

4. Попов Д. Региональная интеграция как стратегия России для Центральной Азии / Д. Попов // Геополитика. – 2012. – № 14. – С. 12 – 14.
5. Мокрушин А. А. Стратегические приоритеты развития региональных экономических систем / А. А. Мокрушин // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5 : Экономика – 2010. – №3.
6. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года (утв. распоряжением Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. N 1662-р) [Электронный ресурс] // Система ГАРАНТ. Режим доступа : http://base.garant.ru/194365/#block_1000.

Кондрашова Г.П.

УДК 365.28

ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНИХ ПРОГРАМ ЖИТЛОВОЇ ІПОТЕКИ В УКРАЇНІ

***Анотація.** Сучасна житлова іпотека в Україні зараз іспитує гостру недостачу фінансових ресурсів для її ефективної практичної реалізації.*

Для того, щоб поліпшити забезпечення громадян України власним житлом, необхідно постійно удосконалювати механізм іпотечного кредитування купівлі житла, у тому числі і з фінансовою допомогою держави.

В статті перелічені сучасні державні (пільгові) іпотечні житлові програми України, проаналізовані джерела їх фінансового забезпечення, визначені недоліки їх фінансування. В статті визначені шляхи удосконалення джерел фінансування державних іпотечних житлових програм України.

***Ключові слова:** державні (пільгові) іпотечні житлові програми, джерела фінансування житлової іпотеки.*

***Аннотация.** Современная жилищная ипотека на Украине сейчас испытывает острую недостачу финансовых ресурсов для ее эффективной практической реализации. Для того, чтобы улучшить обеспечение граждан Украины собственным жильем, необходимо постоянно совершенствовать механизм ипотечного кредитования покупки жилья, в том числе и с финансовой помощью государства.*

В статье перечислены современные государственные (льготные) ипотечные жилищные программы Украины, проанализированы источники их финансового обеспечения, определены недостатки их финансирования. В статье сформулированы пути совершенствования источников финансирования государственных ипотечных жилищных программ Украины.

***Ключевые слова:** государственные (льготные) ипотечные жилищные программы, источники финансирования жилищной ипотеки.*

***Summary.** Important direction of improvement of social position of population of Ukraine is providing his own accommodation, including by means of the government mortgage housing programs.*

A modern housing mortgage in Ukraine now tests the sharp shortage of financial resources for her effective practical realization. Therefore the problem of perfection of sourcings in the country of state housing mortgage requires an effective complex theoretical and practical decision.

The last calculations showed that for the purchase of own accommodation the simple citizen of Ukraine needs 160. Thus in the countries of Europe such indicator corresponds only to 20-40.

In an order to change the state of businesses in relation to providing of citizens of Ukraine by an own accommodation, it is necessary at the level of the state to do many reorganizations in the field of building, housing and communal services, and also constantly to perfect the mechanism of the mortgage crediting of purchase of accommodation, including with the financial help of the state. The aim of the article consists in the analysis of the modern state of the financial providing of realization of the government programs of housing mortgage on Ukraine, in an exposure in this sphere of defects, in development of ways of further perfection of financing of state housing mortgage. The modern government (favourable) mortgage housing programs of Ukraine are enumerated in the article, the sources of the financial providing of their realization are analysed, the lacks of their financing are certain. The ways of perfection of sourcings of the government mortgage housing programs of Ukraine are set forth in the article.

***Keywords:** government (favourable) mortgage housing programs, sourcings dwelling housing mortgage.*

Вступ. Відсутність цілісних системних досліджень проблеми фінансового забезпечення реалізації державних соціальних програм обумовлює її актуальність, теоретико-методологічне та практичне значення.

Проблема фінансового забезпечення реалізації соціальних програм в Україні має особливу гостроту, так як брак коштів завжди був основною причиною зриву та неповного виконання державних соціальних програм в нашій країні.

Важливим напрямом поліпшення соціального стану населення України є забезпечення його власним житлом, у тому числі і з допомогою державних іпотечних житлових програм.

