

Олена Прутська

д.е.н, професор,
Вінницький національний аграрний університет,
завідувач кафедри фінансів, банківської справи та страхування
Україна, м. Вінниця
prutska@ukr.net
ORCID ID: 0000-0002-6272-3330

Олександр Зарічук

Вінницький національний аграрний університет,
аспірант
Україна, м. Вінниця
zsasha111@gmail.com
ORCID ID: 0000-0002-6661-8028

**УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНИХ ПРОГРАМ РОЗВИТКУ
ІПОТЕЧНОГО РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ**

Анотація. У статті проаналізовано реалізовані державою програми стимулювання іпотечного житлового кредитування. З'ясовано позитивний вплив вказаних програм на активізацію житлового будівництва та задоволення житлових потреб домогосподарств. Виявлено недоліки в реалізації відповідних державних програм, обґрунтовано пропозиції щодо їх усунення. Визначено державну підтримку функціонування будівельно-ощадних товариств у якості пріоритетного механізму стимулювання розвитку ринку житлової іпотеки. Обґрунтовано доцільність розвитку державних установ, діючих у ринковому середовищі та здатних реалізовувати відповідні соціальні та економічні завдання, направлені на зниження вартості житлової іпотеки для кінцевих споживачів.

Ключові слова: іпотечне житлове кредитування, державні програми, рефінансування, будівельно-ощадні товариства

Формул: 0, рис.: 0, табл.: 4, бібл.: 25

JEL Classification: G21, G23, R31

Olena Prutska

Doctor of Science (Economics), Professor,
Vinnytsia National Agrarian University,
Head of the Department of Finance, Banking and Insurance
Ukraine, Vinnytsia
prutska@ukr.net
ORCID ID: 0000-0002-6272-3330

Oleksandr Zarichuk

Vinnytsia National Agrarian University,
postgraduate
Ukraine, Vinnytsia
zsasha111@gmail.com
ORCID ID: 0000-0002-6661-8028

IMPROVEMENT OF STATE MORTGAGE HOUSING DEVELOPMENT PROGRAMS IN UKRAINE

Abstract. The article clarifies that the evolution of the mortgage housing market in Ukraine is complicated by the lack of relevant market mechanisms. Therefore, the formation of a residential mortgage exclusively under the conditions of a free market is related to the risks of uneven development of both the mortgage housing market and its related elements. In order to avoid deformations in the formation of the relevant markets, ensuring their comprehensive accelerated development, a number of incentive measures should be applied by the government. The government-sponsored mortgage lending programs have been analyzed. The positive influence of these programs on the activation of housing construction, stimulation of economic development and satisfaction of households' needs have been established, as well as deficiencies in their implementation. It was found out that the excessive number of government-sponsored housing promotion programs diffuses a limited financial resource of the government and causes their chronic underfunding. It is proposed to abandon the implementation of a large number of government-sponsored programs, assigned between the various departments, which are aimed at stimulating the development of the national mortgage housing market, in favor of one or two, but fully funded. This article defines the government support for the functioning of construction and savings companies as a priority mechanism for stimulating the development of the residential mortgage market in order to develop the most effective ways to stimulate the development of the mortgage housing market in Ukraine. We have paid much attention to the necessity of government support for the construction of social housing by means of public-private partnership activation. In addition, we have substantiated the reasonability of the development of state institutions operating in the market environment and capable of implementing the relevant social and economic tasks aimed at reducing the cost of residential mortgages for the end users.

Keywords: mortgage lending, state programs, refinancing, building sluices State Mortgage Institution

Formulas: 0, fig.: 0, tabl.: 4, bibl.: 25

JEL Classification: G21, G23, R31

Вступ. Становлення ефективного іпотечного ринку житла є процесом складним і тривалим, оскільки включає в себе формування та розвиток багатьох супутніх ринків та економічних механізмів. В той же час, еволюція відповідних складових іпотечного житлового ринку виключно в умовах конкурентного ринкового середовища пов'язана з ризиками їх нерівномірного розвитку, деградації окремих елементів, мутацією видів та форм. На неефективних ринках дія вказаних негативних факторів зростає. Тому, з метою уникнення деформацій при формуванні іпотечного ринку та забезпечення його прискореного розвитку, органи державної влади беруть участь у відповідних економічних процесах шляхом його регулювання, в якості суб'єкта ринкових відносин, або ж застосовують практику прямих фінансових вливань у пріоритетні його складові. Наразі, класична суть державного регулювання полягає у застосуванні заходів, спрямованих на забезпечення стійкого розвитку

та постійного вдосконалення відповідних ринків, а також обов'язково наявністю механізму протидії зовнішнім та внутрішнім загрозам [Аганбеян 2012].

На думку А. Грищенко, В. Роєнка та І. Боярко, "... держава, захищаючи інтереси суспільства в цілому та враховуючи національні пріоритети економічного розвитку, має свідомо та постійно інвестувати створення нових галузей економіки" [Грищенко, Роєнка & Боярко 2018]. В той же час, дослідження Р. Бачо, Н. Внукової та Н. Пойда-Носик свідчать, що при розбудові іпотечного ринку житла, "... існуюча розгалужена система державного регулювання не змогла нівелювати появи системних ризиків ні на регіональному ні на національному рівнях" [Бачо, Внукова & Пойда-Носик 2017]. Відтак, наразі стимулювання розвитку національного іпотечного ринку житла, в основному, здійснюється шляхом реалізації відповідних державних програм. Як правило, вказані державні програми застосовуються протягом певного періоду часу. Вважається, по досягненню поставлених цілей, їх фінансування скорочуватиметься, а відповідні функції переберуть на себе ринкові інституції.

