюджет;
- по-четверте: становлення іпотеки неможливо без суттєвої підтримки держави. Унаслідок того, що ринок житла виконує соціальну функцію при обслуговуванні процесів відтворення і територіального розподілу робочої сили та має значний вплив на розширення виробництва в багатьох галузях

економіки, держава повинна надавати особливу увагу формуванню цього ринку та впливати на його розвиток. У процесі довготермінового накопичення заощаджень виявляються матеріальні можливості майбутнього боржника, його сумлінність і здатність до самодисципліни. Тому будівельне товариство є школою ощадливої і боргової поведінки. У цей час формується не лише кредитна історія, а й уміння довгострокового планування сімейного бюджету. Саме так відбувається становлення більш досконалих форм іпотеки. Так, за останні п'ять років кількість доступного житла у Німеччині зменшувалося щорічно в середньому на 100 тис. Якщо в 80-і р. 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. З іншого боку, рік у рік неухильно росте попит на квартири, доступні за ціною біднякам. Це й зрозуміло: чисельність безробітних у країні перевищує 5 млн., а, крім того, ще 5,5 млн. чоловік мають доходи на рівні прожиткового мінімуму. Наприкінці 2010 р. 15% населення Німеччини належали до бідних шарів і, природно, мали потребу в соціально прийнятному житлі [23].

Частка доступного житла в новому будівництві європейських країн значна: у Німеччині обсяг нового доступного будівництва підтримується на рівні 20%, в Австрії - 24%, у Данії - 28%, у Франції ж в останні роки спостерігається різке збільшення його до 20% від загального введення житла. При цьому проблема недостачі житла в них стоїть набагато менш гостро, чим в Україні. Коефіцієнт «людина на кімнату», використовуваний у Європі для характеристики комфортності заселення житлового фонду, становить: для Голландії - 0,5 чол./кімнату, для США - 0,5 чол./кімнату, для Німеччини - 0,5 чол./кімнату, для Франції - 0,7 чол./кімнату, для Фінляндії - 0,7 чол./кімнату, для Польщі - 1,0 чол./кімнату, тоді як для України - це вже 1,9 чол./кімнату [20]. Низький рівень доступності житла в Україні обумовлений значним скороченням обсягів житлового будівництва внаслідок зміни моделі

соціально-економічного розвитку. В останнє радянське десятиліття Україна щорічно будувала від 17,3 (1980 р.) до 19,1 (1985 р.) млн м² житла (в основному за рахунок державних коштів). Перехід до ринкової моделі розвитку призвів до того, що держава фактично перестала бути суб'єктом житлового будівництва, внаслідок чого обсяги будівництва житла в 90-х роках значно скоротилися. В 2000-му році, коли були зафіксовані найнижчі обсяги житлового будівництва – 5,5 млн м², частка житла, побудованого за рахунок державних коштів складала лише 1,5 %. З тих пір вона залишається майже незмінною: в 2008 р. – 1,6 %, в 2009 р. – 1,7 %. В 2010 р. за рахунок державних коштів було побудовано лише 0,3 % житла – 32,3 тис. м² загальної площі, що дорівнює площі 271 квартири, тоді як всього було побудовано 76,8 тис. квартир (середній розмір квартири становив 118,9 м² загальної площі). Починаючи з 2001 р., в Україні спостерігається тенденція поступового збільшення обсягів будівництва житла – з 5,5 млн м² загальної площі в 2000 р. до 9,3 млн м² в 2010 р. [7].

В 2008-2011 р. у Франції щорічно будувалось понад 300 тис. одиниці житла. Пікові обсяги будівництва становлять 400-450 тис. одиниць. Завдяки заходам державної підтримки, інвестори звели за останні 20 років більше 1 млн. одиниць житлової нерухомості, призначеної спеціально для здачі в оренду. З 2011 року у Франції стали мінятися пріоритети в секторі будівництва. Уряд акцентує свою увагу на ефективності будівельних технологій і підвищенні експлуатаційних якостей житла.

У нових житлових кварталах частина квартир продається за комерційними цінами, частина - з використанням іпотечних кредитів, і понад 20% призначені для малозабезпечених громадян. Дотримуючись такої пропорції, у Франції створюють добросусідські співтовариства, а не потенційно небезпечні «бідняцькі гетто» і така практика себе виправдує. Також цікаво, що у Франції доступне житло будують приватні компанії, які за це одержують податкові пільги від держави. Доступне житло віддається

внайми малозабезпеченим особам по чітко встановленим державним ставкам, причому приватні компанії розділяють із муніципальною владою повноваження по визначенню осіб, яким буде надане право оселитися в соціальному житлі, що істотно зменшує потенційні корупційні ризики.