Проблемам житлової іпотеки, а саме аналізу її стану та напрямків удосконалення, присвячені численні наукові роботи українських науковців та практичних спеціалістів. Це роботи Гринько О.Л. [1], Коваленко Л.О. [2], Копишинської Н.В. [3], Лагутіна В.Д. [4], Лиса І. [5], Матіяш П. [6], Меньшикова С. [7], Міхаліної І.Г. [8], Мищенко В. [9], Осадченко І.В. [10], Паливоди К.В. [11], Пескурьової О.О. [12], Погорельцевої Н. [13], Ревуцької Н. [14], Румянцевої С.В. [15], Савіча В.І. [16], Сердюка А.В. [17] та інших авторів.

Доки формувалася загальний механізм іпотечного житлового кредитування в Україні питанням фінансового забезпечення реалізації державних іпотечних житлових програм не приділялось належної уваги. Однак, сучасна житлова іпотека в Україні зараз іспитує гостру недостачу фінансових ресурсів для її

ефективної практичної реалізації. Тому проблема удосконалення джерел фінансування в країні державної житлової іпотеки потребує свого ефективного комплексного теоретичного та практичного вирішення.

Мета дослідження. Щоб заробити на елітну квартиру в Києві, середньостатистичному українцеві потрібні три життя. До такого висновку прийшли економісти, розраховуючи індикатор ринку нерухомості. Він формується з різних складових, у тому числі вартості елітного житла, кількості жителів країни, обсягу валового внутрішнього продукту. Основна мета такого індикатора полягає в тому, щоб визначити, за скільки років українець зможе заробити на 100-метрову престижну квартиру в столиці, яка сьогодні коштує близько 1-1,5 мільйонів доларів США.

Останні розрахунки показали, що для цього простому громадянину України необхідно 160 років, а, наприклад, українцеві з Донецька чи Харкова на придбання такого житла потрібно тільки 100 років. При цьому в країнах Європи такий індикатор відповідає за все 20-40 років [18].

Для того, щоб змінити стан справ щодо забезпечення громадян України власним житлом, необхідно на рівні держави зробити багато реорганізацій в сфері будівництва, житлово-комунального господарства (ЖКГ), а також постійно удосконалювати механізм іпотечного кредитування купівлі житла, у тому числі і з фінансовою допомогою держави.

Мета цієї статті полягає в аналізі сучасного стану фінансового забезпечення реалізації державних програм житлової іпотеки в Україні, в виявленні в цієї сфері недоліків, в розробці шляхів подальшого удосконалення фінансування державної житлової іпотеки.

Основні результати дослідження. Постійний моніторинг стану реалізації державних іпотечних житлових програм в Україні допоможе виявити недоліки в їх виконанні та шляхи їх подальшого удосконалення. В даний час в Україні функціонують декілька державних програм іпотечного кредитування купівлі житла (табл. 1).

Таблиця 1. Види державних соціальних житлових програм в Україні

Назва житлової програми	Коли і ким впроваджено	Термін дії	Термін пролонгації дії
1. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки	Постановою КМУ від 29 липня 2002 р. № 1089	2002-2012 рр.	До 2017 року
2. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла	Постановою КМУ від 11 листопада 2009 р. № 1249	2010-2017 рр.	-
3. Програма Державної іпотеки (Здешевлена житлова іпотека) – програма кредитування під житлове будівництво.	Постановою КМУ від 25 квітня 2012 р. № 34	2012-2017 рр.	-
4. Регіональна соціальна програма «Власний дім» (на селі)	Реалізується у складі Державної цільової програми розвитку села на період до 2015 року. Постановою КМУ від 19.09.2007 р. № 1158.	1998-2011 рр.	До 2015 року пролонгована в АР Крим
5. Державна програма «Придбання житла в лізинг (з правом викупу)»	Проект Програми Державної іпотечної установи та НБУ	3 2014 року	-

Джерело: зроблена автором на базі аналізу державних іпотечних житлових програм України [19, 20, 21, 22].

Державні (пільгові) програми житлової іпотеки мають декілька джерел їх фінансування: це власні кошти майбутніх покупців житла, кошти державного та місцевих бюджетів, інші джерела фінансування (див. табл. 2, 3, 4).

В таблицях 2 і 3 проаналізовано положення справ з фінансуванням Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки.

В таблиці 2 проаналізовані планові обсяги та структура джерел фінансування Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки за рахунок усіх джерел фінансування, а саме: за рахунок бюджетних коштів та позабюджетних джерел.