За свідченнями академіка А. Аганбеяна та професора В.Кравченка "... програми розвитку ринку житлової іпотеки та підвищення його доступності реалізуються у багатьох країнах світу і є важливим інструментом активізації економіки в цілому. Це стосується країн Європейського Союзу, США, Китаю, Японії, Росії та інших держав" [Аганбеян 2012; Кравченко 2013]. Тому, виходячи з необхідності розвитку національного іпотечного ринку житла як невід'ємної складової процесу розвитку житлового будівництва, беручи до уваги позитивний закордонний досвід, органам державної влади слід активізувати зусилля з реалізації ефективних державних програм стимулювання розвитку житлової іпотеки.

Аналіз досліджень та постановка завдання. Питання здійснення ефективного державного стимулювання є невід'ємною складовою комплексного дослідження ринку іпотечного житлового будівництва. Загальним питанням розвитку іпотечного ринку житла присвячено низку робіт К. Паливоди [Паливода 2018], Є. Бублика [Бублик 2011] та ряду інших науковців та практиків. Зокрема, академік А. Аганбеян [Аганбеян 2012] у своїх працях висвітлює зарубіжний досвід державної підтримки житлової іпотеки. Професор В. Кравченко [Кравченко 2013] досліджує результати діючих в Україні державних програм стимулювання розвитку житлового та іпотечних ринків, дає рекомендації щодо їх удосконалення. В працях О. Більовського [Більовський 2013; Більовський 2012] аналізуються актуальні питання збільшення доступності реалізованих державою програм іпотечного житлового кредитування для домогосподарств з низьким рівнем доходу. Актуальність проблеми розвитку іпотечного ринку житла, необхідність його доступності для якомога більшого кола учасників, визначення ролі держави у реалізації відповідних процесів, а також потреба аналізу та переосмислення відповідних теоретичних та практичних напрацювань обумовлюють необхідність здійснення подальших досліджень реалізації державних програм стимулювання іпотечного житлового кредитування в Україні, частиною яких є дана робота.

Метою статті є аналіз реалізації діючих державних програм стимулювання розвитку національного іпотечного ринку житла та пошук шляхів підвищення їх ефективності на основі застосування ринкових механізмів.

Результати дослідження. В Україні існує суттєвий попит на нове житло. Втім, внаслідок низької купівельної спроможності приватних домогосподарств, вказаний попит є незадоволеним. Світовий досвід засвідчує, що механізмом, здатним збільшити доступність придбання житла є іпотечне кредитування. Іпотечний кредит, як форма інвестиційної діяльності банку, є основою ринкової економіки [Іванець 2018]. Проте, існуюча в Україні вартість житлової іпотеки робить її недоступною для використання в якості інструменту вирішення власних житлових потреб більшістю населення. Таким чином, для реалізації потреб громадян у власному житлі, слід вжити заходів, направлених на задоволення існуючого неплатоспроможного попиту пропозицією доступних за вартістю програм іпотечного кредитування. Вказаний спосіб вирішення житлових потреб населення є ринковим, проте за існуючого стану розвитку фінансово-кредитної системи України, він потребує державного втручання, у тому числі, шляхом реалізації відповідних програм.

Наразі, в Україні напрацьовано досвід реалізації низки державних програм стимулювання розвитку житлової іпотеки. Їх виконання окрім безпосередньо активізації ринку іпотечного житлового кредитування також має на меті стимулювання житлового будівництва, зниження вартості та підвищення доступності житлової іпотеки для позичальників, забезпечення доступним житлом окремих верств населення. Для досягнення вказаних цілей реалізація відповідних державних програм покладена на окремі відомства (табл. 1).

Слід констатувати, що перелічені в табл. 1 реалізовані державні програми не досягнули у повній мірі поставлених цілей і не стали інструментом, формування ефективного та доступного ринку житлової іпотеки в Україні. А. Кузнецов та Е. Гетьман з'ясували, що "... до основних проблемних питань фінансування та виконання відповідних державних програм в Україні відносяться їх незабезпечення реальними джерелами фінансування: прогнозні обсяги фінансових ресурсів програм, у тому числі коштів державного бюджету, не узгоджуються з реальними можливостями їх фінансування" [Кузнецова 2018]. Фахівці Національного інституту стратегічних досліджень зазначають, що відповідні державні програми "... не приносять очікуваного соціального та економічного ефекту, суттєво не впливають на ситуацію в житловій сфері, залишаються на рівні "пілотних проектів" [Більовський 2013]. Їх вплив на розвиток іпотеки виявився обмеженим. Основними причинами того є недостатнє фінансування та неефективна робота відповідних розпорядників коштів.

Внаслідок недостатнього фінансування, посередніми можна вважати результати реалізації програм "Власний дім" та пільгового кредитування педагогічних та науково-педагогічних працівників. Так, протягом 2008-2017 років, на реалізацію програми "Власний дім" було виділено 1191,3 млн. грн. Найбільшу кількість кредитів (12,8 тисяч), було видано у 2008 році, при цьому з них лише 27,3% (3,5 тисяч) було спрямовано на пільгове іпотечне кредитування будівництва житла [Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік]. Програму пільгового кредитування педагогічних та науково педагогічних працівників протягом 2007-2017 років профінансовано в розмірі 50 млн. грн.

[Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік].

