

13. Зимовець В. В. Фінансове посередництво : навч. посіб. / В. В. Зимовець, С. П. Зубик. – К. : КНЕУ, 2004. – 288 с.
14. Консультації щодо підвищення регулювання та нагляду за фінансовим сектором в Україні [Електронний ресурс] // Зелена книга НБУ. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua>.
15. Міщенко В. Підвищення ефективності регулювання та нагляду за фінансовим сектором в Україні / В. Міщенко // Вісник НБУ. – 2010. – Серпень. – С. 4–9.

References

1. Heris, Lourens. *A money theory*. Moscow: Progress, 1990. Print.
2. Mishkin, Frederik. *Economy of money, banking and financial markets*. Kiev: Bases, 1998. Print.
3. Savluk, Nicolay, Moroz, Anatoly, Lazepko Igor and adder. *Money and credit*. Kiev: KNEU, 2006. Print.
4. Shchetinin, Anatoly. *Money and credit*. Kiev: Center of educational literature, 2006, Print.
5. Naumenkova, Svetlana, and Mishchenko, Svetlana. *Market of financial service*. Kiev: Knowledge, 2010. Print.
6. Shelud'ko, Valentina. *Financial market*. Kiev: Knowledge-press, 2003. Print.
7. Pavljuk, Klavdiya. *Financial resources of the state*. Kiev: NIOS, 1998. Print.
8. Kuznecova, Lyudmila. *Theoretical and methodical principles of financial activity of bank*. Odessa: Atlant, 2009.
9. (2003, January 16). *Economic code of Ukraine*. Retrieved of from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15/page11>.
10. Bala, Olga, and Cizda Oksana. "Financial mediation in Ukraine: essence and types". *Naukovij visnik NLTU Ukrain* 20/6 (2010):169–174. Print.
11. Cherkasova, Svetlana. *Market of financial services*. Magnolia, Lviv, 2007. Print.
12. Kornejev, Viktor. *Financial mediators as institutes of development*. Osnova, Kiev, 2007. Print.
13. Zimovec, Vladislav. *Financial mediation*. KNEU, Kiev, 2004. Print.
14. (2014, 4 January). *Consultations in relation to an increase in relation to the increase of adjusting and supervision after a financial sector in Ukraine*. Retrieved of from <http://www.bank.gov.ua>.
15. Mishchenko, Vladimir. "Increase of efficiency of adjusting and supervision after a financial sector in of of Ukraine." *Announcer of the National of bank Ukraine* 9 (2010): 4–9.

Рецензент:

Ткачук І.Г. – доктор економічних наук, професор, зав. кафедри фінансів ДВНЗ "Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника".

УДК 336.1:338.28
ББК 65.26

Білуй М.М.

ФІНАНСУВАННЯ ПРОГРАМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ: СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ

ДВНЗ "Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника",
Міністерство освіти і науки України,
кафедра фінансів,
76000, м. Івано-Франківськ, вул. Шевченка, 57,
тел. : 0991731896,
e-mail: biluy.m@i.ua

Анотація. Фінансування державних програм забезпечення житлом є недостатнім, оскільки сьогодні на квартирному обліку перебуває достатня кількість громадян. Стаття спрямована на проведення аналізу фінансування державою пріоритетних програм забезпечення громадян житлом. Перспективою для фінансування цих програм ми вбачаємо створення потужного державного інвестиційного ресурсу, що дозволяє за рахунок повернення кредитів вдосконалити механізм реалізації житлового кредитування на відновлюваній основі.

Ключові слова: фінансування державних програм, доступне житло, лізинг нерухомості.

Annotation. Financing public housing programs is not sufficient, because today's housing register is a sufficient number of citizens. The article aims to analyze the state funding for priority programs of public housing. Prospects for funding these programs, we see the creation of a powerful state investment resources, allowing for the return of loans to improve the mechanism for implementing housing loans for renewable basis.

Keywords: financing government programs, affordable housing, real estate leasing.

Вступ. У сьогоднішніх ринкових умовах три головні вектори визначають становище суспільства: правовий, економічний та ментальний. Кожен з них має визначені цілі, а також певні обмеження. Саме обмеженнями та метою й відрізнялися протилежні моделі розвитку суспільства капіталізму й соціалізму. Основною метою моделі капіталізму є досягнення добробуту суспільства через добробут людини; натомість модель соціалізму має протилежну мету – це досягнення добробуту людини через добробут суспільства.