Таблиця 2. Обсяги та структура джерел фінансування Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки за рахунок бюджетних коштів та позабюджетних джерел (план)

Джерела фінансування	Обсяг фінансування, млн. грн.	Структура джерел фінансування, %
1. Державний бюджет	1397	23,8
2. Місцеві бюджети	1060	18,1
Разом	2457	41,9
3. Використання об'єктів незавершеного будівництва	71,176	1,2
4. Кошти Світового банку	661,22	11,3
5. Страхові резерви страховиків	111,6	1,9
6. Резерви пенсійних фондів	59,8	1,0
7. Випуск та реалізація цінних паперів	578,43	9,9
8. Кошти комерційних банків	361,8	6,2
9. Особисті кошти позичальників	300,22	5,1
10. Кошти від повернення раніше наданих кредитів	764,2	13,1
11. Кошти житлових заощаджень громадян	174,5	3,0
12. Інші джерела	317,97	5,4
Разом	3400,916	58,1
Усього	5857,916	100,00

Джерело: Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки. [19].

Ця іпотечна державна житлова програма буде фінансуватися за рахунок коштів державного – 1397 млн. грн. (або 23,8%) та місцевих – 1069 млн. грн. (або 18,1%) бюджетів, а також за рахунок коштів позабюджетних джерел -3400,916 млн. грн.. (або 58,1%).

В якості позабюджетних джерел фінансування у процесі всього терміну впровадження цієї іпотечної житлової програми будуть використатись об'єкти незавершеного будівництва в розмірі 71,176 млн. грн. (або 12%), кошти Світового банку у розмірі 661,22 млн. грн. (або 11,3%), страхові резерви страховиків у розмірі 111,6 млн. грн. (або 1,9%), резерви пенсійних фондів у розмірі 59,8 млн. грн. (або 1,0%), кошти від випуску та реалізації цінних паперів на суму 578,43 млн. грн. (або 9,9%), кошти комерційних банків в сумі 361,8 млн. грн. (або 6,2%), особисті кошти позичальників в сумі 300,22 млн. грн. (або 5,1%), кошти від повернення раніше виданих кредитів в сумі 764,2 млн. грн. (або 13,15%), кошти житлових заощаджень громадян в сумі 174,5 млн. грн. (або 3,0%), кошти з інших джерел в сумі 317,97 млн. грн. (або 5,4%).

В таблиці 3 проаналізовані прогностичні обсяги фінансування та питома вага окремих регіонів України в цілому за весь термін реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки. Крім того, в цієї таблиці представлені планові обсяги введення в експлуатацію житла.

Таблиця 3. Обсяги та структура фінансування Державної програми забезпечення молоді житлом за 2002-2012 роки в розрізі регіонів України (план)

Регіони України	Обсяги фінансування, млн. грн.	Обсяг введення в експлуатацію житла, тис. кв. метрів	Питома вага обсягів фінансування регіона України, %
Автономна Республіка Крим	265,5395	222,4	4,5
Області:			
Вінницька	225,7106	194,2	3,9
Волинська	193,7961	164	3,3
Дніпропетровська	399,6712	312,9	6,8
Донецька	398,6843	313,3	6,8
Житомирська	147,6119	131,4	2,5
Закарпатська	114,5921	90,2	2,0
Запорізька	165,7895	129,4	2,8
Івано-Франківська	201,8093	173,4	3,4
Київська	240,7501	203,2	4,1
Кіровоградська	129,1185	114,8	2,2
Луганська	197,5658	166,6	3,4
Львівська	384,2764	323,8	6,6
Миколаївська	109,1053	93,7	1,9
Одеська	310,4606	260,6	5,3
Полтавська	220,0658	199,3	3,7
Рівненська	173,8816	148,1	3,0
Сумська	199,7566	175,8	3,4
Тернопільська	106,579	97,6	1,8
Харківська	326,8817	267,1	5,6
Херсонська	133,0264	116,6	2,3
Хмельницька	186,3948	168,1	3,2
Черкаська	164,6645	138,8	2,8
Чернівецька	94,3421	83,7	1,6
Чернігівська	107,5658	96,3	1,8
м. Київ	592,1054	434,5	10,1
м. Севастополь	68,1711	49,2	1,2
Усього	5857,916	4869	100,00

Джерело: Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки [19].

