

СУЧАСНИЙ СТАН ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСУВАННЯ  
РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИTHE MODERN STATE OF PUBLIC FINANCING  
OF THE REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE

*У статті розглянуто державне фінансування житлового будівництва та домінування на ньому цільових програм і проектів з чітко вираженим усталеним трендом до щорічного зниження вартісних обсягів бюджетного фінансування. Невід'ємним компонентом стимулювання будівництва житлових і комерційних об'єктів є розгалужений і диверсифікований фінансовий механізм іпотечного кредитування. Розвиток вітчизняної системи іпотечного кредитування розглядається як важливий інституційний інструмент розв'язання гострих житлових проблем середнього класу українського населення.*

**Ключові слова:** нерухомість, іпотека, державне фінансування, житлове будівництво, комерційна нерухомість.

*В статье рассмотрено государственное финансирование жилищного строительства и доминирование на нем целевых программ и проектов с четко выраженным устойчивым трендом к ежегодному снижению стоимостных объемов бюджетного финансирования. Неотъемлемым компонентом стимулирования строительства жилых и коммерческих объектов является*

*разветвленный и диверсифицированный финансовый механизм ипотечного кредитования. Развитие отечественной системы ипотечного кредитования следует рассматривать в качестве важного институционального инструмента решения острых жилищных проблем среднего класса украинского населения.*

**Ключевые слова:** недвижимость, ипотека, государственное финансирование, жилищное строительство, коммерческая недвижимость.

*The article deals with state financing of housing construction and the domination of targeted programs and projects on it, with a well-established established trend until annual reduction of the value of budget financing. An irreplaceable component of stimulating the construction of residential and commercial facilities is a ramified and diversified financial mechanism of mortgage lending. The development of the domestic system of mortgage lending should be considered as an important institutional tool for solving the acute housing problems of the middle class of the Ukrainian population.*

**Key words:** real estate, mortgage, state financing, housing construction, commercial real estate.

УДК 339.9:338

**Різва Л.А.**

аспірант кафедри міжнародного обліку та аудиту Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

**Постановка проблеми.** На вітчизняному ринку нерухомості спостерігається щорічне зниження вартісних обсягів бюджетного фінансування державного фінансування житлового будівництва. Розвиток вітчизняної системи іпотечного кредитування слід розглядати як важливий інституційний інструмент розв'язання гострих житлових проблем середнього класу українського населення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вітчизняний ринок нерухомості досліджували Л. Кліщук, О. Більовський, Д. Фаріон, В. Омельчук та ін. Вчені розглядали впровадження диверсифікованої системи житлової кооперації, що здатне стати потужним рушієм вирішення в Україні житлової проблеми.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є державне фінансування компонентів будівництва житлових і комерційних об'єктів і механізми іпотечного кредитування.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Глобалізаційні й євроінтеграційні тренди розбудови моделі сталого розвитку висувають перед Україною кардинально нові вимоги, пов'язані з розширеним відтворенням національного людського капіталу насамперед на основі забезпечення високих якісних кондицій життя населення, у тому числі способом забезпечення його якісним і доступним житлом як предметом першої необхідності. Досягнення цієї стратегічної мети поряд із динамізацією

розвитку вітчизняної будівельної галузі, її системною модернізацією та переведенням на якісно нову технологічну й інноваційну основу передбачає також реалізацію цілої низки організаційних, фінансово-економічних, податкових та технологічних заходів. У сукупності вони здатні забезпечити не тільки значне підвищення продуктивності праці в українській будівельній галузі та рівня забезпеченості українського населення житловою площею, але й динамічну розбудову сегменту комерційної нерухомості та вітчизняної логістично-інфраструктурної системи відповідно до міжнародних стандартів і норм у цій сфері.