Якщо розглянути становище та розвиток продуктивних сил з погляду правового вектора, то право на житло є невід'ємним правом громадянина будь-якої країни. Адже стаття 47 Конституції України визначає, що “держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону” [1]. Закономірно, що практична реалізація цього права має певне обмеження, яке визначається тим, що в Україні:

1. Велика кількість громадян не забезпечена власним окремим житлом. Крім того, за статистичними даними, з 13,2 мільйона сімей, які проживають в Україні, 2,5 мільйона опинились у важкому матеріальному становищі. Близько 800 тисяч родин мають потребу в поліпшенні житлових умов. Тільки третина молодих сімей забезпечена окремими квартирами, 11 відсотків проживає в комунальних, 14 – наймають житло, 10 – тісняться в гуртожитках. І майже третина молодих сімей узагалі не забезпечена житлом. Ця проблема стає тягарем для нового покоління [2].

2. Низьким є рівень забезпечення українських сімей загальною площею. За даними Державного комітету статистики України, у 2011 році на кожного жителя країни в середньому доводилося 23,5 кв. м загальної площі. Якщо порівняти з іншими країнами, то на кожного жителя Росії в середньому припадає 22,6 кв. м загальної площі, Білорусі – 23,6 кв. м, Молдови – 22,3 кв. м, у США на кожного жителя припадає 67 кв. м загальної площі (проте при цьому необхідно враховувати, що більшість американців проживають у приватних будинках, середній розмір яких складає 170–180 кв. м).

Низькі показники забезпеченості населення України житлом певною мірою зумовлені недостатніми обсягами фінансування житлового будівництва. Тому ці проблеми висвітлюють багато науковців, а серед них: Н.В.Боднарева [3], Г.В.Герасименко [4], В.П.Гречаник [5], Л.А.Свистун [6], Ю.О.Ельвіх [6], О.І.Ємець [7].

Постановка завдання. Результати наукових досліджень показують, що досі не проведено аналіз доцільності фінансування державою програм забезпечення житлом. Тому метою статті є проведення аналізу стану фінансування діючих державних програм, пов'язаних з придбанням житла. Теоретичними та методологічними засадами дослідження є наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених у галузі державного управління економікою та фінансів.

В Україні, відповідно до законодавства, реалізуються затверджені Кабінетом Міністрів спеціальні програми, спрямовані на забезпечення житлом окремих категорій громадян, але, на жаль, економічний вектор, який доцільно аналізувати через фінансування державних житлових програм, є незадовільним.

Це пояснюється високою вартістю житла та недостатнім обсягом державних коштів, що виділяється на забезпечення житлом окремих категорій громадян. Саме із цих причин виникає гостра необхідність у порівнянні фінансування діючих державних програм будівництва (придбання) житла.

Результати. Ми провели порівняльний аналіз фінансування окремих державних програм будівництва (придбання) житла, які є найбільш поширеними сьогодні.

Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву нині реалізує кілька програм, серед яких:

- 1) програма пільгового кредитування;
- 2) програма держпідтримки під час купівлі нерухомості;
- 3) програма із часткової компенсації ставок за банківськими кредитами.

На нашу думку, найбільш привабливою для молоді є перша програма. За період дії програми житло отримали понад 30 тисяч сімей, в експлуатацію введено більш ніж 650 будинків. Проте ця програма потребує додаткових коштів.

Так, Державною програмою забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки було передбачено фінансування програми у 2013 році в розмірі 593,058 мільйона гривень, натомість виділено з державного бюджету лише 80 мільйонів.

Динаміка обсягів фінансування програми пільгового довготермінового кредитування за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів наведена на рис. 1.