Наочним прикладом неефективної реалізації відповідних програм, стала робота Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами, яке в рамках реалізації програми "Доступне житло", не змогло знайти інвесторів, згодних профінансувати реалізацію вказаної програми, внаслідок чого вона була закрита так і не почавшись [Квартири довгою в життя. Програма Доступне житло заглохла, так і не розвернувшись].

Таблиця 1 – Запроваджені в Україні державні програми активізації житлового будівництва та стимулювання розвитку іпотечного ринку житла

Державна програма	Установа, відповідальна за реалізацію	Початок реалізації
Надання пільгових довготермінових державних кредитів молодим сім'ям на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла	Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву	1998 рік
Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків		2003 рік
Доступне житло		2010 рік
Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов		2012 рік
Пільгове кредитування педагогічних та науково-педагогічних працівників	Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, Міністерство освіти і науки України	2008 рік
Програма підтримки індивідуального житлового будівництва на селі та покращення житлово-побутових умов сільського населення "Власний дім"	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	2008 рік
Програма рефінансування іпотечних житлових кредитів	Державна іпотечна установа	2006 рік
Надання банкам фінансових кредитів на формування іпотечного портфелю		2012 рік
Доступне житло	Державне агентство з інвестицій та управління національними проектами України	Скасована

Джерело: складено авторами на основі [Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік; Недоступне "Доступне житло"; Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву]

Реалізація державних програм стимулювання розвитку національного ринку житла досягається як за допомогою прямого бюджетного фінансування відповідних видатків, так і шляхом створення належного інституціонального середовища формування та розвитку повноцінного, самодостатнього іпотечного ринку житла.

Першою з державних програм, реалізованих бюджетним коштом, стала програма надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям на будівництво (реконструкцію) та придбання житла. Протягом 1998-2017 років було видано 12 335 таких іпотечних кредитів на загальну суму понад 2 млрд. грн. [Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік]. Пік реалізації вказаної програми припав на 2003-2004 роки, протягом яких було видано відповідно 1,12 та 1,60 тис. пільгових іпотечних кредитів. Згодом, об'єм асигнувань на реалізацію програми різко знизився. Починаючи з 2015 року вказана програма не отримує кошти з державного бюджету, фінансуючись окремими місцевими бюджетами та статутними коштами Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (табл. 2).

Таблиця 2 – Показники реалізації програми надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям на будівництво (реконструкцію) та придбання житла

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
1998	6 199,00	6 975,00	0	305	21,9
1999	5 640,00	11 016,00	0	331	26,9
2000	60 709,00	15 032,00	0	1421	93,2
2001	54 338,00	8 253,00	0	1075	69,9
2002	48 309,00	8 831,00	0	838	56,7
2003	69 359,00	17 718,00	0	1123	78,7
2004	122 700,00	19 680,00	0	1601	113,4
2005	110 571,00	20 823,00	0	1089	79,8
2006	91 002,00	34 289,00	0	646	45,7
2007	94 273,00	51 450,00	0	632	45
2008	76 799,00	56 538,00	0	486	35,2
2009	0	34 191,00	25 752,00	224	16
2010	36 119,00	31 102,00	16 784,00	297	20,8
2011	59 999,00	40 253,00	31 376,00	444	29,3
2012	24 891,00	37 735,00	56 901,00	359	23,3
2013	70 629,70	33 532,30	35 613,90	407	28,8
2014	24 267,50	36 624,40	23 121,80	253	16,1
2015	0	64 694,20	58 956,10	231	14,5
2016	0	94 336,70	34 301,60	254	16,3
2017	0	115 693,10	63 559,30	319	19,7
Всього	955 805,20	738 766,70	346 365,60	12 335	851,2

Джерело: аналіз авторів на основі [Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік; Недоступне "Доступне житло"; Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву]

Починаючи з 2003 було зміщено акценти державної підтримки доступного іпотечного кредитування, на користь реалізації програми надання часткової компенсації відсоткової ставки молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла. Зміна пріоритетів у фінансуванні державних програм дозволила у стислі строки суттєво наростити коло учасників, уникнувши пропорційного зростання бюджетних видатків. Пік видачі іпотечних кредитів із застосуванням механізмів компенсації сплати відсотків за іпотечними кредитами в розмірі облікової ставки Національного банку України, припав на 2005 рік, протягом якого було видано 15,8 тис. таких іпотечних кредитів, що становило 13,9% всіх виданих у 2005 році іпотечних кредитів. З 2008 року внаслідок обмеженого фінансування надання відповідних компенсацій за новими іпотечними кредитами припинилось (табл. 3).

Таблиця 3 – Показники реалізації програми надання часткової компенсації ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла

Рік	Кількість укладених угод, шт.	Обсяг банківських ресурсів, тис. грн.	Виплачено компенсації, тис. грн.
2003	62	7 167,70	250
2004	1 143	96 811,60	1 500,00
2005	15 800	1 736 113,30	25 000,00
2006	0	0	99 250,00
2007	205	47 280,90	114 243,00
2008	675	153 052,50	103 729,00
2009	0	0	70 000,00
2010	0	0	117 800,00
2011	0	0	103 340,00
2012	0	0	91 297,00
2013	0	0	44 988,33
2014	0	0	44 074,47
2015	0	0	59 816,78
2016	0	0	53 376,98
2017	0	0	41 537,18
Всього	17 885	2 040 426,00	970 202,74

Джерело: аналіз авторів на основі [Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік; Недоступне "Доступне житло"; Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву]

З травня 2012 року започатковано реалізацію програми здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Проте її учасниками протягом 2012-2014 років змогло стати лише 3 557 осіб [Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному

житловому будівництву» за 2017 рік; Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву]. У 2014 році реалізація вказаної програми була припинена.