Європейський досвід демонструє, що об'єднання зусиль держави й частки капіталу дозволяє будувати доступне житло в набагато більших обсягах. Важливо, що уряди країн ЄС усе більш часто ухвалюють рішення щодо впровадження можливостей наступного викупу соціального житла, адже вважається, що приватна власність дисциплінує й стимулює громадян до активного соціального поведіння й трудової діяльності. Таким чином, соціальне житло перетворюється в доступне, поступово вирішується житлова проблема, коректується соціальна поведінка малозабезпечених громадян. Для України досвід функціонування будівельних товариств як інструменту житлової політики цінний насамперед тим, що вони об'єднують громадян із низькими та середніми доходами, які не мають доступу до кредитних ринків і не користуються послугами банківської системи (їх заощадження "не працюють" в межах офіційної економіки). Залучення "довгих" коштів у трансформаційну економіку країни сприятиме зростанню галузей будівельної індустрії, стимулюватиме розвиток інфраструктури населених пунктів, сформує ефективний ринок праці та доступного житла, надасть вкрай необхідний поштовх житловому будівництву завдяки реальному покупцю. Регулююча роль держави в даному випадку полягатиме у наданні премій та податкових пільг, що є більш ефективним ніж політика прямих дотацій.

Постановою Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 р. №1249 затверджена Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 - 2017 роки. Програма "Доступне житло" [2] спрямована на поліпшення забезпечення житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, зокрема надання державної підтримки. Порядок реалізації програми «Доступне житло» у 2011 році наразі формується спільно Мінрегіоном та Мінфіном. А

перші підсумки реалізації цієї програми у 2010 році засвідчили її ефективність. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, визначений Мінрегіоном виконавцем програми, зміг оперативної, враховуючи стислі терміни, налагодити організаційну роботу та успішно провести реалізацію програми, що розпочалася у вересні 2010 року. У минулому році за програмою добудовано 590 квартир, що дозволило розморозити та прискорити будівництво ще 4866 квартир, які споруджувалися за кошти інвесторів-фізичних осіб. Введено в експлуатацію 11 будинків. Крім того, проведено роботи, які дозволили у 2010 р. здати в експлуатацію 27 об'єктів [21].

Китайська система іпотеки близька до німецької. У Китаї існують житлові акціонерні товариства (ЖАТ), які дещо схожі на БОК. ЖАТ прийшли на зміну житловим зобов'язанням державних підприємств перед своїми співробітниками. Це комерційні організації, незалежні від держави, яким державні підприємства передали свій житловий фонд [10]. Житлові витрати виводяться з бюджету підприємства, житло або здається в оренду, або продається, а за рахунок виключення з бюджету підприємства витрат на придбання і утримання житла формується ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. Фінансування схем здійснюється комерційними банками. Роль держави полягає у прийнятті відповідних нормативно-законодавчих актів, які регламентують виключення житлових витрат з бюджету підприємства. Так формується ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. В основу прийнятого в Китаї "Національного проекту зручного житла" покладено саме досвід ЖАТ. По цій програмі в Пекіні, Шанхаї і ряді інших великих міст було продане житло, надане державою підприємствам для своїх співробітників. Разом з цим, там набула поширення практика фондів житлових заощаджень, куди (яку пенсійний фонд) підприємство відраховує кошти з зарплати співробітника (5 % на місяць) та

надання громадського житла з відповідною субсидією в формі зниження цін на житло.

Слід зазначити, що відповідно до прийнятої житлової програми Китаю на 2009-2011 рр., за ці три роки уряд повинен забезпечити вирішення житлової проблеми 7,47 млн. міських родин з низькими доходами, у тому числі шляхом будівництва житла для здачі в оренду за доступними цінами. У 2009 році із центрального бюджету виділено на ці цілі 49,3 млрд. юанів, які одержували, головним чином, економічно менш благополучні регіони Центрального й Західного Китаю. Влада Китаю у 2011 році реалізує проекти по будівництву 10 млн. одиниць доступного житла на загальну суму 1,3 трлн. юанів або \$198 млрд. Із цієї суми 500 млрд. юанів (76 млрд. дол.) виділені центральним і місцевим бюджетами, інші засоби вкладені компаніями, що беруть участь у проектах. У будівництво доступного житла повинне вкладатися не менш 10% доходу, одержуваного місцевою владою від продажів землі девелоперам. Засоби, які одержують місцеві влади від розміщення власних боргових облігацій, також повинні в першу чергу витрачатися на будівництво доступного житла. У 2011 році таких облігацій повинно бути випущено на загальну суму 200 млрд. юанів.

