

## СЕКЦІЯ 4

# РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 336.763.34:332.834.1

**Соколовський Є.А.**  
здобувач кафедри банківської справи  
Одеського національного економічного університету

### ФОРМУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ І ЙОГО ВПЛИВ НА РЕФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ СИСТЕМИ

Стаття присвячена дослідженню сутності іпотечного житлового кредитування в умовах запровадження системних економічних реформ. Окреслено пріоритети організаційно-інституціонального механізму реалізації житлової політики, визначено фінансово-кредитні ресурси для фінансування програм і проектів будівництва житла, зокрема, застосування публічно-приватного партнерства в системі іпотечного житлового кредитування. Розглянуто ризики житлової іпотеки та уточнена їхня класифікація з урахуванням особливостей розвитку ринку житлової нерухомості, фінансового ринку, страхового ринку.

**Ключові слова:** житлова політика, ринок нерухомості, іпотечне житлове кредитування, фінансово-кредитні ресурси, ризик, житлова програма, житловий проект.

#### Соколовский Е.А. ФОРМИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА РЕФОРМИРОВАНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЫ

Статья посвящена исследованию сущности ипотечного жилищного кредитования в условиях внедрения системных экономических реформ. Определены приоритеты организационно-институционального механизма реализации жилищной политики, рассмотрены финансово-кредитные ресурсы для финансирования программ и проектов строительства жилья, в частности, применение публично-частного партнерства в системе ипотечного жилого кредитования. Рассмотрены риски жилищной ипотеки и их классификация с учетом особенностей развития рынка жилищной недвижимости, финансового рынка, страхового рынка.

**Ключевые слова:** жилищная политика, рынок недвижимости, ипотечное жилищное кредитование, финансово-кредитные ресурсы, риск, жилищная программа, жилищный проект.

#### Sokolovskyi Ye.A. FORMATION OF MORTGAGE CREDITING AND ITS INFLUENCE ON REFORMATION OF SOCIO-ECONOMIC SYSTEM

The article is devoted to research of essence of the mortgage crediting in the conditions of introduction of system economic reforms. Priorities of organizational and institutional mechanism of realization of housing policy are determined. Finance and credit resources are considered to serve for financing the programs and projects of accommodation construction, in particular application of in public-private partnership in the system of the mortgage crediting. Risks of mortgage and their classification is considered taking into account the features of the real estate market, financial market, insurance market development.

**Keywords:** housing policy, property market, mortgage crediting, financial and credit resources, risk, housing program, housing project.

**Постановка проблеми.** Соціально-економічні процеси прискорюють розвиток взаємозалежностей у світовій економіці. Глобальна економіка формує системні орієнтири розвитку суспільства, які супроводжується інституціонально підготовленим усучасненням виробництва та інтернаціоналізацією капіталів на якісно новій платформі. В Україні у нових умовах макроекономічної нестабільності кризовий стан відтворювальної системи потребує якісного відновлення існуючих форм організації виробництва і продуктивних сил. Сучасні реформи соціально-економічного розвитку базуються на принципах забезпечення національних інтересів на довготермінову перспективу та розробки нових підходів і методів фінансування житлового будівництва.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичне обґрунтування сутності і особливостей іпотечного житлового кредитування ґрунтовно розглянуто в працях учених у галузі банківської справи. Серед українських економістів вагомий внесок у розробку цієї тематики зробили О. Другов (формування довіри населення до банків) [1, с. 33–35]; Р. Набок (управління ризиками у банках) [11, с. 63–65]; О. Василенко, В. Ляшенко, В. Подчесова (ефективність кредитування фізичних та юридичних осіб) [3, с. 8–10]; С. Циганов, К. Олексенко (теоретико-методологічна

концептуалізація державної підтримки банківських систем під час фінансової кризи) [4, с. 13–17]; А. Гриценко (вплив системної кризи на базову деструкцію економіки) [5, с. 9–11].

Сучасні підходи та проблемні аспекти оцінки іпотечного житлового кредитування здійснили такі відомі зарубіжні вчені-економісти, як А.Н. Савруков (концептуальні засади формування й реалізації державно-приватного партнерства в системі іпотечного житлового кредитування) [6, с. 41–44]; А.Г. Куликов (іпотека й житлові перспективи) [7, с. 5–12]; Н.Б. Косарева (пріоритети іпотечного кредитування) [8, с. 38–40].