Питома вага Автономної Республіки Крим в загальному обсязі фінансування Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки складає (4,5% +1,2% м. Севастополь) - 5,7%. Це 5 місце (після Київської області + м. Київ – 14,2%), Дніпропетровської області (6,8%), Донецької області (6,8%), Львівської області (6,6%).

Реалізація державної житлової програми Придбання житла в лізинг (з правом викупу) в Україні ще не почалась. Ще не в повній мірі визначені джерела її фінансування. Реалізацію цієї програми планували розпочати з 2014 року.

В таблиці 4 перелічені заплановані обсяги та джерела фінансування цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр. (план).

На реалізацію цієї програми заплановано за увесь термін її виконання витратити в обсязі 88499,75 млн. гривень. Цей обсяг коштів буде фінансуватися за рахунок державного бюджету в обсязі 23234,8 млн. гривень (або 26,3%), за рахунок коштів місцевих бюджетів - в обсязі 5442,8 млн. гривень (або 6,1%), за рахунок інших джерел (власні кошти покупців житла) - в обсязі 59822,15% млн. грн. (або 67,6%). В розрізі років виконання цієї житлової програми заплановано ріст обсягів фінансування за рахунок усіх джерел фінансування.

В таблиці 5 проаналізовані планові темпи росту по рокам терміну виконання цієї житлової програми планових обсягів фінансування (у розрізі джерел фінансування).

ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНИХ ПРОГРАМ ЖИТЛОВОЇ ІПОТЕКИ В УКРАЇНІ

Таблиця 4. Обсяги та джерела фінансування Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр. (план)

Джерела фінансуванні	Обсяг фінансування, млн. грн.	У тому числі за роками							
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Державний бюджет	23234,8	1028,15	1150,55	1967,3	2293,3	2987,6	3911,9	4520,1	5375,9
2. Місцеві бюджети	5442,8	5,2	258,3	477,9	559,3	732,8	963,8	1115,8	1329,7
3. Інші джерела	59822,15	53,85	2807,4	5399,7	6264,6	8103,4	10557,3	12178,4	14457,5
4. Усього	88499,75	1087,2	4216,25	7844,9	9117,2	11823,8	15433,0	17814,3	21163,1

Джерело: Паспорт Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр.[22]

Таблиця 5. Темпи росту обсягів фінансування Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла (план)

Джерела фінансування	Обсяги фінансування, млн. грн.	Темпи росту, %: 2017 р. до 2010 р.
1. Державний бюджет	23234,8	522,9
2. Місцеві бюджети	5442,8	25571,2
3. Інші джерела	59822,15	26847,7
4. Усього	88499,75	1946,6

Джерело: [Таблиця 4].

Обсяги фінансування реалізації цієї пільгової житлової програми збільшуються по рокам реалізації програми у розрізі усіх джерел фінансування. Особливо швидкими темпами в порівнянні з 2010 роком заплановані ріст обсягів фінансування купівлі іпотечного житла за рахунок коштів місцевих бюджетів (25571,2%) і ріст обсягів фінансування купівлі іпотечного житла за рахунок власних коштів майбутніх покупців житла (26847,7%).

В таблиці 6 проаналізована динаміка структури джерел фінансування Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр. (план).

Таблиця 6. Динаміка структури джерел фінансування Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр. (план), %

Джерела фінансування	Обсяг фінансування, млн. грн.	У тому числі за роками							
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Державний бюджет	26,3	94,6	27,3	25,1	25,2	25,3	25,4	25,4	25,4
2. Місцеві бюджети	6,1	0,4	6,1	6,1	6,1	6,2	6,2	6,3	6,3
3. Інші джерела	67,6	5,0	66,6	68,8	68,7	68,4	68,4	68,3	68,3
4. Усього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Джерело: [Таблиця 4].

В порівнянні з 2010 роком структура джерел фінансування реалізації житлової програми планується змінитися корінним чином, а саме: різко зросте питома вага інших (власних для майбутніх покупців житла) джерел фінансування (з 5% у 2010 році до 68,3% у 2017 році) і зменшиться питома вага коштів за рахунок державного бюджету (з 94,6% у 2010 році до 25,4% у 2017 році). Зросте і роль у реалізації цієї житлової програми коштів місцевих бюджетів (з 0,4% в 2010 році до 6,3% - в 2017 році). Аналіз фактично досягнутих зі станом на 2012 рік підсумків реалізації державних іпотечних житлових програм дозволяє нам зробити наступні висновки.

