

## ЕФЕКТИВНІСТЬ І ДОСВІД РОЗВИТКУ ФІНАНСОВИХ МЕХАНІЗМІВ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ І США

Л.І. Данчак

Національний університет «Львівська політехніка»

*Проаналізовано сучасний стан і досвід розвитку фінансування житлового фонду в Україні і США. Визначено групи факторів, які зумовлюють дефіцит фінансування формування житлового фонду. Запропоновано заходи з вирішення означеної проблеми в державі. Окреслено вимоги до фінансового механізму формування і відтворення житлового фонду в Україні.*

**Ключові слова:**

*будівельна й інвестиційна інфраструктура, дефіцит фінансування, житловий фонд, ліквідність фінансових засобів, фінансування формування житлового фонду.*

**Постановка проблеми.** Центральним елементом соціально-економічної системи є людина, а створення і забезпечення комфортних умов проживання населення – першочергове завдання на шляху розвитку громадянського суспільства. Актуальним постає факт погіршення стану житлового фонду в поєднанні з низькими темпами його відтворення (наприклад, 74% у Харківському регіоні і 41% житлового фонду України зведено до 1961 р. [1], тобто понад 50 років тому, зумовлюючи значний його знос). Такий тривалий термін експлуатації житлового фонду вимагає належного догляду, відтак питання його своєчасного і ефективного відтворення за допомогою будівництва нових, модернізації, реконструкції й капітального ремонту існуючих об'єктів житлового фонду стає одним із першочергових.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Проблемі розвитку фінансових механізмів і факторів відтворення житла в Україні присвячені доробки О.П. Бичкова, В.І. Кравченка, К.В. Паливоди, Ю.М. Манцевича, В.О. Омельчука, І. Чалого, О.Д. Данілова, Т.В. Паєнтькової та ін. [2–9]. Проте не дослідженими залишаються додаткові групи факторів, що впливають на дефіцит фінансування формування житлового фонду, та заходи з вирішення проблеми нестачі фінансування на засадах аналізу досвіду США і можливості його використання в Україні.

**Метою статті** є визначення додаткових груп факторів впливу на дефіцит фінансування формування житлового фонду і окреслення основних заходів з вирішення проблеми.

На сьогодні обсяги нового будівництва у загальній структурі житлового фонду України складають 6% [1]. Падіння обсягів введення в експлуатацію житла відбувається внаслідок зниження фінансових і інвестиційних можливостей традиційних учасників процесу формування житлового фонду – виконавчих органів, підприємств, організацій тощо. Так, загальні обсяги будівництва нового житла скоротилися у 2,5 разу (з 1991 р. до 2012 р.) за рахунок коштів населення, централізованих капітальних вкладень і власних коштів державних підприємств – в 1,5, 2,6 і 2 рази відповідно. Однак є приклади успішної реконструкції житлових будинків з модернізацією інженерного обладнання, забезпеченням енергозберігаючих заходів, надбудовою додаткових поверхів.

Проблема дефіциту фінансування формування житлового фонду зумовлюється крім основних такими додатковими групами факторів і має наступні аспекти:

- рівень загальноекономічного розвитку (аналіз чинників цієї групи дозволяє оцінити потенційну потребу у фінансових ре-

сурсах, можливість їх формування за рахунок власних джерел на основі використання показників ВВП, обсягу виробництва продукції на душу населення, середнього рівня заробітної плати, обсягу і динаміки капітальних вкладень на одного мешканця, кількості будівельних компаній всіх форм власності);

- рівень розвитку будівельної інфраструктури (аналіз чинників цієї групи дає змогу оцінити кількість будівельних компаній, обсяги виробництва основних видів будівельних матеріалів загалом і на душу населення на основі використання аналогічних показників);

- демографічна характеристика (аналіз чинників цієї групи дозволяє оцінити потенційний обсяг попиту населення на житло і послуги з відтворення житлового фонду, а також рівень кваліфікації робочої сили на основі використання показників питомої ваги населення регіону у загальній кількості мешканців держави, співвідношення міського й сільського населення, питомої ваги населення, що є зайнятим в економічній діяльності);

- рівень розвитку ринкових відносин і інвестиційної інфраструктури (аналіз чинників цієї групи дає змогу оцінити цілеспрямованість політики місцевих органів влади на основі використання показників кількості банківських установ, страхових компаній та бірж);

- невикористання Україною досвіду США у створенні і застосуванні фінансових механізмів формування житлового фонду;

- неефективність використовуваних у державі фінансових механізмів формування житлового фонду;

- недостатність джерел фінансування формування житлового фонду;

- недорозвиненість методів і інструментів залучення міжнародних фінансових ресурсів під цілі формування житлового фонду;

- низька ефективність використання фінансових ресурсів, що залучаються під цілі відтворення житлового фонду.