В багатьох країнах світу доступне житло підтримується також різноманітними іншими способами – зокрема, державними субсидіями, грантами, гарантіями і податковими пільгами. Наприклад, організація, що видала громадянину іпотечну позику на житло, у свою чергу, одержує гарантію держави (центральної чи місцевої влади). Одночасно позичальнику видається субсидія, що знижує процентну ставку по кредиту до прийнятних розмірів. Пільги по іпотечних відсотках практикуються в Бельгії, Великобританії, Голландії, Данії, Ірландії і Франції.

На сайті <https://www.deltacredit.ru/> наведено цікаву таблицю зі статистикою 32 країн світу з двома показниками: рівень інфляції та середня відсоткова ставка за іпотекою Табл.3.1. На сайті дані зібрані з різних аналітичних джерел і дані є приблизними.

Таблиця 3.1.

Рівень інфляції та середній діапазон ставок за іпотекою в різних країнах світу.

Країна	Рівень інфляції, 2015 рік	Середній рівень ставок за іпотекою
Австралія	1,50	3,74%-5,37%
Австрія	0,60	3,90%-4,30%
Білорусь	11,30	11,5%-15,95%
Бельгія	1,50	3,30%-3,79%
Великобританія	0,10	3,00%-3,25%
Германія	0,30	2,6%-2,78%
Греція	-0,70	1,68%-3,56%
Данія	0,30	3,50%-3,83%
Египет	11,10	11,6%-13%
Індія	5,41	9,50%-11,75%
Ірландія	-0,20	3,15%-4,60%
Іспанія	0,00	2,5%-3,95%
Італія	0,10	2,85%-3,08%
Канада	1,40	1,98%-2,24%
Кіпр	-1,20	4,93%-5,08%
Китай	1,60	4,5%-4,9%
Норвегія	2,00	3,41%-4,02%
Польща	-0,50	3,28%-3,79%
Португалія	0,60	3,14%-4,19%
Росія	<u>12,90</u>	10,90%-14,00%
Сінгапур	-0,80	1,48%-2,55%
США	0,20	3,70%-4,09%
Таїланд	-0,85	5,75%-7,10%
Турція	8,81	6,00%-9,00%
Україна	43,30	23,00%-28,80%
Фінляндія	-0,20	1,73%
Франція	0,00	1,85%-2,65%
Чорногорія	1,40	4,99%-7,99%
Чехія	0,40	2,05%-2,14%
Швейцарія	-1,30	2,25%-2,95%
Швеція	0,10	2,5%-3,0%
Японія	0,30	1,15%-1,45%

За даними сайту <https://www.deltacredit.ru>

Як видно, в цьому переліку Україна лідер з найвищою відсотковою ставкою. При одній з найвищих заробітніх плат. Для порівняння, середня заробітня плата в країнах СНД у 2016 році становила:

- Україна - 192 долл.США,
- Киргизія – 202 долл.США
- Молдова – 242 долл.США
- Таджикистан – 116 долл.США
- Росія - 556 долл.США
- Білорусь – 348 долл.США
- Казахстан - 407 долл.США
- Вірменія – 386 долл.США.

Постає звичайно питання, як Українці взагалі зважуються на іпотечні кредити? І саме це питання має вирішувати держава. Оскільки Україна задекларувала та позиціонує свою соціально-економічну політику як соціально-орієнтовану, а ринок житла виконує не лише соціальну функцію, а й має мультиплікативне поширення на економічні процеси багатьох секторів економіки, держава повинна впливати на його розвиток. Тому державна житлова політика України має бути гнучкою, ситуативною, поєднувати та чергувати активну соціальну політику з заходами стимулювання приватного сектору. Саме засади житлової політики, поширеної в європейських країнах, є найбільш прийнятними для подальшої реалізації в Україні з огляду на схожість економічних умов та ментальності населення.

Здійснений аналіз основних моделей житлової політики щодо державного впливу на забезпечення доступності житла в зарубіжних країнах дає можливість стверджувати, що кожен з них може бути ефективним лише у певний період часу і лише для певних соціально-економічних умов. Разом з тим, унаслідок певної відповідності економічної ситуації та схожим рівнем ментальності соціальних груп при формуванні державно-управлінського механізму забезпечення доступності житла в Україні доцільно застосувати

досвід розвинених європейських країн. За нашим переконанням, саме будівельно-ощадні каси є дійовим інструментом державної політики щодо забезпечення населення доступним житлом.