1. Аналіз сучасного стану державної житлової іпотеки в Україні дозволяє нам констатувати наступне.

1. Параметри (процентні ставки по кредитах, строки кредитування, строки часткової бюджетної компенсації молодим родинам відсотків по кредиту) та умови (пільги родинам з дітьми по процентах по кредиту, вартість одного метру квадратного житла, під яку підпадає пільгове кредитування, рейтингова оцінка родини) програми молодіжного іпотечного кредитування порушені. Всі ці порушення роблять практично недоступним пільговий кредит на житло для молоді.
2. Заплановані обсяги бюджетного фінансування купівлі в кредит молодіжного житла не виконуються, що приводить до зриву запланованих обсягів вводу в експлуатацію готового житла для молоді або к необхідності розраховуватися по кредитах за це житло молодим родинам самостійно, без підтримки держави. Це також робить недоступним житло для багатьох молодих сімей.
3. Надані на іпотеку для молоді бюджетні кошти та накопичення молодих родин використовуються або не по цільовому призначенню, або не ефективно, що приводить к суттєвому подорожчання вартості квартир для молодих сімей.
4. Не чітко визначен статус головного распорядника бюджетними коштами іпотечного молодіжного будівництва в Україні - Фонда сприяння молодіжному житловому будівництву. Невизначеність статусу фонду припускає невизначеність його повноважень та відповідальності за їх невиконання або перевищення. Необхідно чітко визначити статус цієї державної установи, сформулювати права та

обов'язки його робітників, їх відповідальність, в тому числі і карну, за неналежне виконання (невиконання) своїх функціональних зобов'язань. Однак, по фактам не ефективного використання коштів для молодіжного будівництва не збуджено ні однієї карної справи.

5. Регіональні державні соціальні програми «Власний дім» реалізуються практично в усіх областях України з 1998 року. У їх рамках індивідуальним сільським забудовникам видано кредитів на суму 362,3 млн. грн., у тому числі з Державного бюджету України - 215,7 млн. грн, з місцевих бюджетів і нетрадиційних джерел фінансування - 146,6 млн. грн. За рахунок кредиту введені в експлуатацію 851,4 тис. кв. м. нового житла, газифіковані 35,5 тис. садиб. У Автономній Республіці Крим програма затверджена Верховною Радою Автономної Республіки Крим в 2002 році. Програма була розрахована на період до 2010 року і спрямована на рішення найзлободенніших проблем сільського населення республіки. Регіональна програма «Власний дім» пролонгована і продовжує свою роботу в Криму і по цей день.

Проаналізуємо основні показники реалізації в Криму регіональної програми «Власний дім». По фінансову допомогу, що надається у рамках Республіканської програми «Власний дім», звернулися 4839 сільських жителя АР Крим. За аналізований період часу видано 1297 кредитів на суму 32000332 грн. У грошовому вираженні середній рівень задоволення потреби в пільгових кредитах, що надаються у рамках Республіканської програми «Власний дім», складає 26,8%. Кредитний портфель фонду підтримки індивідуального житлобудівництва на селі формується в основному за рахунок бюджетних коштів. Основними джерелами його поповнення є Держбюджет України і бюджет Автономної Республіки Крим.

Для кредитування індивідуальних забудовників на селі у рамках Республіканської програми «Власний дім» сформовані 32934,3 тис. грн кредитних ресурсів. У рамках цієї Республіканської програми введені в експлуатацію 82 об'єкти нового житла загальною площею 11740,7 кв. м.

З використанням пільгового кредиту сільськими жителями придбані 120 об'єктів житла на вторинному ринку нерухомості загальною площею 7953,5 квадратних метрів. За рахунок пільгового кредиту, що надається у рамках Республіканської програми «Власний дім», індивідуальними забудовниками на селі газифіковане 1039 садиб.

Основними користувачами пільговими кредитами є молоді громадяни у віці до 35 років, на долю яких доводиться майже половина усіх кредитів. Найбільшу активність в користуванні пільговими кредитами проявляють представники східно-слов'янських народностей, а також раніше депортовані громадяни [23].