На нашу думку, реалізація державних програм стимулювання житлового будівництва через інструменти іпотечного кредитування, фінансованих за рахунок коштів державного бюджету, має як позитивний, так і негативний характер. Позитивний вплив реалізації відповідних державних програм досягається за рахунок:

1. Підвищення платоспроможного попиту на житло. В результаті реалізації відповідних державних програм, знижується поріг для участі в інвестуванні будівництва житла окремим категоріям громадян, що дозволяє їм задовольнити власні житлові потреби.

2. Стимулювання розвитку іпотечного ринку житла в Україні. В окремі роки питома вага іпотечних кредитів, видача яких або сплата частки відсотків за якими була профінансована за рахунок державного бюджету, становила до 14,9% загальної кількості іпотечних кредитів [Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік]. Таким чином, було простимульовано конкуренцію на іпотечному ринку житла, сформовано орієнтири щодо вартості іпотечного кредитування, розмірів відповідних комісій та власного внеску позичальника.

3. Забезпечення додаткових надходжень у сферу житлового будівництва та супутніх галузей економіки. Протягом проаналізованого періоду - з 1998 по 2017 роки пікових значень державні програми стимулювання іпотечного житлового кредитування досягли у 2013 році. Так, у рамках реалізації відповідних державних програм, профінансованих бюджетним коштом, протягом 2013 року в будівельну галузь залучено понад 1,3 млрд. грн. З них лише 18% (234,6 млн. грн.) склали кошти державного та місцевих бюджетів, решта 82% - внески громадян (583,3 млн. грн.) та іпотечні кредити комерційних банків (501,2 млн. грн.) [Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву]. Таким чином, на 1 гривню державних коштів, спрямованих на реалізацію соціальних житлових програм, припадає понад 4 гривні інвестиційних коштів населення та іпотечних кредитів комерційних банків. Враховуючи 100% спрямування вказаних коштів у сферу житлового будівництва, стає очевидною їх позитивний вплив на будівельну галузь та активізацію мультиплікаційних процесів в економіці (завдяки росту замовлень в суміжних галузях, зайнятості населення, податкових та соціальних відрахувань, тощо).

В той же час, державні програми, фінансовані за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, мають суттєві недоліки, які значно обмежують їх потенціал. Найбільшою вадою вказаних програм є форма їх фінансування та механізм реалізації. Прямі бюджетні вливання, за допомогою яких здійснюється реалізація відповідних державних програм ігнорують ринкові процеси. Це веде до деформацій діючих моделей іпотечного житлового кредитування, порушує ринкову рівновагу та веде до змін, при яких економічній системі з ринковим механізмом штучно нав'язуються програми, більш характерні для економічних моделей з планово-адміністративним укладом. У процесі реалізації вказаних програм різко зростають бюджетні видатки, в той же час, відповідні ринкові механізми залишаються незадіяними, внаслідок чого маємо ріст бюджетного навантаження, не компенсований відповідним

зростанням податкових надходжень. Крім того, державним житловим програмам у сфері іпотечного кредитування притаманні ряд наступних недоліків:

Недостатні обсяги фінансування. За твердженнями фахівців [Кузнецова, Гетьман 2018; Квартиры длиною в жизнь. Программа Доступное жилье заглохла, так и не развернувшись; Недоступне "Доступне житло"], бюджетне фінансування відповідних державних програм у сфері іпотечного житлового кредитування, здійснювалось за залишковим принципом. Наслідком маємо значне їх недофінансування. Так, при реалізації програми надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, виконання планових показників фінансування зафіксовано лише у 2011 та 2012 роках. В інші роки вказана програма була суттєво недофінансована. Протягом 2009 та 2013 років фактичне фінансування склало лише 13% від плану [Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік]. Крім того, періодично лунають заклики щодо створення централізованого державного фонду розвитку житлової іпотеки. В цьому питанні погоджуємось з думкою Насібової О., що "... збільшення обсягів видатків з державних соціальних фондів не призводить до якісних змін в соціальній сфері, не сприяє зменшенню показників бідності, але посилює роль основних соціальних інститутів у складі державних фінансів України" [Насібова 2017]. Проблема дефіциту фінансування актуальна й для інших державних програм збільшення доступності житлової іпотеки. Вважаємо, що подальша реалізація подібних державних програм стикатиметься з аналогічними ризиками визнання неефективності в майбутньому, обумовленими неритмічним та обмеженим фінансуванням, властивим усім державним програмам, реалізованим за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

4. Низький рівень довіри потенційних учасників. При невиконанні державою взятих зобов'язань внаслідок неритмічного або неповного фінансування, учасники вказаних програм змушені власним коштом сплачувати своєчасно не профінансовані з бюджету видатки, в результаті чого вони отримують збільшене кредитне навантаження, або ж взагалі не отримують обіцяний пільговий іпотечний кредит. Це призводить до ефекту протилежного закладеному до відповідних державних програм, дестимулюючи зацікавленість у них та піддаючи сумніву соціальну та економічну доцільність їх реалізації.