**Мета статті.** Наукове обґрунтування пріоритетів удосконалення організаційно-інституціональних механізмів, які доцільно використовувати для розвитку іпотечного житлового кредитування щодо вироблення єдиних концептуальних підходів до формування й реалізації житлової політики в умовах запровадження системних економічних реформ.

**Виклад основного матеріалу.** Глобалізація – це загальне усучаснення відтворювальних процесів, зумовлених розвитком економічних систем. Виклики глобалізації зумовлюють потребу в розробці методів і способів їхнього подолання, по-перше, реалізації координаційного механізму визначення пріоритетів

національної економічної політики щодо світової економіки.

По-друге, формування інститутів розвитку для реалізації стратегічних соціально-економічних процесів, зокрема, розвитку ринку житлової нерухомості для підвищення доступності житла та зниження соціальної напруженості. А. Гриценко пропонує створювати державно-публічні безприбуткові інститути розвитку, які могли б, використовуючи бюджетні кошти і рефінансування центрального банку, забезпечувати скоординоване фінансування мобілізації матеріальних ресурсів та монетизації базових потреб [5, с. 12]. Надання державно-публічними безприбутковими інститутами розвитку кредитів громадянам, котрі потребують поліпшення житлових умов, має бути прив'язане до будівельних організацій і забезпечувати відкритість процедур та публічний контроль над усім процесом.

Логічна структура реформування соціально-економічної системи складається із взаємозалежних і взаємопов'язаних елементів, зумовлених різними рівнями суспільного відтворення та принципами їхнього організаційно-функціонального призначення. Поділяємо точку зору, що базова структурна деформація є наслідком дії ринкових законів, які раціоналізують структуру в глобальному вимірі [5, с. 11]. На практиці у цій раціоналізації не знаходиться місця певним структурам соціально-економічного простору, які сформувались на іншій структурній основі і не можуть просто миттєво зникнути.

Нова макроекономічна нестабільність внесла значні зміни в розвиток національної економіки. Зміни, пов'язані з анексією територій і військовим протистоянням, на нашу думку, починають формувати нову траєкторію соціально-економічного розвитку. Відповідно, нова макроекономічна нестабільність визначає інші способи устрою економічного порядку.

По-перше, перехід від закритого типу економічної системи до відкритого сприяє розвитку бізнес-систем, партнерських відносин між суб'єктами господарювання. Зауважимо, що в Україні ринкова економіка має специфічний соціально-економічний характер, який супроводжується опортуністичною поведінкою та ігноруванням національних інтересів, яка перешкоджає структурним трансформаціям економіки.

По-друге, головною особливістю сучасних процесів економічної інтеграції є монополізація ринків, що перешкоджає модернізації й технологічному відновленню економіки, створює загрозу втрати економічної безпеки країни. Монополізація ринків, зокрема ринку нерухомості, викликає розбалансування конкурентних механізмів економічної системи, деформує систему економічних відносин підприємницького середовища.

Методи, форми й інструменти житлової політики є найбільш спірними та обговорюваними в економічній літературі з точки зору принципів соціальної справедливості і відповідальності держави [4, с. 13–18; 9, с. 83–98]. Житлова політика в радянський період визначала пріоритети поліпшення житлових умов громадянами і систему житлового фінансування, яка полягала в централізованому перерозподілі бюджетних ресурсів для будівництва державного житла і розподілі між громадянам на безоплатній основі. В 1987 році частка державних капітальних вкладень у житлове будівництво перевищувала 80%, а кошти населення становили 14,6%. Кошти населення включали кошти індивідуальних забудовників і членів житлово-будівельних кооперативів [7, с. 3].

По-третє, соціалізація суспільства пов'язана з взаємопроникненням політичних, економічних і соціальних процесів різних країн і народів, формуванням єдиного простору. Національні інтереси переплітаються та визначають якісні зміни в соціалізації суспільства і зростанні житлової забезпеченості громадян. Розвиток ринку житлової нерухомості потребує нових мотивів та стимулів діяльності його учасників, що сприятиме координації взаємодії. Основними гравцями на ринку є економічні суб'єкти, які об'єднуються для досягнення індивідуальних і колективних цілей.

Фінансове забезпечення житлового будівництва на мікроекономічному рівні потребує активізації господарської діяльності будівельних організацій і їхньої сприйнятливості до ефективного залучення фінансово-кредитних, матеріальних і трудових ресурсів, а також застосування інноваційних ресурсозаощадливих технологій. Підвищення доступності житла і оцінка ефективності іпотечного житлового кредитування має враховувати такі підходи: бюджетний – при реалізації іпотечних житлових програм за рахунок бюджетних ресурсів (повністю або частково); комерційний – при реалізації іпотечних житлових програм за рахунок іпотечних кредитів; соціальний – при реалізації іпотечних житлових програм за рахунок бюджетних ресурсів та іпотечних кредитів відбувається збільшення житлової забезпеченості і, відповідно, зниження соціальної напруженості.