Враховуючи популярність програми серед сільського населення, Верховна Рада АРК своєю постановою від 28 грудня 2010 року № 168-6/10 продовжила термін її дії аж до 2015 року. Впродовж п'яти років (2011-2015) на кредитування індивідуальних сільських забудовників планується направити 69,7 млн. грн. пільгових кредитних ресурсів. При цьому, основними джерелами їх формування визначені Держбюджет, за рахунок засобів якого буде виділено 37,9 млн. грн., а також бюджети районів і сільських(селищних) рад, за рахунок засобів яких буде виділено 23,4 млн. грн. [24].

6. Погіршується нормативна база житлових програм (за рахунок введення державної здешевленої житлової іпотеки).
7. В цілому же низькі темпи освоєння в Україні програм державної житлової іпотеки багато в чому пояснюються її неефективним банківським супроводом (високі процентні ставки по іпотечним житловим кредитам банків, які співпрацюють з Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву та з Державною іпотечною установою, високі первісні внески, дорогі послуги по страхуванню іпотечного житла, дороге оформлення житла у власність тощо). Діяльність комерційних банків в сфері ціноутворення на іпотечні житлові кредити не витримують ніякої критики: процентні ставки дуже великі, хоча практично усі ризики кредитора у процесі іпотечного кредитування позичальника страхуються.
8. Страхування, з одного боку, знижує ризик неповернення кредиту, з другого боку, многократне страхування ризиків збільшує вартість кредиту. При наданні іпотечного кредиту банк страхує заставу (на увесь строк кредиту), страхує життя позичальника (на увесь строк кредиту). Вартість кредиту неофіційно збільшують різні одноразові та регулярні комісійні виплати, сплата за рахунок позичальника оцінки ринкової вартості житла. При оформленні кредиту позичальник буде багато разів нотаріально завіряти документи на кредит: кредитну угоду, договір застави, договір страхування, договір поручительства. Послуги нотаріуса в Україні також дуже дорогі.
9. Формування інституційної структури іпотечного ринку житла в Україні ще не завершено – функції організації іпотечного ринку житла не чітко розподілені між учасниками цього ринку, не має на іпотечному ринку житла в Україні страхових компаній, які б займались безпосередньо іпотечним страхуванням, не досяг потрібних обсягів ринок іпотечних цінних паперів України, за рахунок якого можливо було би сформувати необхідний додатковий обсяг грошових коштів для фінансування державних іпотечних житлових програм України.
2. Джерелами фінансування державних соціальних програм житлової іпотеки є: кошти Державного та місцевих бюджетів, використання об'єктів незавершеного будівництва; кошти Світового банку, страхові резерви страховиків, резерви пенсійних фондів, кошти від випуску та реалізації цінних паперів, кошти комерційних банків, особисті кошти позичальників, кошти від повернення раніше виданих кредитів, кошти житлових заощаджень, інші джерела. Перелічених джерел фінансування державних іпотечних житлових програм в Україні явно не достатньо для ефективного рішення в повному обсязі проблеми забезпечення населення країни власним житлом.

Висновки. З метою вдосконалення джерел фінансування програм житлової іпотеки треба практично реалізувати наступні напрямки подальшого розвитку іпотечного житлового ринку України:

1. Застосовувати позитивний світовий досвід та позитивний досвід країн СНД стосовно вибору та використання схем (моделей) іпотечного житлового кредитування, зокрема паралельного поряд з іншими моделями функціонування в нашій країні ощадно-позикової інвестиційної моделі житлової іпотеки. Певний вклад в підвищення ресурсної (кредитної) бази банківської системи України може внести функціонування в нашій країні установ ісламського банкінгу (ісламські банки, пов'язані з ними моделі ісламської іпотеки, система іпотечного страхування – такафул) Вони мають потужну ресурсну базу і менш ризикові інструменти кредитно-депозитної політики.
2. Вдосконалювати банківське супроводження державних іпотечних житлових програм (знижати рівень процентних ставок по іпотечним житловим програмам, скасувати практику використання банками комісій при видачі іпотечних кредитів, знижати розмір обов'язкового первісного внеску при наданні іпотечного кредиту тощо). Це дозволить зробити більш доступним житлову іпотеку в Україні.
3. Підвисити ефективність використання фінансового інструментарію на іпотечному житловому ринку України. Для цього необхідно забезпечити:
 - системне законодавче регулювання усіх аспектів відносин за операціями з іпотечними фінансовими інструментами;
 - підвищення рівня капіталізації банківської системи, що стимулюватиме первинний іпотечний ринок, як основу сек'юритизації іпотечних кредитів через цінні папери;
 - вдосконалення депозитної політики банківських установ України; оптимізація параметрів іпотечних житлових програм;
 - ефективний розвиток фондового ринку України;
 - відновлення стабільності на ринку нерухомого майна, як запоруки безпеки та надійності іпотечних цінних паперів; вихід економіки країни з фінансової кризи та відновлення довіри до вітчизняного кредитора.