5. Соціальна несправедливість при розподілі пільгових іпотечних кредитних ресурсів та формуванні джерел їх надходжень. Вітчизняний науковець Більовський О. у своїх працях вказує на те, що більшість середньостатистичних українських сімей не має можливості взяти участь у державній Програмі будівництва (придбання) доступного житла внаслідок відсутності належних підтверджених доходів, а механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів економічно та соціально неефективний та не відповідає європейським критеріям соціальної справедливості [Більовський 2013; Більовський 2012]. Такої ж думки дотримується професор Кравченко В., стверджуючи, що "... серйозним стримуючим чинником реалізації цієї програми є низький платоспроможний попит громадян, а також відсутність можливостей у банків кредитувати громадян під покупку доступного житла в умовах бідності та надзвичайно низького купівельного попиту основної частини людей" [Кравченко 2013]. З огляду на вимоги наявності достатнього підтвердженого доходу, при іпотечному кредитуванні

є очевидним, що в умовах низької платоспроможності основної маси населення, можливість взяти участь у відповідних державних програмах є у обмеженій кількості домогосподарств, які мають офіційно підтверджений дохід вище середнього. Виходячи з вищевказаного, виникають сумніви у економічній ефективності та соціальній справедливості фінансування зазначених державних програм, оскільки використовуючи механізм бюджетного перерозподілу, кошти платників податків спрямовуються на пільгове кредитування сімей з достатком вище середнього. В той же час, платниками податків виступають всі громадяни, включаючи найменш забезпечених. Таким чином, сім'ї з доходом близько- та нижче середнього, фактично дотують видачу пільгових іпотечних кредитів чи компенсацію сплати відсотків за ними обмеженій кількості домогосподарств з більш високим доходом, порушуючи тим самим принцип соціальної справедливості.

6. Зростання бюджетного навантаження. Успішна реалізація та розширення відповідних державних програм потребує зростання бюджетних видатків, обмежуючи фінансування інших статей. У результаті, органи державної влади постають перед дилемою: збільшувати видатки на реалізацію державних програм стимулювання житлової іпотеки шляхом скорочення інших статей бюджету, або ж обмежувати їх фінансування. Вказані процеси є об'єктивними та закономірними. Наслідком їх впливу є постійне недофінансування програм державної підтримки пільгового іпотечного кредитування та їх ротація у зв'язку з невиконанням закладених показників.

7. Надмірна кількість державних програм. Реалізація чисельних програм стимулювання житлового будівництва та фінансування житлової іпотеки, втім, обмежена дефіцитом відповідного бюджетного фінансування охоплює незначну частку населення, що призводить до незадоволення існуючого попиту на, та, як наслідок, недосягнення ними закладених цілей, низької економічної та соціальної ефективності. Тому, в умовах хронічного недофінансування вважаємо за доцільне відмовитись від реалізації завідомо нездійснених чисельних програм стимулювання житлового будівництва, зосередившись на реалізації однієї-двох, проте профінансованих у повному об'ємі, скористатись якими зможуть усі без винятку бажаючі.

Таким чином, аналіз державних програм стимулювання розвитку іпотечного ринку житла засвідчив наявність дисбалансу на користь програм, що передбачають надання бюджетної підтримки позичальникам. У той же час, державне стимулювання розвитку ефективних ринкових інститутів житлової іпотеки, направлених на збільшення конкуренції та формування довгострокових іпотечних ресурсів, є недостатнім.

Світовий досвід свідчить, що успішність розвитку іпотечного ринку житла залежить саме від наявності державної підтримки не конкретних позичальників, а окремих ринкових інституцій. Так, серед країн з розвинутим ринком житлової іпотеки практику надання прямої допомоги позичальникам на сплату процентів та видачі пільгових іпотечних кредитів широко застосовували тільки Великобританія та Іспанія. Враховуючи високе бюджетне навантаження та низький потенціал охопту населення, вказані програми цими країнами реалізовувались лише протягом обмеженого періоду. В основному ж, закордонна практика державного стимулювання формування та розвитку іпотечного ринку житла базується на підтримці функціонування критично важливих інституційних конструкцій, таких як будівельно-ощадні каси та спеціалізовані іпотечні агентства (табл. 4).

Таблиця 4 – Застосування різних видів державної допомоги в деяких країнах на етапі становлення та розвитку національних іпотечних ринків житла

Вид державної допомоги	Країна											
	США	Велико-британія	Данія	Німеччина	Франція	Іспанія	Чехія	Словаччина	Угорщина	Польща	Казахстан	Росія
Пряма допомога (субсидії) на сплату процентів за іпотечним кредитом домогосподарствам з обмеженим доходом	+	+++*	-	-	-	+	-	-	++	-	+	+
Урядова підтримка доходу домогосподарств – позичальників за іпотечним кредитом	-	++*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Фінансування спеціалізованих іпотечних агентств	+++	+	-	+	+	++	+	+	-	+	+++	+++
Зменшення оподаткованого доходу на суму сплачених процентів за іпотечним кредитом чи на погашення основного боргу	+	++	++	++	++	++	+	++	++	++	++	++
Пільгові кредити для домогосподарств з низьким рівнем доходів	+	++*	+	+	+	++ +*	+	+	+	-	+	++
Страхове покриття та надання гарантій за кредитами малозабезп. сім'ями	+++	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Нарахування премій учасникам накопичув. частини будівельно-ощадних систем	++*	+	-	++ +*	+++	-	+++	+++	++	-	-	-
Компенсація різниці між фактичною та рекомендованою урядом % ставками	-	-	-	-	-	-	++	-	-	+*	-	+
Податкові пільги (субсидії) емітентам іпотечних облігацій	-	-	-	-	-	-	++	-	++	-	-	-
Податкові пільги держателям іпотечних облігацій	-	-	-	-	-	-	++	-	-	-	-	-