Якщо характеризувати нинішній стан із державним фінансуванням житлового будівництва, то слід наголосити на його домінуванні у реалізації цільових програм і проектів, причому з чітко вираженим усталеним трендом до щорічного зниження вартісних обсягів бюджетного фінансування. Після запровадження в Україні права приватної власності на нерухоме майно і приватизації державного житлового фонду держава практично усунулася від виконання функції забезпечення населення житлом як однієї з ключових своїх соціальних функцій. Досить сказати, що у період 2002–2012 рр. за рахунок Державної програми забезпечення молоді житлом (яка продовжена до 2020 р.) було профінансовано проектів на суму лише 3,8 млрд грн. [1]; а станом на 2018 р. на її

фінансування у державному бюджеті передбачено тільки 30 млн грн. [2], чого явно недостатньо для задоволення потреб молодих українців у житлі. За весь період реалізації цієї програми нею скористались близько 30 тис молодих українських сімей і однаків, з них 12 тис – використали інструмент пільгового молодіжного кредитування, 18 тис – часткової компенсації процентної ставки за кредитними ресурсами комерційних банків [3].

Такі мізерні масштаби участі держави у житловому будівництві значно звужують її ресурсний потенціал щодо впливу на процеси, що тут відбуваються, а саме домінування приватних забудовників і девелоперів. Останні у своєму прагненні забезпечити найбільшу рентабельність інвестиційних капіталовкладень та максимізувати свої прибутки продукують занадто дорогий ринковий товар, недоступний для більшості українських домогосподарств. Більше того, навіть пільгові умови бюджетного фінансування будівництва об'єктів житлової нерухомості, як свідчить практика, не здатні докорінно переломити ситуацію гострого браку житла, оскільки навіть вони не відповідають реальному рівню доходів українських домогосподарств, а до реєстрів державних цільових програм будівництва легко можуть потрапити ті цільові їх сегменти, що мають дохід вище середнього рівня [4].

З другого боку, вітчизняні будівельні компанії і приватні забудовники за умов значного браку власного капіталу для операційної діяльності здебільшого використовують кредитні ресурси банківських установ, що спричиняє стрімке нагромадження у них кредитної заборгованості та необхідність відволікання колосальних ресурсів з обігу на її обслуговування. Отже, на порядок денний розвитку вітчизняної будівельної галузі висувається ключове питання постійного пошуку інвесторів, авансовані платежі яких дають змогу розпочати виробничий процес будівництва об'єктів житлової і комерційної нерухомості. І хоча їх лєвова частка цілком закономірно має будуватися на основі авансового залучення інвестиційних капіталовкладень потенційних власників об'єктів нерухомості, однак вкрай низький рівень внутрішнього платоспроможного попиту переважної більшості українських громадян та економічних агентів вмотивовує їх до активного пошуку джерел фінансування будівництва.

Як свідчить світовий досвід, невід'ємним компонентом стимулювання будівництва житлових і комерційних об'єктів є розгалужений і диверсифікований фінансовий механізм іпотечного кредитування. Однак в Україні він перебуває практично в «ембріональній» формі, про що свідчить, зокрема, такий показник, як відношення активів вітчизняних банків до валового внутрішнього продукту. Як показують дані табл. 3. 4, у період 2009–2017 рр.

він зменшився з 101,4 до 43,4% ВВП, тоді як упродовж 2002–2009 рр. зріс із 26,2 до 101,4%. Суттєво знизилася за вказаний період загальна кількість банків за участі іноземного капіталу – з 53 до 39 одиниць за практично незмінної кількості банків зі 100% іноземного банківського капіталу – 17–19. І це при тому, що за межами банківської системи населення України зберігає грошових ресурсів на суму, що у кілька разів перевищує вартісний обсяг іпотечного портфеля вітчизняних банків [5].