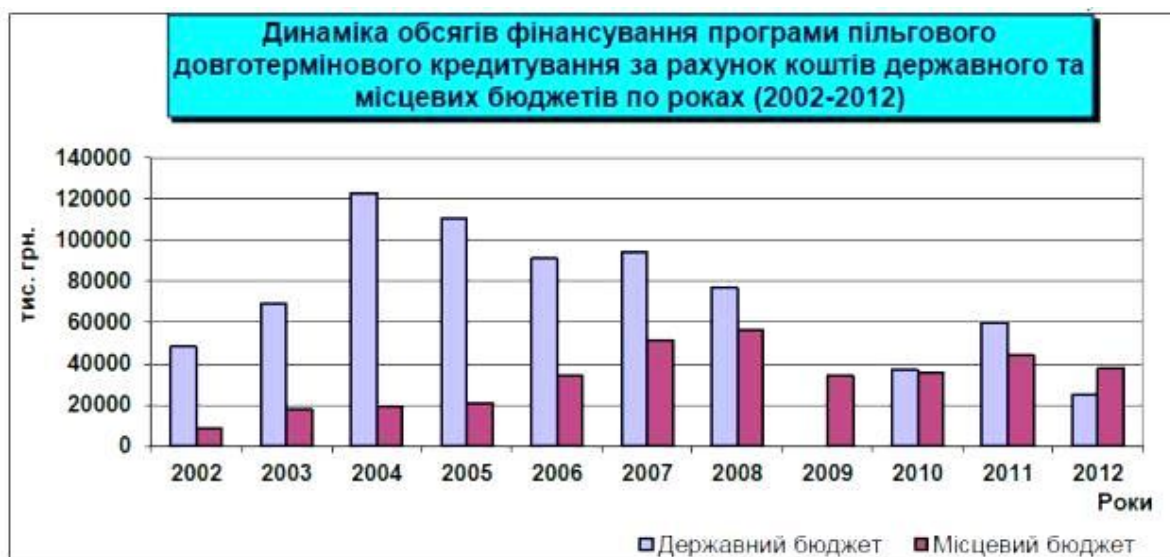


Рис. 1. Динаміка обсягів фінансування програми пільгового довготермінового кредитування за 2002–2012 рр. [8]

Друга програма – це програма будівництва (придбання) доступного житла, яка також відома як “70 на 30”. Фінансування цієї програми почалося у 2010 році. Кількість громадян, які мали можливість отримати державну підтримку в рамках програми “Доступне житло” за 2010–2012 рр., наведена в табл. 1.

Таблиця 1

Кількість громадян, які отримали державну підтримку в рамках програми “Доступне житло” [9]

Роки	Кількість громадян, які отримали державну підтримку
2010	590
2011	792
2012	1 222
Усього	2 604

З нашої точки зору, програма є популярною у великих містах, де населення має більше фінансових можливостей оплатити відразу 70% від вартості житла. 2 604 громадяни отримали житло за три роки реалізації цієї програми (2010–2012 рр.). Заплановано у 2013 році забезпечити житлом ще не менше 1,5 тисячі громадян. У серпні Кабмін виділив додаткові 108,528 мільйона гривень на фінансування зазначеної програми.

Проте слід зауважити, що це був перерозподіл коштів. Збільшення фінансування відбулося завдяки урізанню іншої програми, а саме – здешевлення іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом.

Третя програма зі здешевлення іпотечних кредитів з'явилася у 2012 році. Вона передбачала надання кредитів населенню під 16% річних, з яких 13% компенсує держава, 3% платить населення, причому початковий внесок повинен становити 25% від вартості квартири.

У минулому році пільговий кредит отримало 1 233 сім'ї. У 2013 році підписано 1 007 договорів. Однак, на нашу думку, цього недостатньо, зважаючи на велику кількість громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Одержувачем коштів для реалізації державних програм будівництва (придбання) житла є Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” (ДСФУ ДФСМЖБ). Вважаємо, що фінансування державних житлових програм потрібно збільшити в декілька разів. Доцільно також ураховувати досвід реалізації програм в інших країнах, а саме – запроваджувати додатковий механізм, такий як купівля на умовах лізингу – це особливий вид оренди житла з правом викупу.

Гібридом договору купівлі-продажу й договору оренди виступає договір лізингу. Його перевага для громадянина полягає в тому, що існує можливість відразу жити в квартирі, яка придбана на умовах лізингу. Недоліком цього договору для покупця є надто висока вартість, адже додатково потрібно сплачувати держмити, нотаріальні послуги, збір до Пенсійного фонду, витрати, пов'язані з реєстрацією права власності. Наведені аргументи дозволяють пояснити, чому в Україні лізинг нерухомості не набуває широкого розповсюдження.