Джерело: визначено авторами на основі [Недоступне "Доступне житло"; Паливода 2018; Fabozzi 2007; Hypostat 2017 a review of Europe's mortgage and housing markets; "Flow of Funds Accounts of the United States: Coded Tables for the Z.1 release 2018; Бублик 2011]

Таким чином, враховуючи існуючі слабкі місця діючих в Україні державних програм стимулювання іпотечного ринку житла, пропонуємо переглянути підхід до їх реалізації шляхом скасування надмірної кількості, відмови від орієнтації на окремі категорії населення на користь однієї програми, профінансованої у повному обсязі здатної охопити широке коло споживачів та ефективно діючої в умовах ринкового середовища.

Враховуючи існуючий стан розвитку іпотечного ринку, наявність незадоволеного попиту на нове житло та обмеженість бюджетного фінансування, вважаємо, що найбільш ефективним механізмом стимулювання розвитку житлової іпотеки є державна підтримка функціонування механізму будівельних накопичень у вигляді будівельно-ощадних товариств. В. Полтерович та О. Старков визначають будівельно-ощадні товариства як організації, що реалізують контракти зі своїми учасниками на надання кредиту для придбання чи реконструкції житла після попереднього виконання плану з накопичення заощаджень [Полтерович, Старков 2006]. За свідченням С. Ірхіної, "...аналіз світової практики виникнення іпотечних інститутів у 54 країнах за останні 200 років підтверджує висновок, що жодній країні не вдалося створити сучасну масову іпотеку, обминувши стадію будівельно-ощадних товариств" [Ірхіна 2011]. Відповідно, уряду слід докласти зусиль для підтримки будівельно-ощадних товариств в якості першої ланки та інституційної основи розвитку ефективного іпотечного ринку житла.

З проаналізованих у табл. 4 країн, усі, крім Польщі та Росії в тій чи іншій мірі вдавались до державної підтримки інституту будівельних накопичень. На думку Полтеровича В., державна підтримка будівельно-ощадних інститутів на стартовому етапі розвитку інституційного середовища є достатньо ефективною, оскільки вказані інститути створюють умови для успішного функціонування масової іпотеки, сприяють економічному розвитку відповідних територій [Полтерович 2017].

Реалізація державної підтримки механізму будівельних заощаджень створює позитивний мультиплікативний ефект, який виникає у результаті активізації житлового будівництва через збільшення платоспроможного попиту з боку учасників будоощадкас та супроводжується економічним зростанням, ростом податкових платежів. Відтак, кошти державного бюджету, витрачені на фінансування виплати премій вкладникам будоощадкас згодом повертаються у казну у вигляді приросту податкових відрахувань, що являється додатковим аргументом на користь державної підтримки функціонування механізму будівельних накопичень.

Невід'ємною складовою успішної реалізації вказаної програми має стати своєчасне фінансування нарахування у повному об'ємі премій її учасникам. З метою забезпечення належної реалізації вказаної програми пропонуємо почати її реалізацію у сільській місцевості – як більш депресивній та такої, що потребує державної підтримки. В подальшому, за успішної реалізації та наявності відповідних ресурсів, її дію можливо буде поширити і на стимулювання міського житлового будівництва. Важливим елементом стимулювання розвитку житлової іпотеки в Україні є створення державного фонду соціального житла, користувачами якого можуть стати, з-поміж інших, відселені боржники за іпотечними кредитами. Таким чином, неспроможність окремо взятого позичальника обслуговувати власну заборгованість дозволить іпотекодержателю звернути стягнення на предмет іпотеки не позбавляючи іпотекодавця права на проживання. Це, в свою чергу, зменшить кредитні ризики, притаманні житловій іпотеці та сприятиме зменшенню її вартості, а відтак і доступності для кінцевих споживачів. Водночас, погоджуємося з думкою Г. Запші та П. Сахацького, про те, що "...при будівництві соціального житла варто передбачити його комплексність через доповнення можливою забудовою спеціалізованими спорудами, в яких здійснюються послуги медичного, побутового, рекреаційного й іншого характеру, що потребують наведені вище соціальні групи населення" [Запша, Сахацький 2017]. При цьому, з метою

мінімізації супутніх видатків на зведення та оптимізації управління соціальним житлом і відповідною інфраструктурою, доцільно застосувати механізм державно-приватного партнерства. Це дасть можливість, з одного боку, сприяти подоланню ускладнень щодо виконання державою соціально значимих функцій, з іншого – забезпечить бізнес новими об'єктами для інвестування [Горшкова, Волков, Карбівничий, Карбівничий 2018].

Також, на нашу думку, в Україні великий потенціал реалізації мають державні програми, які не передбачають прямого бюджетного фінансування. Перш за все, мова йдеться про ініціювання створення державою спеціальних організацій, діючих в ринковому конкурентному середовищі, проте здатних реалізовувати відповідні соціальні та економічні цілі та задачі з використанням позабюджетного фінансування. Успішним прикладом реалізації відповідних програм є функціонування Державної іпотечної установи (ДІУ). Рефінансуючи іпотечну заборгованість комерційних банків, ДІУ виступає в ролі важливого ринкового інституту, який, з однієї сторони є емітентом низькорозикових та високоліквідних забезпечених іпотечних деривативів, а з іншої являється постачальником доступного іпотечного кредитного ресурсу. Таким чином, через механізм рефінансування ДІУ, держава бере безпосередню участь у формуванні ефективного інституційного середовища становлення та розвитку іпотечного ринку житла. Відповідно, актуальним є питання збільшення обсягів рефінансування ДІУ іпотечної кредитної заборгованості комерційних банків, насичення їх довгостроковим іпотечним кредитним ресурсом, досягнення таким чином здешевлення вартості житлової іпотеки та збільшення її доступності для кінцевих споживачів.