У характеристиці гальмуючих чинників розвитку вітчизняної системи іпотечного кредитування не можна оминати увагою надмірно високу вартість залученого вітчизняними банками кредитного капіталу, несформованість нормативно-законодавчої бази регулювання ринку іпотечного кредитування, а отже – надмірно високі його ризики, що закономірно закладаються у кредитні процентні ставки. З огляду на значний тіньовий сектор функціонування вітчизняної економіки та високий рівень політичної й економічної нестабільності в країні, значно ускладнюється також механізм оцінки платоспроможності позичальників, що значною мірою обтяжує процес ухвалення банківськими установами кредитних рішень.

Таким чином, у нинішніх соціально-економічних умовах всебічний розвиток вітчизняної системи іпотечного кредитування слід розглядати як важливий інституційний інструмент розв'язання гострих житлових проблем середнього класу українського населення. Це актуалізує питання створення у нашій державі умов, здатних забезпечити поступове зниження процентних ставок за іпотечним кредитуванням до рівня не більше 10–12% річних. При цьому потенційними учасниками системи іпотечного кредитування (на умовах співфінансування у пропорції 30% – кошти позичальників і 70% – кредитні ресурси, залучені на період 10–15 років) матимуть змогу стати до 5% українського населення. Якщо ж урахувати, що певна частина громадян вже володіє житловою нерухомістю і має бажання її поліпшити способом іпотечного кредитування, то кількість потенційних учасників іпотечних програм може збільшитися до рівня 15–20% населення [1].

У контексті активізації іпотечного кредитування первинного ринку нерухомості необхідним є вжиття комплексу заходів щодо:

- нарощування вартісних обсягів рефінансування Національним банком України вітчизняних комерційних банків за умови зниження ними процентних ставок іпотечного кредитування до рівня 10–12% річних;

- значного збільшення Державною іпотечною установою обсягів фінансових ресурсів на іпотечне кредитування за одночасного зниження його процентних ставок та ставок рефінансування і кредитування за програмами цієї інституції;

– формування сприятливих умов для нарощування припливу інвестиційного капіталу небанківських фінансових посередників (страхових компаній, пенсійних фондів, пайових інвестиційних фондів) у сферу іпотечного житлового кредитування;

– внесення законодавчих змін у порядок стягування коштів за закладені об'єкти житлової нерухомості і виселення неплатників за кредитами з метою недопущення неправомірних дій банків-кредиторів [1].

Впровадження системи житлової кооперації в Україні на основі будівельних ощадних кас передбачає насамперед створення відповідної нормативно-правової бази. Її «становим хребтом» має стати Закон України «Про національну систему будівельних заощаджень», який би чітко унормував усі питання, пов'язані з імплементацією механізму отримання і погашення житлового іпотечного кредиту під заставу житла; нагромадження коштів населення на спеціальних рахунках «Ощадбанку» та гарантованим державним їх індексуванням бюджетними коштами у разі зміни валютного курсу; державним гарантуванням будівельних заощаджень повернення їх коштів у разі настання форс-мажорних обставин; державним субсидуванням (преміюванням) вкладів населення у межах будівельних заощаджень (принаймні на початковому етапі її впровадження упродовж перших 5–10 років), а також встановленням заборони будівельним ощадним касам провадити інші види економічної діяльності, окрім іманентних їм за природою. Йдеться насамперед про такі функціональні компетенції цих інституцій, як надання житлових іпотечних кредитів, акумуляція на накопичувальних рахунках коштів населення, участь у програмах і проектах фінансування Державної іпотечної установи. Що ж стосується державної премії на вклади населення у межах будівельних заощаджень, то її розмір, виходячи зі світового досвіду, має становити близько 10% річних від суми вкладу, що відповідає розміру середньої ставки комерційних банків за депозитами в іноземній валюті [5].