Подальше рішення проблеми вдосконалення механізму фінансового забезпечення реалізації державних іпотечних житлових програм в Україні пов'язано з розробкою шляхів підвищення обсягів усіх видів іпотечних ресурсів (кредитних, бюджетних, власних у іпотечних позичальників) та суттєвим здешевленням їх вартості.

Джерела та література:

1. Гринько О. Л. Формування й розподіл банківських ресурсів на іпотечне кредитування / О. Л. Гринько // Фінанси України. – 2005. – №7. – С. 119–131.
2. Коваленко Л. О. Концептуальні засади розробки кредитної політики для продуктів іпотечного кредитування / Л. О. Коваленко // Актуальні проблеми економіки. – 2008. - №4. – С. 213–216.
3. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні / Н. В. Копишинська // Фінанси України. – 2004. – №5. – С. 54–60.
4. Лагутин В. Д. Ипотечный кредит в Украине : перспективы и возможные последствия / В. Д. Лагутин // Банковское дело. – 2008. – № 4. – С. 42–51.
5. Лис І. Підвищення рівня ліквідності банків на основі використання іпотечних продуктів / І. Лис, К. Борисик // Банківська справа. – 2007. – №4. – С. 14–19.
6. Матіяш П. Актуальність теми іпотечного кредитування. Стан та тенденції ринку житлового іпотечного кредитування. 2005 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com>.
7. Меньшиков С. Іпотечні кредити з фіксованою, регульованою та гібридною процентною ставкою : особливості та переваги / С. Меньшиков // Фінансовий ринок України. – 2008. – № 9. – С. 30–36.
8. Міхаліна І. Г. Механізми іпотечного кредитування: вітчизняний та зарубіжний досвід / І. Г. Міхаліна // Статистика України. – 2006. – №4. – С. 89–93.
9. Мищенко В. Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла / В. Мищенко // Банківська справа. – 2006. – №4. С. 13–14.
10. Осадченко І. В. Особенности рефинансирования вторичного рынка ипотечного кредитования / І. В. Осадченко // Финансы и кредит. – 2006. – № 28.– С. 27–32.
11. Пальвода К. В. Ипотечный рынок жилья в Украине. Проблемы и перспективы развития / К. В. Пальвода. – К. : Знання, 2006. – 206 с.
12. Пескурева А. А. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Украине / А. А. Пескурева, Т. И. Приходько // Фінансовий і банківський менеджмент : досвід та проблеми: тези доповідей і виступів VIII Міжнародна конференція студентів і молодих вчених. – Донецьк, 2006. – С. 242–244.
13. Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці / Н. Погорельцева // Банківська справа. – 2007. – №3. – С. 26–38.
14. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування : зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні // Цінні папери України. – 2008. – №2. – С. 24–26.
15. Румянцева С.В. Проблеми ринку іпотечного кредитування / С. Румянцева // Цінні папери України. – 2009. – № 41. – С. 20–23.
16. Савич В. І. Перспективи іпотечного житлового кредитування в Україні / В. І. Савич // Фінанси України. – 2005. – №9. – С. 81–92.
17. Сердюк А. В. Концептуальні основи функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні / А. В. Сердюк // Формування ринкових відносин в Україні : збірник наукових праць. – К., 2006. - Вип. 2(57). – С. 97–101.