Висновки. Аналіз чисельних реалізованих та діючих державних програм стимулювання іпотечного ринку житла, фінансованих бюджетним коштом засвідчив низьку ефективність вказаних програм. З метою підвищення продуктивності пропонується суттєво скоротити їх кількість та зосередитись на реалізації однієї-двох, проте профінансованих у повній мірі. Обґрунтовано пріоритетність державної підтримки реалізації програми розвитку будівельно-ощадних товариств в Україні в якості інституційної бази розвитку національного іпотечного ринку житла. Визначено доцільність створення державною інституційних елементів, стимулюючих розвиток іпотечного ринку житла, за допомогою ринкових механізмів без використання бюджетного фінансування.

Література

- Аганбегян, А. (2012). Строительство жилья – локомотив социально-экономического развития страны. *Вопросы экономики*, 5, 59-69.
- Більовський, О. А. (2012). *Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності*: аналіт. доп. – К.: НІСД, 136 с. URL: http://www.niss.gov.ua/content/articles/files/Derg_polituka.indd_new-e797c.pdf
- Більовський, О. А. (2013). *Напрямки реформування державної житлової політики України*: аналіт. доп. – К.: НІСД, 55 с.
- Бублик, Є. О. (2011). *Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи посткризового розвитку*: монографія. НАН України; Ін-т екон. та прогнозув. – К., 220 с.

- Звіт про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pro-fond/zvitnist/2017-rik-2?f=1>
- Ірхіна, С. В. (2011). Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*, №12. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2011_12_11
- Квартиры длиною в жизнь. Программа Доступное жилье заглохла, так и не развернувшись. (2012). *Кореспондент*, 4, 44-48
- Кравченко, В. (2013). Фінансові та економічні проблеми реалізації в Україні державної програми "Доступне житло". *Інвестиції: практика та досвід*, 9, 4-7.
- Недоступне "Доступне житло". Інтернет-видання "Реальна економіка" – 29 жовтня 2012 р. URL: <http://real-economy.com.ua/publication/22/28879.html>
- Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
- Паливода, К. В. (2018). Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*, 1, 5-10
- Полтерович, В. М. (2017). Разработка стратегий социально-экономического развития: наука vs идеология. *Журнал новой экономической ассоциации*, 3(35), 198 – 206.
- Полтерович, В. М., & Старков, О. Ю. (2006). Проблема трансплантации ипотечных институтов в переходных экономиках: роль стройсберкасс. Препринт # WP/2006/210/ - М.:ЦЭРМИ РАН, 92с. (Рус).
- Bacho, R., Vnukova, N., & Poyda-Nosyk, N. (2017). Impact assessment of regulatory models on non-banking financial services markets development in the european union countries and ukraine. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(22), 235-245. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i22.110174>
- Baranovskyi, O., Girchenko, T., & Serdiukova, O. (2017). ECONOMIC SAFETY: SIGNIFICANCE AND ESSENTIAL DIMENSION. *European Cooperation*, 2(21), 20-33. Retrieved from <http://we.clmconsulting.pl/index.php/we/article/view/278>
- Fabozzi, F. J. (2007). *Mortgage-backed securities: products, structuring and analytical techniques*. – Hoboken, NJ: Wiley, 318 P.
- Flow of Funds Accounts of the United States: Coded Tables for the Z.1 release. – *Board of Governors of the Federal Reserve System*. – Washington, 2018. – February. – P.86 Retrieved from <https://www.federalreserve.gov/releases/z1/current/>
- Horoshkova, L., Volkov, V., Karbivnychy, R., & Karbivnychy, I. (2018). The influence of the public-private partnership on the communities` and housing and utilities sector`s management. *European Cooperation*, 7(38), 9-25. Retrieved from <http://we.clmconsulting.pl/index.php/we/article/view/414>
- Hrytsenko, L., Roienko, V., & Boiarko, I. (2018). Institutional background of the role of state in investment processes activation. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(24), 338-344. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i24.128465>
- Hypostat 2017 a review of Europe's mortgage and housing markets Retrived from <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/#>

- Ivanets, I., & Zholnerchyk, A. (2018). Investment bank crediting as a key source of financing real economy sector development. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(24), 37-44. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i24.127790>
- Kuznietsova, A., & Getman, Y. (2018). Sources of financing of state target programs: concept and classification. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(24), 298-304. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i24.128458>
- Nasibova, O. (2017). Funding of social protection of citizens with state funds. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 2(23), 198-204. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v2i23.121482>
- Rischke, C. (1998). *German Bausparkassen: instrument for creating homeownership in the Transformation countries*. *Housing Finance International*. Retrieved from http://www.hofinet.org/upload_docs/German%20Bausparkassen_Instrument%20for%20Creating%20Homeownership%20in%20the%20Transformation%20Countries.pdf
- Zapsha, G., & Sakhatskyi, P. (2017). Housing development in system of infrastructural providing of rural locality. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(22), 127-134. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i22.94557>