Перспективи подальших досліджень полягають у пошуку інструментів державно-управлінського впливу на формування динамічної рівноваги між приватним та державним секторами за умови забезпечення державою житлових потреб різних верств населення і надання можливості задоволення попиту платоспроможного населення.

3.2. Стан українського іпотечного ринку та погляди на майбутнє

Однією з головних проблем у розвитку системи іпотечного кредитування в сучасних умовах України є проблема залучення кредитних ресурсів для довготермінового іпотечного кредитування. Безперечно, що жоден комерційний банк не здатен сформувати кредитний портфель із довготермінових кредитів, спираючись на короткотермінові джерела. Залучити довготермінові ресурси для іпотечного кредитування можна, використовуючи кредитні лінії банків, кошти інституційних інвесторів (пенсійних фондів та страхових компаній), фінансування за рахунок залучених депозитів, емісія банками цінних паперів, емісія забезпечених нерухомістю облігацій. Як свідчить міжнародний досвід, пенсійні фонди та страхові компанії є достатньо поширеними інвесторами в системі іпотечного кредитування.

Важливою передумовою успішного розвитку житлової іпотеки є стабільність цін на нерухомість. Крім того, ефективність іпотечного кредитування житлового будівництва вимагає суттєвого підвищення платоспроможного попиту населення на ринку житла.

При видачі іпотечних житлових кредитів банки найперше звертають увагу на ліквідність і достатність застави та наявність постійних доходів у позичальника.

Дослідження умов кредитування житла під заставу свідчить, що українські банки використовують традиційні механізми видачі та схеми погашення кредитів, нарахування відсоткової ставки. Подальший розвиток іпотечного кредитування пов'язаний з наближенням до світових стандартів.

Застосування іпотечних стандартів спрямоване на досягнення максимального економічного ефекту, складовими якого є зниження ризиків іпотечного кредитування, забезпеченість прибутковості банківських установ та підвищення доступності кредиту для широких верств населення.

Підсумовуючи розгляд стану та перспективи розвитку ринку житлової іпотеки в Україні, варто відмітити значне його занепад в цілому та непоганий потенціал подальшого розвитку, в якому має бути зацікавлена в першу чергу фінансова система України, і, звичайно, населення та держава. Проте існує чимало проблем, що потребують негайного вирішення:

необхідно законодавчо врегулювати питання передачі прав вимог за кредитними договорами, право банку без узгодження з позичальником змінювати реквізити рахунків, а також проблеми валютного регулювання, які пов'язані із здійсненням операцій захисту на зовнішніх ринках запозичень. У цьому плані важливою є також розробка нових стандартів іпотечного кредитування, які дозволяють узгодити відсоткові ставки, терміни, суми кредиту та єдині методики оцінювання житла на первинному і вторинному ринках нерухомості. Також необхідно розробити стандартний для всіх банків пакет документів, форми кредитних та страхових договорів, обов'язкові на момент укладання угоди;

потрібно розробити нормативну базу розподілу коштів Державної іпотечної установи: стандарти та умови рефінансування, критерії відбору банків, основні положення діяльності іпотечної установи та типовий договір рефінансування. Значну увагу треба приділити формуванню надійного

забезпечення для іпотечних облігацій, що відповідатиме світовим стандартам;

необхідно частину коштів Державної установи спрямовувати на кредитування будівельних організацій. Важливим питанням є також спрощення дозвільної системи для іноземних будівельних компаній для роботи на українському ринку.

У які об'єкти заміської нерухомості найвигідніше вкладати гроші приватному інвесторові? Єдиної відповіді на це питання експерти не дали, проте порадили задуматися про покупку земельної ділянки, котеджу для перепродажу або ж спробувати самостійно побудувати будинок.

Олена Щукина, керівник відділу продажів заміської нерухомості компанії «Ріелком», вважає, що найвигіднішим проектом може стати покупка будинку в централізованому забудовуваному коттеджному містечку. Причому в ньому можуть продаватися як окремі земельні ділянки з підведеними комунікаціями, так і ділянки з підрядом на будівництво будинків.