Зважаючи на ці групи факторів, що зумовлюють проблему дефіциту фінансування формування житлового фонду, та її аспекти, можна окреслити основні заходи, які

сприятимуть її вирішенню. Це, *по-перше*, вивчення досвіду США у створенні і застосуванні фінансових механізмів формування житлового фонду, які враховують більшість чинників, що спричинюють проблему дефіциту фінансування його розвитку в державі.

Згідно з [10], у США вводиться 320 млн. м<sup>2</sup> житла щороку (для порівняння: в 1990 р. у СРСР – 115 млн. м<sup>2</sup>), основний обсяг будівництва припадає на індивідуальні будинки: щорічно їх будується 3,5 млн. (всього налічується 75 млн.). Середній розмір будинку американської сім'ї складає 180 м<sup>2</sup>.

Ціни на житло у США коливаються залежно від його географічного положення. Будинок купується разом із земельною ділянкою, типовий розмір якої становить 1 га. Ціна землі в угоді на купівлю будинку становить 35–40%, у респектабельних регіонах – до 80%.

Типовою для США є ситуація, коли будівельні компанії купують земельні ділянки, споруджують на них стандартні індивідуальні будинки, а потім реконструюють їх на вимогу покупців.

Первинною ланкою ринку житла слугує позиково-ощадна асоціація, яка охоплює всю територію США. Вона приймає внески від громадян під 5–9% річних, здійснює експертизи індивідуальних будинків до початку їх спорудження, виконує кваліфіковану оцінку підрядної будівельної компанії, вивчає та аналізує платоспроможність покупців, видає позики на купівлю нерухомості під заставу нерухомого майна. Крім того, позиково-ощадна асоціація займається довгостроковим фінансуванням формування житлового фонду США.

За допомогою позиково-ощадної асоціації підрядники вивчають можливості продажу індивідуальних будинків конкретним покупцям, їхні кредитні можливості і платоспроможність й лише після цього беруть короткострокові позики у комерційних банках на купівлю земельної ділянки та будівництво під 15% річних. Підрядники самостійно купують земельні ділянки, виконують проектні роботи, визначають їх вартість, складають кошторис витрат, розраховують розміри страхових платежів, прибу-

ток від продажу кожного нового об'єкта житлового фонду і виконують роль їхніх продавців. Підрядник також виступає посередником між позиково-ощадною асоціацією і покупцями індивідуальних будинків.

Покупці індивідуальних будинків у США можуть одержувати позики у позиково-ощадній асоціації тільки під заставу нерухомого майна, враховуючи об'єкт житлового фонду, що купується ними. Позиково-ощадна асоціація відразу продає заставну на вторинному ринку. Стандартна позика на придбання індивідуальних будинків зазвичай видається у розмірі 80% їх вартості і 90 або 100% для військовослужбовців, ветеранів або малозабезпечених; при цьому, як правило, перший внесок складає 10–20% вартості будинку.

При одержанні позик під нерухомість покупці індивідуальних будинків зобов'язані підписати заставні, які є документами на володіння майном, і угоди між комерційними банками (позиково-ощадною асоціацією) й покупцями, за якими банки мають право позбавити їх права власності за умови несплати додаткових позик під закупівлю будинків.

Вторинний ринок застав збільшує ліквідність фінансових засобів на ринку житла США, полегшує перебіг фінансових ресурсів з місць їх надлишку у місця дефіциту, «вирівнює» відсоток за кредитами на житло по всій території країни, забезпечує фінансове наповнення первинного ринку житла. Вторинний ринок випускає цінні папери під застави і розпродас їх інвесторам під відносно низький відсоток (як правило, 7% річних), розмір якого залежить від попиту й пропозиції на індивідуальні будинки.