При дослідженні іпотечного житлового кредитування варто керуватися математичною моделлю динаміки активів банківської системи України, побудованої з використанням мінімальної кількості як макроекономічних показників, так і показників банківської системи [10, с. 56]. Застосування такої моделі має забезпечити достатньо чутливе реагування на періодичні зміни значень досліджуваної змінної (активи) та прогнозування різних варіантів розвитку подій.

Варто акцентувати увагу на дослідженні тенденцій і осмисленні організаційно-інституціональних механізмів, які доцільно використовувати для вироблення єдиних концептуальних підходів до формування й реалізації житлової політики в умовах запровадження економічних реформ.

По-перше, економічна політика щодо житлового будівництва має полягати в скороченні державного втручання. Житлова політика потребує досягнення технологічної збалансованості на макроекономічному рівні і розвитку міжгалузевого ринку будівельно-інвестиційних технологій. Доступність житла – це можливість придбавати громадянами житло відповідно зі своїми потребами та доходами, що характеризує рівень розвитку суспільства [8, с. 38].

Парадигма розвитку житлової сфери визначається нерозвиненістю інституту власності, неефективною технологічною багатокладністю, недостатньою активністю суб'єктів господарювання.

По-друге, при дослідженні ринку нерухомості останнім часом відбулося певне зрушення від ортодоксального неокласичного напрямку до неінституціонального підходу, що визнає вплив соціальних інститутів на ринок нерухомості і відповідну поведінку приватних власників. Економічний потенціал житлової сфери та її стан характеризується перебуванням в системно-відтворювальній кризі в конкретних історичних умовах.

По-третє, варто акцентувати увагу на необхідності визнання соціально-економічного характеру ринку та доцільності адекватного відношення до практич-

них дій суспільства у розробці нових підходів щодо реалізації житлової політики:

- розвиток іпотечного житлового кредитування передбачає придбання житла на ринкових принципах за рахунок власних коштів громадян і довгострокових іпотечних кредитів;

- системна реалізація стратегії розвитку іпотечного житлового кредитування спрямована на реалізацію житлової політики, заснованої на консолідації економічного потенціалу будівельної індустрії, широкомасштабній модернізації житлово-комунального господарства і відновлення основних фондів підприємств суміжних галузей. Отже, житлове будівництво є сектором, який сприяє розвитку інших секторів економіки.

По-четверте, на ринку житлової іпотеки відбуваються складні фінансово-економічні процеси, пов'язані з придбанням житлової нерухомості у власність. Іпотечне кредитування під заставу житлової нерухомості потребує укладання договорів між кредитором та позичальниками (заставниками). Ціль кредитора полягає в одержанні за певний період сумарного доходу на рівні, не нижчому заданому, а в довготерміновій перспективі – постійний відносний приріст доходів.

По-п'яте, дослідження існуючих методик оцінки рівня розвитку іпотечного житлового кредитування виявило відсутність єдиного й універсального алгоритму її побудови. Для оцінки співвідношення доходів населення й цін на ринку житла використовують коефіцієнт доступності житла – середня ціна стандартної одиниці ділиться на середньорічний сімейний дохід. Цей коефіцієнт дозволяє визначити, скільки років потрібно громадянину для придбання стандартної квартири за отриманим ним доходи.

Відповідно до особливостей і специфіки ринку іпотечного житлового кредитування доцільно здійснювати планування й реалізацію даного виду кредитування на принципово новій методичній основі, що містить математичну багатовимірну поліноміальну модель ціноутворення на житлову нерухомість. Також варто визначити й обґрунтувати вибір критеріїв оцінки процесів ціноутворення на ринку житла України.

По-шосте, іпотечне житлове кредитування є видом кредитування, тому для нього характерні всі види ризиків, які властиві кредитуванню [11, р. 66]. Цей вид кредитування тісно пов'язаний з функціонуванням і розвитком ринку житлової нерухомості, фінансового ринку, страхового ринку. Класифікація ризиків житлової іпотеки: за критерієм приналежності суб'єктові (кредитор, позичальник, інвестор); виходячи з параметрів, зумовлених особливостями ціноутворення на ринку житлової нерухомості та фінансовому ринку; за ступенем впливу наслідків прояву ризиків на суб'єкт господарської діяльності; за джерелами виникнення майнових ризиків; з урахуванням зміни умов зовнішнього і внутрішнього середовища; за критеріями, характерними для ринків (ринку нерухомості, фінансового ринку, ринку страхування).