Дуже престижно і вигідно входити в проект на ранній стадії, коли об'єкт лише з'явився у продажу. Частенько у цей момент в містечку, або комплексі ще немає комунікацій, доріг, інколи навіть забору. І забудовник продає землю і підряд на будівництво дешевше, ніж в стадії завершення. Причому така покупка вигідна обом сторонам: продаючи ділянки приватним інвесторам, забудовник може не залучати банківські кредити. А інвестори у свою чергу набувають можливості вигідного вкладу грошей. При цьому однозначно відповісти на питання, в які проекти в Україні і, зокрема, в якому регіоні краще всього вкладати гроші, дуже складно. Все залежить від суми, яку має в своєму розпорядженні інвестор. Найбільш ліквідними, за оцінками експертів, є земельні ділянки і будинки, що будуються, розташовані на західних і південно-західних напрямках, з адекватною місцю концепцією освоєння. При цьому найбільші темпи зростання цін демонструють роздрібні земельні ділянки.

Вибір об'єкту для вкладення засобів – будинок, земля, земля з підрядом – залежить від фінансових можливостей і цілей інвестора. Наприклад, купувати будинок в садових товариствах взагалі не має сенсу. На яку-небудь прибутковість тут розраховувати не доводиться. Можна вкласти засоби в земельні ділянки під житлове будівництво в організованих коттеджних селищах, оскільки з подальшим розвитком земельного ринку кількість вільних земельних наділів лише зменшуватиметься. Ефективність інвестицій залежатиме від динаміки цін на нерухомість, темпів будівництва самого селища і інфраструктури. Про зростання цін на земельні ділянки на сьогодні не можна нічого сказати, адже ринок житлової нерухомості в Україні не підвладний пргнозам. Звичайно, земельна ділянка буде щороку зростати в ціні, на відміну від квартири. Проте покупка земельної ділянки стане відповідним варіантом далеко не для кожного приватного інвестора: ціни на найбільш ліквідні ділянки дуже високі. Якщо інвестор збирається займатися перепродажем землі самостійно, варто враховувати, що при реалізації ділянки необхідно буде сплатити від 1,5% до 3% комісійних агентству нерухомості або від 1,5% до 5% нотаріусу.

Земельну ділянку варто купувати, якщо інвестор добре знається на цінах на землю. Не маючи достатнього досвіду і знань, він може придбати ділянку, яка лише спочатку представляє інтерес, а незабаром виявиться, що саме тут планують провести дорогу, і ціна на таку землю різко піде вниз. А якщо поряд з ділянкою звалище або недалеко знаходиться цементний завод? Є багато різних обставин, пов'язаних з такими операціями, що вимагають певних знань цього сектора ринку нерухомості, тому краще всього приватним інвесторам, що бажають вкласти засоби в землю, звертатися до фахівців.

Більш прибутковим, ніж покупка земельної ділянки, може бути придбання котеджу. Причому в секторі бізнес-класу. Наводяться дані аналітичного центру корпорації «Інком»: середнє зростання цін в цьому сегменті складе 20-25%. Найбільш перспективною буде покупка котеджу в

селищах з живописною природою і з розвиненою спортивно-розвлекательною інфраструктурою. Ці чинники значно збільшують ліквідність як самого селища, так і будинку, що відіб'ється на прибутку інвестора. Проте не можна забувати, що ринок вже практично насичений пропозиціями бізнес-класа, і через це терміни реалізації об'єкту можуть значно збільшитися. Орієнтовний мінімум, який доведеться витратити, якщо інвестор хоче вкласти гроші в елітну нерухомість, складає порядка 150 – 250 тис.Долл.США. Якщо перед інвестором не коштує завдання повернути вкладені засоби якнайскоріше, то можна, побудувавши будинок, завершити повну внутрішню обробку котеджу, обставити його меблями. Покупцям в цьому випадку залишиться лише привезти особисті речі. Прибутковість такого проекту буде найбільш високою і може скласти більше 50% у рік, але пропорційно прибутковості зростуть і ризики інвестора. Складно знайти покупця, чії переваги відносно архітектури будинку, зонування приміщень і оформлення інтер'єру повністю збігатимуться із смаком продавця. У практиці були немало випадків, коли терміни реалізації такого об'єкту вимірювалися навіть не місяцями, а роками. Прибутковість інвестиційного проекту залежить від багатьох чинників: напряму, місцерозташування, наявності і рівня інфраструктури. При придбанні ділянки з підрядом краще не піддаватися спокусі звернутися в маловідому компанію, щоб заощадити декілька тисяч доларів. В цьому випадку знижується вірогідність того, що селище буде успішним і ліквідним. І навпроти, бездоганна ділова репутація девелопера і забудовника служить заставою успішності проекту і, відповідно, ефективності інвестицій.