Ринок цінних паперів, забезпечених заставами – найпопулярніший і найнадійніший спосіб фінансування формування житлового фонду США. В основі цієї надійності лежить страх покупців втратити індивідуальні будинки у випадку несвоєчасної сплати платежів. Обсяг оформлених закладних на житло у 2011 р. становив 239 млрд. дол. США, за шість місяців 2012 р. – 358 млрд. дол. США. При цьому середній розмір позики, що видається комерційними банками на придбання індивідуального

будинку, дорівнює 100 дол. США. Отже, вкладення капіталу в придбання індивідуальних будинків є надійною та вигідною формою його використання, а зростання його вартості забезпечує стійкість ринку житла США. Так, вартість індивідуальних будинків за останні 50 років зростає більше, ніж сума відсотків за кредити та інфляція. Проте, незважаючи на довгострокові кредити, середній термін існування застави в США становить всього вісім років.

Для одержання позики на купівлю індивідуальних будинків у комерційних банках США потенційні покупці повинні довести, що вони мають можливість сплатити перший місячний внесок за рахунок погашення позики. Наступний крок – написання ними відповідних заяв на придбання об'єктів житлового фонду із заповненням спеціальних анкет. За цими анкетами позиково-ощадна асоціація виявляє надійність і перспективність роботи покупців, їх місячний дохід, усі борги за раніше одержаними позиками тощо. Як правило, щомісячний дохід повинен у чотири рази перевищувати місячний внесок за позиками на купівлю індивідуальних будинків. Щомісячні витрати на покриття позики в середній американській сім'ї нерідко складають 25–30% щомісячного доходу. Тільки після перевірки платоспроможності покупців і видачі їм кредитів через позиково-ощадну асоціацію підрядники підписують контракти на спорудження індивідуальних будинків, у яких відмічаються терміни їх будівництва й платежів. Після цього підрядники можуть одержувати позики в комерційних банках.

Покупці після одержання позик через позиково-ощадну асоціацію стають власниками індивідуальних будинків із земельною ділянкою, а підрядники втрачають це право. У момент їх передачі покупцям підрядники одержують від них 10% вартості об'єкта житлового фонду, а 90% – від позиково-ощадної асоціації і розраховуються з комерційними банками за короткостроковими позиками. У цей момент закінчуються (закриваються) угоди з застави нерухомого майна покупців індивідуальних будинків.

Позиково-ощадна асоціація видає позики

на купівлю індивідуальних будинків на строк 10, 15 (покупці сплачують дві початкові вартості об'єктів), 20, 25 і 30 років (покупці сплачують три початкові вартості об'єктів житлового фонду) з плаваючим 10% річних. Цей відсоток може змінюватись один раз щороку залежно від загального стану національного ринку нерухомості. У разі несплати покупцями щомісячних внесків за позиками протягом трьох місяців комерційні банки мають право вилучати індивідуальні будинки і перепродавати їх іншим покупцям, причому різниця між сумою угод повертається першим власникам.

Водночас зі страхуванням індивідуальних будинків їхні власники часто страхують і своє життя. У випадку їх смерті борги за позиками вважаються закритими і на нащадків не поширюються.

Слід зазначити, що ринок житла є складовою фундамента американської економічної системи. Він стимулює громадян, у тому числі і страхом втратити все, спонукає їх дорожити роботою. Постійний тиск кредитних боргів акумулює енергію і ділову активність американців, а гіпертрофоване прагнення вкласти гроші в нерухомість, зберегти та примножити її – найгеніальніший двигун (господарський механізм) системи. Держава адміністративно не втручається у цю систему, а тільки ефективно її підтримує і регулює податковими, страховими пільгами та гарантіями, що стимулює інвесторів вкладати свої гроші в ринок житла, у формування житлового фонду, які, завдяки урядовій підтримці, забезпечують стабільність кредитної фінансової системи та найвищий дохід на інвестований капітал.

Ринок житла виступає гарантом збалансованості національної фінансової системи США, підтримує на високому рівні курс долара і тому є надійним протипіфляційним засобом. Він абсорбує 25% грошових доходів середнього американця. Всього ж американці щорічно на ринку житла залишають 450 млрд. дол. США (400 млрд. у вигляді щомісячних внесків за раніше одержані кредити і 50 млрд. у вигляді перших внесків за щорічно одержані у комерційних

банках нові позики на купівлю житла) [10]. Всі ці здобутки можуть стати актуальними і для України у разі застосування на національних теренах американського досвіду створення й використання фінансових механізмів формування житлового фонду.