18. До кризи українцям були потрібні 3 життя на придбання елітної квартири в Києві. 2012 р. [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://bvmstroy.ru/new/do-krizisa-ukraincam-buli-nuzhny-.htm>
19. Постанова КМУ від 29 липня 2002 р. №1089 «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки». [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1089-2002-%D0%BF>
20. Постанова КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343 «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://document.ua/pro-zatverdzhennja-porjadku-zdeshevlennja-vartosti-ipotechni-doc96339.html>
21. Постанова КМУ від 19 вересня 2007 р. № 1158 «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року». [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://www.ecobank.org.ua/NB/DocLib/1.4.10.pdf>
22. Постанова КМУ від 11 листопада 2009 р. № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1089-2002-%D0%BF>
23. Наші досягнення (на 01.08.2012 года). Обласна програма підтримки індивідуального житлового будівництва на селі «Власний дім». 2012 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу : http://www.kyiv-obl.gov.ua/oblasna_programa_pidtrimki_individualnogo_zhitlovogo...
24. По программе «Собственный дом» с начала 2012 года [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://building.ua/Po-programme-Sobstvennyj-dom-s-nachala-2012-g-v-Krymu-vyda...>

Коротков А.И., Кремповая М.К., Шамилева Э.Э.

УДК 351.823.3

УВЕЛИЧЕНИЕ ПРИБЫЛИ ЗА СЧЕТ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЕРСОНАЛА ПРЕДПРИЯТИЯ

Аннотация. В статье рассмотрено повышение эффективности использования персонала как главный фактор увеличения прибыли. Изучены труды отечественных и зарубежных ученых-экономистов, которые исследовали проблемы увеличения прибыли и эффективности использования персонала предприятия. Разработан механизм стимулирования повышения производительности труда работников на основе создания эффективной системы материальной индивидуальной и коллективной ответственности.

Ключевые слова: прибыль, эффективность, персонал, рентабельность, управление, производительность труда.

Анотация. У статті розглянуто підвищення ефективності використання персоналу як головний чинник збільшення прибутку. Вивчені праці вітчизняних і зарубіжних учених-економістів, які досліджували проблеми збільшення прибутку і ефективності використання персоналу підприємства. Розроблений механізм стимулювання підвищення продуктивності праці працівників на основі створення ефективної системи матеріальної індивідуальної і колективної відповідальності.

Ключові слова: прибуток, ефективність, персонал, рентабельність, управління, продуктивність праці.

Summary. The article describes the most possible reserves increase profits by increasing efficiency of staff. It has been proven that the composition and structure of the staff have a great influence on the performance of the enterprise and profit. Include ways the efficiency of personnel due to: develop an effective system of indicators for evaluation of labour contribution and quality of work of employees of all structural departments; oversee the exercise of responsibilities and discipline; establish norms of collective responsibility; training of performers at all levels and their interest in the results of their work and personal responsibility; develop a system of liability and incentives for planning, implementation of plans and their impact on the activities of the entire enterprise. Studied the works of domestic and foreign economists.

Keywords: profit, efficacy, staff, profitability, direction, management.

Актуальность темы исследования и постановка проблемы. Получение наибольшей прибыли предприятия зависит в определенной мере от рационального использования персонала предприятия. В современных условиях рыночной экономики возрастает роль эффективного управления персоналом. На данном этапе усилия сосредоточены в основном на преодолении кризисных явлений в области финансов, но остаются в тени проблемы управления производительностью труда как фактора повышения эффективности производства. Между тем именно производительность труда является наиболее важным фактором развития экономики любой страны, определяющим уровень благосостояния общества. Практика показывает, что управление эффективностью производства требует комплексного подхода, основанного на координации всех процессов деятельности предприятия, так как с переходом к рыночной экономике перед отечественными предприятиями встала проблема самостоятельного поиска ресурсов и источников финансирования производственной деятельности.

Анализ исследований и публикаций проблемы. Широкий круг вопросов, связанных с решением проблем увеличения прибыльности предприятия и улучшения эффективности использования персонала предприятия нашел свое отражение в научных трудах как отечественных, так и зарубежных ученых-экономистов: Абрютин М.С., Аврашков Л.Я., Акулич В.А., Бабаев Ю.А., Баканов М.И., Басовский Л.Е., Волков О.И., Гинзбург А.И., Зайцев Н.Л., Карлик А.Е., Мухин С.А., Погосян Г.Р., Савицкая Г.В., Шеремет А.Д.