Динаміка цін на землю б'є всі мислимі і немислимі рекорди. Виходячи з ціни пропозиції, земельний ринок давно залишив позаду житлову і комерційну нерухомість. Особливо це помітно в 30-кілометровій зоні довкола Києва. Тут за рік вартість земельних ділянок виросла в середньому на 50-70%, а в окремих випадках - до 400%. Такий стан речей викликаний в першу чергу обмеженою пропозицією. Практично всі перспективні ділянки поблизу Києва вже знайшли своїх власників, а час виходу на ринок ділянок,

скуплених для перепродажу, на думку фахівців, ще не прийшло. Проте, ринок землі переживає справжній бум. Кількість нотаріально завірених операцій куплі-продажі неуклонно зростає, і немає підстав вважати, що динаміка цього зростання може істотно знизитися.

Як завжди, найбільший попит мають земельні ділянки з цільовим призначенням під індивідуальне житлове будівництво в околицях крупних міст. По-перше, вкладати засоби в таку землю найменш ризиковано з юридичної точки зору, а по-друге - індивідуальне житло з деяких пір розглядається як альтернатива міській квартирі. Люди з достатком все більше і більше обертають погляди на найближче передмістя, віддаючи перевагу коттеджним городкам, селам і селищам з досить розвиненою інфраструктурою. З огляду на те, що попит явно перевищує пропозицію, слід чекати подальшого зростання цін на земельні ділянки з вказаним цільовим призначенням. Складніше йде справа із землями, що мають цільове призначення для ведення особистого селянського господарства. Поки законодавці вирішують, чи включати такі ділянки в перелік земель, що підпадають під дію мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, учасники ринку зайняли вичікувальну позицію. Додаткову нерозбериху вніс лист Мін'юсту, що роз'яснює порядок оформлення операцій із землями під ЛКХ. В разі прийняття Верховною Радою рішення про продовження мораторію і включення в список непродаваних земель ділянок під ЛКХ з легального ринкового звороту випадають величезні площі земель, що, найімовірніше, приведе до зростання цін на ділянки під будівництво на «білому» ринку і зниженню цін на землі сільгосппризначення - на «чорному». У числі головних ризиків на земельному ринку як і раніше залишаються ризики, пов'язані з недостаточною обізнаністю покупців і частини ріелторів про особливості такого товару, як земля, і юридичних тонкощах оформлення операцій з нею. Бажаючи заощадити на послугах консультантів-землеустроїтелів, покупці нерідко потрапляють в складну ситуацію. Як і раніше залишається актуальною проблема недобросовісної

частини посередників, які приховують непривлекательні характеристики ділянки, що продається. Земля є обмеженим ресурсом.

Інвестори, налаштовані на помірне, стабільне зростання, віддають переваги прозорішим секторам бізнесу, а ринок житлової нерухомості таким не є. Для вітчизняного ринку нерухомості були характерні скандали за участю забудовників, неспроможних виконати зобов'язання перед вкладниками ("Еліта-центр" і т. п.); дорожчання будівельних матеріалів на тлі загальної непрозорості ринку і процедур землевідведення, а також брак інформації про компанії-збудовники, їх бізнес. Всі ці чинники привели до зниження об'єму операцій з нерухомістю на етапі будівництва в десятки разів, створивши проблему залучення забудовниками засобів для фінансування розвитку бізнесу.

Ринок нерухомості завжди і скрізь розвивається по класичній моделі: спочатку розвивається житло, потім офісний сегмент, готелі, склади, і в цьому відношенні Україна нічим не відрізняється від ринків інших країн. По оцінках операторів ринку, саме сектор житлової нерухомості є найбільш перспективним, оскільки співвідношення попиту і пропозиції залишається стабільним. Проте прогнози відносно цін на житлі сьогодні протилежні: одні упевнені в подальшому збільшенні вартості, інші говорять про стабілізацію ринку і можливе зниження цін на вторинному ринку. Більшість же погоджується на думці, що ціни на житлі навряд чи падатимуть найближчим часом, і саме тому ринок житлової нерухомості буде привабливим для інвестування.