*По-друге*, виявлення потенційно можливих джерел фінансування формування і відтворення житлового фонду України. Ними можуть бути своєчасна і повна оплата комунальних зборів і платежів, різні бюджетні дотації та субсидії, кошти вітчизняних і міжнародних інвесторів тощо.

*По-третє*, спроба сформуванню новий фінансовий механізм формування і відтворення житлового фонду, який би передбачав:

- поступовий перехід на економічно обґрунтовані тарифи за користування об'єктами житлового фонду;

- скорочення бюджетних дотацій житловому сектору в міру росту величини оплати комунальних зборів і платежів;

- розширення фінансових можливостей населення повністю оплачувати надавані житлово-комунальні послуги;

- упорядкування централізованого фінансування формування житлового фонду шляхом введення системи державних, регіональних і місцевих стандартів;

- активне впровадження заходів щодо зниження собівартості житлово-комунальних і ремонтних послуг;

- диверсифікація джерел фінансування формування житлового фонду за рахунок виходу на фінансово-кредитний і фондовий ринки тощо.

**Висновки.** Реалізація перерахованих заходів спрямована на переведення житлового фонду України у режим беззбиткового функціонування, зниження невикористаних витрат, ліквідацію безгосподарності, підвищення ефективності роботи житлово-комунальних організацій і формування в даній сфері економічних відносин між всіма учасниками господарського процесу. Всі ці заходи можна здійснити, якщо покращити загальну соціально-економічну ситуацію в країні.

## Література

1. Статистичний щорічник України за 2011р. / За ред. О.Г. Осауленка. – К.: ТОВ «Август Трейд», 2011. – 648 с.
2. Бичков О.П. Економічні механізми та фактори відтворення житла України. – К.: Лібра, 2005. – 175 с.
3. Кравченко В.І. Житлова проблема – оголений нерв суспільства // Дзеркало тижня. – 2002. – №36(411).
4. Кравченко В.І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. – Ч.1., Ч.2. – К.: КМА, 2006. – 175 с.
5. Паливода К.В. Капітальні інвестиції (на прикладі житлового будівництва України). – К.: Знання. – 2009. – 711 с.
6. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: Монографія. – К.: Профі, 2007. – 388 с.
7. Омельчук В.О. Адекватність житлового будівництва в Україні суспільному попиту // Інвестиції: практика та досвід. – 2010. – №21. – С. 23–27.
8. Чалый И. Доверительное управление средствами в системе финансирования строительства. – Х., 2007. – 389 с.
9. Данілова О.Д. Фінансово-економічні та психологічні фактори розвитку ринку житлової нерухомості в Україні / О. Д. Данілов, Т.В. Паєнко // Фінанси України. – 2011. – №12. – С. 51–60.
10. New York Public Library. – <http://www.nypl.org>

Л.И. Данчак      **ЭФФЕКТИВНОСТЬ И ОПЫТ РАЗВИТИЯ ФИНАНСОВЫХ  
МЕХАНИЗМОВ ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
В УКРАИНЕ И США**

Сделан анализ современного состояния и опыта развития финансирования жилищного фонда в Украине и США. Определены группы факторов, которые обуславливают дефицит финансирования формирования жилищного фонда. Предложены меры по решению данной проблемы в государстве. Определены требования к финансовому механизму формирования и воспроизводства жилищного фонда в Украине.

## КОРОТКО

### КОРОТКО КОРОТКО КО

#### **Финансирование научных проектов в странах ЕС**

из государственных средств в рамках реализации приоритетных программ может достигать: 100% – фундаментальные исследования; 50% – прикладные исследования; 25% – разработки. Для малых и средних предприятий, экономически отсталых регионов уровень финансирования из государственных средств может быть увеличен.

#### **Страны ЕС перешли от финансирования НИОКР**

по принципу индексирования расходов согласно показателям экономического роста к целевому финансированию научно-технической сферы в зависимости от реально необходимых средств на реализацию той или иной программы.