Також лізингові правовідносини не врегульовані на законодавчому рівні, адже Закон України “Про фінансовий лізинг” [10] останній раз переглядався у 2003 році, а Цивільний кодекс України [11] взагалі переадресовує до розділів оренди й купівлі-продажу. Крім того, в Україні недобудовані будівлі й квартири в будинках, що споруджуються, не можуть передаватися в лізинг.

Водночас потрібно долучати більшу кількість фінансових установ для участі в програмі зі здешевлення іпотечних кредитів.

Як засвідчує досвід, з програмою працюють лише державні банки. Головними причинами її недостатнього розповсюдження можна вважати: відсоткову ставку та відсутність контролю за забудовниками. Адже банки не мають права їх контролювати і, відповідно, не можуть захистити фізичних осіб, які беруть кредити, від невчасної здачі будинків чи взагалі недобудов.

Тому ефективніше буде, якщо контроль за цими процесами буде закріплений за Державною спеціалізованою фінансовою установою “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” (ДСФУ ДФСМЖБ), оскільки в них уже є позитивний досвід.

Висновки. Вищенаведений аналіз фінансування державних програм забезпечення житлом дозволяє зробити такі висновки: фінансування є недостатнім, оскільки сьогодні на квартирному обліку перебуває достатня кількість громадян. Тому житлові програми є чи не єдиним реально діючим механізмом часткового вирішення існуючих проблем

громадян у соціальній сфері. Фінансовим інструментом уряду в реалізації таких програм виступає ДСФУ ДФСМЖБ.

Хоча Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки передбачає щорічне фінансування в розмірі 593,058 грн. Натомість з держбюджету виділено лише 80 млн грн. Зважаючи на вимоги часу та базові потреби населення в житлі, необхідно передбачити й запланувати відповідні суми коштів на фінансування програм під час розробки проекту держбюджету на наступний 2014 рік в обсязі, збільшеному на обсяг видатків, не включених до держбюджету на 2013 рік.

Перспективою для фінансування цих програм ми вбачаємо створення потужного державного інвестиційного ресурсу, що дозволяє за рахунок повернення кредитів вдосконалити механізм реалізації житлового кредитування на відновлюваній основі.

Наявну ситуацію частково можна покращити завдяки збільшенню обсягів державного фінансування даних програми, проте таке збільшення не повністю виправить ситуацію, адже воно стикатиметься з наступною проблемою – низьким платоспроможним попитом у населення України.

На відміну від високорозвинутих країн, придбання квартир на умовах лізингу (оренда з правом викупу) в Україні не здобуло великої популярності, оскільки існує багато прогалин у законодавстві. Тому в перспективі держава може виступити замовником такого житла в забудовників. Потім це житло повинен буде викупити державний банк, щоб здати його в лізинг кінцевому споживачеві. Зрозуміло, що банку потрібні дешеві фінансові ресурси для викупу квартир або такі кошти повинна виділити держава.

1. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.president.gov.ua/content/chapter02.html>.
2. Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.molod-kredit.gov.ua/monit.php?48>.
3. Боднарєва Н. В. Концептуальні основи державного регулювання будівництва в Україні / Н. В. Боднарєва // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. Науковий збірник. – Івано-Франківськ : Плай, 2010. – Вип. 6. – Т. 1. – С. 247–252.
4. Герасименко Г. В. Оцінка впливу соціальних програм на динаміку народжуваності в Україні / Г. В. Герасименко // Демографія та соціальна економіка. – 2010. – № 1 (13). – С. 55–61.
5. Гречаник В. П. Соціально-економічні проблеми будівництва і забезпечення житлом населення України / В. П. Гречаник // Сучасні тенденції і проблеми розвитку інвестиційно-будівельного комплексу : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. ТНЕУ. – Тернопіль, 2007. – С. 38–41.
6. Свистун Л. А. Організаційно-фінансові аспекти кредитування будівництва житла для молоді / Л. А. Свистун, Ю. О. Ельвіх // Економіка: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2010. – Вип. 263. – Т. II. – С. 331–340.
7. Ємець О. І. Оцінка ефективності використання населенням регіону державних програм забезпечення житлом / О. І. Ємець // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. Науковий збірник. – Івано-Франківськ : Плай, 2012. – Вип. 8. – Т. 1. – С. 186–193.
8. Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.molod-kredit.gov.ua/history.php>.
9. Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.molod-kredit.gov.ua/dostupne-zhitlo/dostupne-zhitlo/statistika>.
10. Закон України “Про фінансовий лізинг” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/723/97%D0%B2%D1%80>.
11. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