ВИСНОВОК

Забезпечення населення житлом залишається однією з основних проблем нашого суспільства. На сучасному етапі соціально-економічного розвитку житлова політика в Україні передбачає систему з ринковим механізмом забезпечення житлом і одночасно систему державного забезпечення житлом малозахисчених громадян. Проте, як показують дослідження, майже для третини громадян України поліпшення житлових умов можливе лише шляхом формування житлового фонду соціального та доступного житла. Тому реалізація подальшої житлової політики в країні, де важливе місце повинно займати соціальне та доступне житло, вимагає чіткого розмежування даних понять та визначення їх складових елементів. Незважаючи на те, що за останні роки активізувалися спроби правового врегулювання житлового забезпечення, на практиці розв'язання проблеми є досить невизначеним. Цим зумовлена необхідність чіткого трактування понять соціального і доступного житла, встановлення категорій громадян, для яких воно має бути призначене, та визначення джерел фінансування.

У сучасних економічних умовах та у зв'язку з економічною кризою через високу ринкову вартість житла, відсутність коштів у значній кількості населення на його самостійне придбання і високу вартість комерційних кредитів житло для більшості громадян залишається недоступним. А збільшення кількості тих, хто потребує поліпшення житлових умов відповідно до чинного законодавства, змушує науковців, органи державної влади та місцевого самоврядування активізувати свою діяльність для розв'язання проблеми забезпечення населення житлом. Незважаючи на велику кількість наукових досліджень і розроблених пропозицій, низку законодавчих та нормативних актів досі не вироблено ефективних підходів щодо шляхів вирішення проблеми. Цьому перешкоджає, зокрема, і відсутність чіткої термінології, і неоднозначне трактування законів у житловому господарстві.

Держава має передбачити формування житлового фонду шляхом фінансування з державного і місцевих бюджетів будівництва двох типів

квартирного житла: соціального та доступного житла, а також – пільгового кредитування індивідуальних сільських забудовників та довготермінового кредитування будівництва (реконструкції) житла для молоді.

Проекти, пов'язані з інвестуванням об'єктів ринку нерухомості, на відміну від фінансових інвестиційних проектів та проектів, що передбачають придбання нематеріальних активів, носять чітко визначений регіональний характер і з найбільшою ефективністю можуть бути реалізовані у визначених економічно-територіальних умовах. Запропонований методичний підхід до моделювання залежності обсягу інвестицій у нерухомість від економічних показників регіонів дозволяє прогнозувати зміни в обсязі інвестиційних надходжень на ринку нерухомості та впливати на інвестиційні процеси на регіональному та загально державному рівні шляхом контролю визначених показників.

При формуванні бюджету на фінансування житлового фонду необхідно обов'язково враховувати регіональні особливості, та попит на житло. Доцільно також внести законопроекти про орендне житло в Україні, адже це питання до сьогодні не підіймається. У 2017 році Верховною Радою України було прийнято новий, відносно, закон про лізингове житло. Однак недосконалість механізму, ще не дає нам можливості говорити щось про плюси чи мінуси даної програми.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. №978-IV
2. Закон України “Про цінні папери і фондову біржу” від 18.06.1991 р. №1201-ХІІ
3. Закон України “Про приватизацію державного майна” від 4.03.1992 р. №2163- ХІІ
4. Закон України “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)” від 6.03.1992 р. №2171- ХІІ
5. Закон України “Про приватизаційні папери” від 6.03.1992 р. №2173- ХІІ
6. Закон України “Про орендну державного та комунального майна” від 10.04.1992 р. №2269- ХІІ
7. Закон України “Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом” від 14.05.1992 р. №2343- ХІІ
8. Закон України “Про заставу” від 2.10.1992 р. №2654- ХІІ
Закон України “Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон.” від 13.10.1992 р. №2673- ХІІ
9. Закон України “Про Державну програму заохочення іноземних інвестицій в Україні” від 17.12.1993 р. №3744- ХІІ
10. Закон України “Про промислово-фінансові групи в Україні” від 21.11.1995 р. №437/95-ВР
11. Закон України “Про режим іноземного інвестування” від 19.03.1996 р. №93/96-ВР
12. Закон України “Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні” від 30.10.1996 р. №448/96-ВР
13. Закон України “Про Національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні” від 10.12.1997 р. №710/97-ВР

14. Закон України “Про лізинг” від 16.12.1997 р. №723/97-ВР
15. Закон України “Про банки та банківську діяльність” від 07.12.2000 р. №2121-Ш
16. Закон України “Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)” від 15.03.2001 р. №2299-Ш
17. Закон України “Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг” від 12.07.2001 р. № 2664-Ш
18. Указ Президента України “Про Тимчасове положення про кредитні спілки в Україні” від 20.09.1993 р. № 377/93
19. Указ Президента України “Про інвестиційні фонди та інвестиційні компанії” від 19.02.1994 р. №55/94
20. Положення Національного Банку України “Про кредитування” від 22.01.1995 р. №246
21. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації” від 12.10.2000 р. №1554
22. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» // Відомості Верховної Ради. – 2006. – №19–20. – Ст. 159.
23. Проект Закону України «Про будівництво доступного житла». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/index.php?id=776>.
24. Указ Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» від 8.11.2007 року № 1077/2007.
25. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» від 11 лютого 2009 р. №140.
26. Концепція Загальнодержавної програми забезпечення житлом громадян на 2009–2012 роки (проект). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=97605929.