References

- Aganbeyan, A. (2012). Stroitelstvo zhilia - lokomotiv socialno-ekonomicheskogo razvitiia strany. *Voprosy ekonomiki*, 5, 59-69
- Bacho, R., Vnukova, N., & Poyda-Nosyk, N. (2017). Impact assessment of regulatory models on non-banking financial services markets development in the european union countries and ukraine. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(22), 235-245. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i22.110174>
- Baranovskyi, O., Girchenko, T., & Serdiukova, O. (2017). Economic safety: significance and essential dimension. *European Cooperation*, 2(21), 20-33. Retrieved from <http://we.clmconsulting.pl/index.php/we/article/view/278>
- Bilovskyj, O. A. (2012). *Derzhavna zhytlova polityka Ukrainy: problema socialno-ekonomichnoi efektyvnosti: analit. dop.* - K.: NISD, 136 s. Retrieved from http://www.niss.gov.ua/content/articles/files/Derg_polituka.indd_new-e797c.pdf
- Bilovskyj, O. A. (2013). *Napryamky reformuvannia derzhavnoi zhytlovoi polityky Ukrayiny: analit. dop.* - K.: NISD, 55 s.
- Bublyk, Ye. O. (2011). *Ipotechnyj rynek v Ukraini: problemy ta perspektyvy postkryzovogo rozvytku: monografiya*. NAN Ukrainy; In-t ekon. ta prognozuv. - K., 220 s.
- Fabozzi, F. J. (2007). *Mortgage-backed securities: products, structuring and analytical techniques.* - Hoboken, NJ: Wiley, 318 P.
- Flow of Funds Accounts of the United States: Coded Tables for the Z.1 release.* - Board of Governors of the Federal Reserve System. - Washington, 2018. - February. - P.86 Retrieved from <https://www.federalreserve.gov/releases/z1/current/>
- Horoshkova, L., Volkov, V., Karbivnychy, R., & Karbivnychy, I. (2018). The influence of the public-private partnership on the communities` and housing and utilities sector`s management. *European Cooperation*, 7(38), 9-25. Retrieved from <http://we.clmconsulting.pl/index.php/we/article/view/414>
- Hrytsenko, L., Roienko, V., & Boiarko, I. (2018). Institutional background of the role of state in investment processes activation. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(24), 338-344. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i24.128465>

- Hypostat 2017 a review of Europe's mortgage and housing markets*. Retrieved from <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/#>
- Irxina, S. V. (2011). Ocinka svitovogo dosvidu budivnyctva dostupnogo dlia naselennia zhytla: mozhlyvosti zastosuvannia v Ukraini. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, 12. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2011_12_11
- Ivanets, I., & Zholnerchyk, A. (2018). Investment bank crediting as a key source of financing real economy sector development. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(24), 37-44. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i24.127790>
- Kravchenko, V. (2013). Finansovi ta ekonomichni problemy realizacii v Ukraini derzhavnoi programy "Dostupne zhytlo". *Investycii: praktyka ta dosvid*, 9, 4-7.
- Kuznietsova, A., & Getman, Y. (2018). Sources of financing of state target programs: concept and classification. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(24), 298-304. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i24.128458>
- Kvartiry dlinnoi v zhizn. Programma Dostupnoe zhilie zaglohla, tak i ne razvernuvshis. (2012). *Korespondent*, 43, 44-48.
- Nasibova, O. (2017). Funding of social protection of citizens with state funds. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 2(23), 198-204. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v2i23.121482>
- Nedostupne "Dostupne zhytlo"*. Internet-vydannya "Realina ekonomika" - 29 zhovtnya 2012 r. URL: <http://real-economy.com.ua/publication/22/28879.html>
- Oficijnyj sajt Derzhavnogo fondu spriannia molodizhnomu zhytlovomu budivnyctvu*. Retrieved from <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
- Palyvoda, K. V. (2018). Mehanizmy ta instrumenty finansuvannia zhytlovogo budivnyctva za umov socialno-ekonomichnoi nestabilnosti v Ukraini. *Investycii: praktyka ta dosvid*, 1, 5-10
- Polterovich, V. M. (2017). Razrabotka strategij social'no-ekonomicheskogo razvitija: nauka vs ideologija. *Zhurnal novoj ekonomicheskoi asociacii*, 3(35), 198-206.
- Polterovich, V. M., & Starkov, O. Ju. (2006). *Problema transplantacii ipotechnyh institutov v perehodnyh jekonomikah: rol' strojsberkass*. Preprint # WP/2006/210/ - M.:CJeRMI RAN, pp. 92 (Rus).
- Rischke, C. (1998). German Bausparkassen: instrument for creating homeownership in the Transformation countries. *Housing Finance International*. Retrived from http://www.hofinet.org/upload_docs/German%20Bausparkassen_Instrument%20for%20Creating%20Homeownership%20in%20the%20Transformation%20Countries.pdf
- Zapsha, G., & Sakhatskyi, P. (2017). Housing development in system of infrastructural providing of rural locality. *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*, 1(22), 127-134. <http://dx.doi.org/10.18371/fcaptp.v1i22.94557>
- Zvit pro rezultaty roboty Derzhavnoi specializovanoi finansovoi ustanovy «Derzhavnyj fond spriannia molodizhnomu zhytlovomu budivnyctvu» za 2017 rik*. Retrived from <https://www.molod-kredit.gov.ua/pro-fond/zvitnist/2017-rik-2?f=1>

Received: 20.09.2018

Accepted: 01.10.2018

Published: 31.10.2018