Розвиваючи державну підтримку розвитку в Україні повноцінного інституту будівельних ощадних кас, слід враховувати таке «вузьке» місце їх функціонування, як зарахування премії на вклади населення наприкінці кожного календарного року [6]. Екстраполюючи цей засновок на українські реалії будівельної сфери, можемо стверджувати про значну ймовірність здійснення вкладниками великих внесків наприкінці року з тим, щоб максимально наростити суму залишку по рахунку перед нарахуванням на нього державної премії. З урахуванням цієї обставини варто передбачити у законі норму щодо обов'язкової щомісячної регулярності внесення вкладниками фіксованих сум на накопи-

чувальні рахунки з їх виключенням із системи будівельних заощаджень та поверненням суми вкладу без премії за умов пропуску таких платежів.

Ще один важливий аспект функціонування системи будівельних ощадних кас – це визначення максимальної суми кредиту, що надається вкладнику у договірному порядку. Вона не може перевищувати накопиченої учасником на спеціальному рахунку суми; таким чином, загальна сума виплат будівельних ощадних кас після закінчення терміну дії накопичувальної програми включатиме суму залишків на накопичувальному рахунку з урахуванням суми державних субсидій та суми іпотечного кредиту [5]. При цьому важливо, щоб діяльність будівельних ощадних кас була зорієнтована на фінансування первинного сегменту житла з метою підтримки платоспроможного попиту населення на новозбудовані житлові приміщення, а отже – пряму підтримку вітчизняної будівельної галузі.

Всебічна державна підтримка розвитку в Україні будівельних ощадних кас не може обійтися без комплексної системи компенсування коштами державного бюджету інфляційних та курсових коливань гривні щодо долара США у разі довгострокового залучення коштів населення на їх накопичувальні рахунки. Йдеться насамперед про тісну прив'язку цін на вітчизняне житло до американського долара, а отже – перманентних (нерідко різких) стрибків цінової динаміки.

**Висновки з проведеного дослідження.** Впровадження диверсифікованої системи житлової кооперації здатне стати потужним рушієм вирішення в Україні житлової проблеми та підвищення рівня доступності житла для пересічних громадян України. Це передбачає реалізацію механізму нагромадження коштів населення на спеціальних рахунках «Ощадбанку» та гарантоване їх державне індексування бюджетними коштами у разі зміни валютного курсу; державного гарантування будівельних заощаджень повернення їх коштів у разі настання форс-мажорних обставин; державного субсидування (преміювання) вкладів населення у межах будівельних заощаджень, а також встановлення заборони будівельним ощадним касам провадити інші види економічної діяльності, окрім іманентних їм за природою. З метою нарощування фінансового потенціалу будівельних ощадних кас вони мають бути включені до переліку вітчизняних фінансових установ, на які поширюється система рефінансування Державної іпотечної установи, а також до реалізації спільно з державними фінансовими установами великомасштабних державних програм і проектів доступного житла, у тому числі на основі механізмів подвійного співкредитування клієнтів на іпотечне придбання житла разом з «Ощадбанком» способом встановлення для його позичальників зменшених сум у межах накопичувальних програм.

**БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:**

1. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності: Аналітична доповідь / О.А. Більовський. К.: НІСД, 2012. С. 34.
2. Кліщук Л. На житло для молоді у 2018-му виділено 30 млн грн. / Л. Кліщук // На часі, 15 січня 2018 р. URL: <https://nachasi.com/2018/01/15/zhytlo-dlya-molodi/>.
3. Програму «Доступне житло» продовжили до 2020 року // Укрінформ, 21.12.2017 р. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/2369064-programu-dostupne-zitlo-prodovzili-do-2020-roku.html>.
4. Фаріон Д.О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні / Д.О. Фаріон // Ефективна економіка. 2010. № 11. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2010\\_11\\_22](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2010_11_22).
5. Омельчук В.О. Формування національної системи житлово-будівельних заощаджень в Україні / В.О. Омельчук // Економіка та держава. 2013. № 12. С. 122. С. 122–125.
6. Полтерович В.М. Формирование ипотеки в догоняющих экономиках / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков. М.: Наука, 2007. С. 126.