27. Постанова КМУ «Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом» від 19 березня 2008 р. №219.
28. Розпорядження КМУ «Про схвалення Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки» від 22 жовтня 2008 р. № 1406-р.
29. Постанова КМУ «Деякі питання іпотечного кредитування» від 11 лютого 2009 р. №127.
30. Аксенов В. Трансформирование шведской модели социально-экономического развития – консолидированное движение к Европе или развитие процессов развития регионализации стран Северной Европы: [монография]/ В.Аксенов, под общ.ред. Н.П. Шмелева, В.В. Перской. – М.: Изд-во РАГС, 2012. – 292с.
31. Арбузов С.Г. Банківська енциклопедія / С.Г. Арбузов, Ю.В. Колобов, В.І. Міщенко, С.В. Науменкова. – К.: Центр наукових досліджень Національного банку України: Знання, 2011. – 504 с.
32. Бабичев К.Н. Городская жилищная политика: механизмы и инструменты реализации: автореф. дис.. к.э.н.: спец.08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: муниципальная экономика и управление местным развитием»/ К.Н. Бабичев. – Краснодар, 2013. – 25с.
33. Багдасарян В. Цивилизационно-вариативные основания формирования социального государства. / В. Багдасарян // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. – 2014. - №5. – С.18-42.
34. Банківські операції: Підручник. — 2-ге вид., випр. і доп. / А. М. Мороз, М.І. Савлук, М. Ф. Пуховкіна та ін.; За ред. д-ра екон. наук, проф. А. М. Мороза. — К.: КНЕУ, 2012. — 476 с.
35. Державний комітет статистики. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>

36. Енциклопедія банківської справи України / Редкол.: В.С. Стельмах (голова) та ін. – К.: Молодь, Ін Юре, 2001. – 680 с.
37. Завора Т.М. Становлення ринку житла на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні// Регіональна економіка. – 2012. - №1. – С. 87-95.
38. Запатріна І. Формування національних проектів: зарубіжний досвід і можливості для України. – 2010. - №1. – С.72-83.
39. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к.е.н. Кіреєва О.І. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.
40. Козик В.В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування / В.В. Козик, Л.І. Дончак // Регіональна економіка. : Науково-практичний журнал. – 2013. - № 3. – С.169-174.
41. Кравченко В.І. Основи житлової економіки / В.І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко. - К.:Основа, 2007. - 416 с.
42. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції. -К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. - 131 с.
43. МанцевичЮ.М. Житло: проблеми і перспективи. - К.:Профи-Информ, 2004. - 360 с
44. Мартиненко В. Ф. Еволюція державного управління на зламі епох / В. Ф. Мартиненко // Економіка та держава. - 2007. - № 8. - С. 64-66.
45. Основные показатели жилищных условий населения. - Режим доступу: http://www.gks.ru/bgd/regl/b07_13
46. Полтерович В. Строительное общество: ипотечный институт для России / В. Полтерович, О. Старков, Е. Черных // Вопросы экономики. - 2005. - № 1. – С.63-86
47. Радикальні зміни в житловому законодавстві відкривають нові горизонти розвитку містобудування / Ю.М. Манцевич // Містобудування та терит. планув. – 2014. – Вид. 19. – 198с.

48. 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
49. Рейтинг стран мира по уровню жилищной обеспеченности 2011. - Режим доступа: <http://www.urban-planet.org/ratings.html>
50. Сафронова А. Про забезпечення громадян України доступним житлом // Янус.Нерухомість : Інформаційний бюлетень нерухомості. - 2011. - № 3. - С.4-5.
51. Симонова Л.М. Строительство доступного жилья как важнейшее направление антикризисной политики.// Латинская Америка.- 2011.- № 6.- С.47-67.
52. Система соціального захисту населення у Німеччині [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://www.pilga.in.ua/>
53. Спаських Н.М. Зарубіжний досвід розвитку іпотечного кредитування // Збірник наукових праць ЧДТУ. - №21. – 2008. – С. 72-74.