References

1. Verchovna Rada of Ukraine. *The Constitution of Ukraine*. 1996. Web. <<http://www.president.gov.ua/content/chapter02.html>>.
2. “State specialized financial institution State Fund for Youth Housing”. Web. <<http://www.molod-kredit.gov.ua/monit.php?48>>.

3. Bodnaryeva, N. "Conceptual framework of state regulation of construction in Ukraine". *Actual problems of the region's economy. Scientific publication* 1.6 (2010): 247–252. Print.
4. Gerasimenko, G. "Assessing the impact of social programs on the dynamics of the birth rate in Ukraine". *Demography and social economy* 1 (13) (2010): 55–61. Print.
5. Grechanyk, V. "Socio-economic problems of building and housing the population of Ukraine". *Materials of the All-Ukrainian scientific-practical conference. TNEU* (2007): 38–41. Print.
6. Svystun, L, and U. Elvich. "Organizational and financial aspects of housing loans for young people". *Economy : Problems of theory and practice. Collection. Science. Works* II.263 (2010): 331-340. Print.
7. Yemets, O. "Evaluating the effectiveness of the use of population the population of the region of state programs provide housing". *Actual problems of the region's economy. Scientific publication* 1.8 (2012): 186–193. Print.
8. "State specialized financial institution State Fund for Youth Housing". Web. <<http://www.molod-kredit.gov.ua/history.php>>.
9. "State specialized financial institution State Fund for Youth Housing". Web. <<http://www.molod-kredit.gov.ua/dostupne-zhitlo/dostupne-zhitlo/statistika>>.
10. Verchovna Rada of Ukraine. "On the financial leasing". 1998. Web. <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/723/97-вр/print1383471402309852>>.
11. Verchovna Rada of Ukraine. Civil code of Ukraine. 2003. Web. <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print1383471402309852>>.

Рецензенти:

Ткачук І.Г. – доктор економічних наук, професор, зав. кафедри фінансів ДВНЗ "Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника";

Криховецька З.М. – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів ДВНЗ "Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника".

УДК 336.76(045)

ББК 65.262.2

Гарбар Ж.В.

**РОЗВИТОК ФІНАНСОВИХ РИНКІВ У КРАЇНАХ З
ТРАНСФОРМАЦІЙНОЮ ЕКОНОМІКОЮ**

Київський національний торговельно-
економічний університет,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра фінансів,
02156, м. Київ, вул. Кіото, 19,
тел.: 0445314741,
e-mail knteu @knteu.kiev.ua

Анотація. У статті досліджено особливості розвитку фінансових ринків країн з трансформаційною економікою, визначено головні напрями змін трансформаційної економіки, розглянуто особливості становлення фінансових ринків країн Центральної Європи – нових членів Європейського Союзу. Проаналізовано структурні, якісні та кількісні зміни, наслідки фінансових реформ, що відбулися в банківському секторі цих країн, та їх значення для фінансової системи в цілому. Наведено особливості функціонування фінансового ринку Росії. Визначено особливості побудови базової моделі функціонування фінансового ринку в Україні.

Ключові слова: трансформаційна економіка, фінансова система, фінансовий ринок, банківська система, модель фінансового ринку.

Annotation: The paper investigates peculiarities of development of financial markets in countries with economies in transition, identifies the key trends of change in the transforming economy, the peculiarities of the formation of financial markets in new EU Member States of Central Europe. Structural, qualitative and quantitative changes, the effects of financial reforms that have taken place in the banking sector of the above countries, as well as their importance for the financial system as a whole are analysed. Revealed are the peculiarities of functioning of the financial market in Russia. Identified