При управлінні ризиками житлової іпотеки банку особливу увагу слід приділяти таким питанням: взаємозв'язку фінансово-економічної, іпотечної кризи та ризиків; визначенню принципів і процедури управління ризиками; оцінці впливу ризиків на капітал банку; доцільності використання аутсорсингу для управління ризиками; розробці підходів до побудови дієвої системи ризик-менеджменту.

Процес ризик-менеджменту [2, с. 63–65] потребує

відповідного узгодження щодо: ідентифікації ризику комплексно за всіма видами діяльності банку; контролю за менеджментом; ефективності управління ресурсами та ліквідністю; послідовності практик оцінок; надійності процедур оцінки та звітності щодо ризиків; дієвості політики, процедур і лімітів; послідовності ідентифікації, оцінки, моніторингу ризиків та звітності за ними; задіяння внутрішнього контролю.

У сучасній економіці довіра до банків допомагає підтримувати фінансову стабільність [1, с. 33]. В умовах макроекономічної нестабільності особливої уваги заслуговує довіра позичальників до банків і центрального банку, що відповідає за реалізацію монетарної політики, управління інфляційними очікуваннями економічних агентів. На практиці, якщо інфляційні очікування високі, то антиінфляційна політика центрального банку є менш ефективною.

В умовах поглиблення ринкових відносин варто акцентувати увагу на розвитку публічно-приватного партнерства у вирішенні соціальних проблем. А.Н. Савруков акцентує увагу на концептуальних засадах формування та реалізації державно-приватного партнерства в системі іпотечного житлового кредитування [6, с. 41–43]. У даному контексті доцільно визначити науково-методичні засади формування інституціональних основ державно-приватного партнерства; обґрунтування форм, методів і інструментів реалізації державно-приватного партнерства; визначення функцій суб'єктів партнерства; встановлення процедур відбору і моніторингу за реалізацією іпотечних житлових програм; розробки алгоритму взаємодії учасників державно-приватного партнерства в системі іпотечного житлового кредитування; обґрунтування критеріїв і методології оцінки ефективності житлових проектів; розробки моделі вибору варіантів державної підтримки житлових проектів; формування методичного підходу оцінки рівня розвитку іпотечних житлових програм у регіональному аспекті.

**Висновки.** З наведеного вище можна зробити наступні висновки щодо розробки концептуальних засад формування й реалізації житлової політики в національній економіці.

Система іпотечного житлового кредитування виконує не тільки економічні, а й соціальні функції. Соціальне незадоволення громадян неякісними житловими умовами відноситься до комплексу проблем, які становлять загрозу національній безпеці країни і вимагають вживання державою негайних попереджувальних заходів. Формування та функціонування механізму залучення та використання фінансово-кредитних ресурсів для фінансування програм і проектів будівництва житла потребує нормативно-правового регулювання з урахуванням постулатів, що іпотечне житлове кредитування розвивається стабільно тільки при активній підтримці та участі держави. Використання інструментів державної фінансової підтримки іпотечних житлових проектів має сприяти упорядкуванню гарантій кредиторам, інвесторам і будівельним компаніям.

Концепція формування фінансово-кредитного інструментарію забезпечення іпотечного житлового кредитування базується на реалізації житлової політики, яку варто розробляти з урахуванням особливостей прямих і зворотних зв'язків між учасниками процесів іпотечного житлового кредитування. На основі діагностики і виявлення чинників, що стримують розвиток іпотечного житлового кредитування,

обґрунтовано комплекс практичних рекомендацій, спрямованих на формування інституціональних основ фінансово-кредитного забезпечення реалізації житлових програм і проектів в умовах реформування економічної системи України.

Науково-методичні підходи до розробки адекватних методів та форм взаємодії учасників житлових програм і проектів дозволяють ефективно залучати та використовувати державні, колективні і приватні інвестиції.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Другов О. Сучасні аспекти формування довіри населення до Національного банку України / О. Другов // Вісник Національного банку України. – 2013. – №1. – С. 32–35.
2. Набок Р. Окремі питання управління операційним ризиком у банках / Р. Набок // Вісник Національного банку України. – 2013. – №1. – С. 61–65.
3. Васюренко О. Ефективність кредитування фізичних та юридичних осіб банками України: методологія аналізу стохастичних границь / О. Васюренко, В. Ляшенко, В. Подчесова // Вісник Національного банку України. – 2014. – № 1. – С. 5–11.
4. Циганов С. Заходи державної підтримки банківських систем в економічно розвинутих країнах під час фінансової кризи / С. Циганов, К. Олексенко // Вісник Національного банку України. – 2014. – № 1. – С. 12–19.
5. Гриценко А. Системна криза як наслідок базової деструкції економіки України і шляхи її подолання / А. Гриценко // Вісник Національного банку України. – 2014. – № 5. – С. 8–12.
6. Савруков А.Н. Концептуальные основы формирования и реализации государственно-частного партнерства в системе ипотечного жилищного кредитования / А.Н. Савруков // Финансы и кредит. – 2012. – № 29(509). – С. 40–45.
7. Куликов А.Г. Ипотека и жилищный вопрос в России / А.Г. Куликов // Деньги и кредит. – 2010. – № 11. – С. 3–12.
8. Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: Фонд «Институт экономики города»; ИНФРА–М., 2007.
9. Краснов В.Н. Социальная природа рынка: значение факторов разделения труда, власти и морали. Государственный университет управления. – М., 2010. – 259 с.
10. Сухотеплий В. Модель кризової та прогноз післякризової динаміки активів банківської системи України / В. Сухотеплий // Вісник Національного банку України. – 2014. – № 5. – С. 56–62.
11. Claessens S. Financial Crises: Explanations, Types, and Implications / S. Claessens, M. Ayhan Kose // International Monetary Fund Working Paper. – January 2013. – № 13/28. – P. 66.

УДК 332.142.2

**Тищенко В.Ф.**

*кандидат економічних наук,  
доцент кафедри банківської справи, докторант  
Харківського національного економічного університету  
імені Семена Кузнеця*

**Омельченко О.І.**

*кандидат економічних наук,  
доцент кафедри банківської справи  
Харківського національного економічного університету  
імені Семена Кузнеця*

### ОЦІНКА НЕРІВНОМІРНОСТІ РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА РІВНЕМ ПОТЕНЦІАЛУ ПУБЛІЧНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

У статті викладені результати оцінювання нерівномірності розвитку регіонів України за рівнем потенціалу публічно-приватного партнерства. Запропонований методичний підхід складається із трьох взаємопов'язаних етапів і базується на розрахунках інтегральних показників методом ентропії. В результаті практичної апробації були отримані групи регіонів в залежності від рівнів потенціалу публічно-приватного партнерства.

**Ключові слова:** комплексна оцінка, нерівномірність, потенціал, публічно-приватне партнерство, розвиток регіонів.

#### **Тищенко В.Ф., Омельченко О.І. ОЦЕНКА НЕРАВНОМЕРНОСТИ РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ ПО УРОВНЮ ПОТЕНЦИАЛА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА**

В статье изложены результаты оценки неравномерности развития регионов Украины по уровню потенциала публично-частного партнерства. Предложенный методический подход состоит из трех взаимосвязанных этапов и базируется на расчетах интегральных показателей методом энтропии. В результате практической апробации получены группы регионов в зависимости от уровней потенциала публично-частного партнерства.

**Ключевые слова:** комплексная оценка, неравномерность, потенциал, публично-частное партнерство, развитие регионов.

#### **Tyshchenko V.F., Omelchenko O.I. ASSESSMENT OF THE UNEVEN DEVELOPMENT OF THE UKRAINIAN REGIONS IN TERMS OF POTENTIAL OF PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP**

The article presents the results of the evaluation of uneven development of the Ukrainian regions in terms of potential of public private partnership. The methodical approach consists of three interrelated stages. It is based on the calculation of integrated indicators by entropy method. As a result, the groups of regions were obtained depending on the potential of public-private partnership.

**Keywords:** comprehensive assessment, potential, public-private partnerships, regional development, uneven.

**Постановка проблеми.** Розвиток України як незалежної держави, що розпочався в минулому столітті з проголошення незалежності, до сьогоднішнього дня супроводжується низкою невирішених проблем. Однією з таких проблем є існування нерівномірності

розвитку регіонів держави за основними соціально-економічними показниками. Підтримка та стимулювання функціонування регіонів сьогодні набуває особливої актуальності, адже в Україні розпочалися широкомасштабні реформи. Вирішення поставленого