

## СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

### SOCIAL AND ECONOMIC ASPECTS REALIZATION PROGRAMS OF MORTGAGE CREDITING AT THE HOUSING PROPERTY MARKET

*У статті розкрито теоретичні і практичні аспекти іпотечного житлового кредитування в умовах зміни організаційно-економічних умов, практики функціонування й розвитку житлової сфери. Для забезпечення успішності реалізації житлової реформи в Україні доцільно гарантувати права власників житла, що здобувається громадянами. Особлива увага звертається на постулати державного регулювання іпотечного кредитування щодо їх впливу на розвиток житлової нерухомості. Визначено доцільність вдосконалення правовідносин щодо регулювання діяльності банківських установ, активізації діяльності органів державної реєстрації прав власності і органів місцевого самоврядування.*

**Ключові слова:** іпотечний ринок, іпотечне житлове кредитування, нерухомість, житлове будівництво, банк.

*В статье раскрыты теоретические и практические аспекты ипотечного жилищного кредитования в условиях изменения организационно-экономических условий, практики функционирования и развития жилищной сферы. Для обеспечения успешной реализации жилищной реформы в Украине целесообразно гарантировать права владельцев жилья, приобретенного гражданами. Осо-*

*бое внимание уделяется постулатам государственного регулирования ипотечного кредитования в сфере их влияния на развитие жилищной недвижимости. Определена целесообразность совершенствования правоотношений регулирования деятельности банковских учреждений, активизации деятельности органов государственной регистрации прав собственности и органов местного самоуправления.*

**Ключевые слова:** ипотечный рынок, ипотечное жилищное кредитование, недвижимость, жилищное строительство, банк.

*The article describes theoretical and practical aspects of housing mortgage lending in the conditions of changes of organizational and economic conditions, practice of functioning of residential areas. To ensure the successful implementation of housing reform in Ukraine the rights of homeowners, which are acquired by citizens, should be guaranteed. Particular attention is paid to the postulates of state regulation of the mortgage and their impact on the development of residential real estate. It is determined feasibility of improving relations concerning regulation of banking institutions, revitalization of state registration of ownership and local governments.*

**Key words:** mortgage market, housing mortgage lending, real estate, housing, bank.

УДК 336.763.34:332.834.1

**Карпа І.С.**

аспірант кафедри фінансів,  
суб'єктів господарювання і страхування  
Тернопільський національний  
економічний університет

**Постановка проблеми.** Запорукою державно-правових та соціально-економічних перетворень в Україні є трансформація інституційно-організаційного механізму іпотечного житлового кредитування у контексті вирішення житлової проблеми громадян та підвищення ефективності пільгового житлового кредитування молоді. Такий механізм повинен ґрунтуватись на ринкових принципах, відповідно до яких фінансування житлової політики країни має відбуватися із використанням власних коштів громадян, доступного банківського іпотечного кредитування та державних програм сприяння житловому кредитуванню.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженням іпотечного кредитування на ринку житлової нерухомості присвячені праці таких вчених, як: Л. Алексеєнко [1], П. Брусова, Т. Філатової, Н. Орехової [6], Д. Буракова [7], О. Звєрякова [2], А. Кузнєцової, Н. Рак [3], В. Міщенко, С. Науменкової, С. Міщенко [4; 5].

**Постановка завдання.** Метою дослідження є сутнісна характеристика програм іпотечного кредитування на ринку житлової нерухомості з урахуванням узгодження економічних і неекономічних інтересів учасників інвестиційного процесу в житловій сфері.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** В умовах нестабільної фінансово-економічної

ситуації зупинимось перш за все детальніше на ролі держави у розв'язанні соціальної проблеми житлового забезпечення окремих категорій населення. Зважаючи на те, що Україна позиціонує себе, як соціально орієнтована країна, це обумовлює виконання нею низки важливих стратегічних завдань, чільне місце серед яких належить всебічному сприянню і підтримці житлової політики. Задля цього розроблено цілий комплекс державних програм, до яких належать:

1) Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002-2012 рр. та 2013-2017 рр.;

2) комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і командного складу органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей;

3) програма «Власний дім», тобто державне пільгове довготермінове кредитування індивідуальних сільських забудовників;

4) програма надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартири чи індивідуальних житлових будинків;

5) Державна цільова соціально-економічна програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр.;

б) державна підтримка при будівництві житла волонтерів і учасників антитерористичної операції (АТО), сімей загиблих учасників АТО, а також вимушених переселенців [8-13].

Їх реалізація передбачає спрощення процедури і створення умов доступу потенційних покупців до операцій на ринку нерухомості, збільшення пропозиції житла на ринку шляхом фінансування його будівництва за рахунок бюджетних й інших позабюджетних коштів, зниження вартості та диверсифікацію житла у регіональному вимірі тощо. З-поміж програм найбільшої ваги набувають ті, які передбачають іпотечне житлове кредитування молоді, адже попри підвищення рівня зайнятості та вирішення житлової проблеми для молоді їх практична реалізація створює передумови економічного зростання в країні.

Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2017 рр. передбачає створення належних умов для забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом; для молодих сімей, які перебували на квартирному обліку (за даними Держкомстату станом на 1.01.2012 р.). До категорії громадян, котрі мають право участі у програмі, належать чоловіки та жінки, вік яких не має перевищувати 35 років; термін кредитування – до 30 років; авансовий внесок – 10%; процентна ставка за кредитом – 11,6% річних. Планові обсяги та джерела фінансування програми: кошти державного і місцевих бюджетів та інших джерел, у т. ч. власних коштів громадян обсягом 5,46 млрд грн; обсяги введеного в експлуатацію житла – 1,05 млн кв. метрів житла; здійснено забезпечення житлом 16755 молодих сімей та одиноких молодих громадян.

Усі без винятку програми уряду передбачають поєднання бюджетного фінансування іпотечного кредитування молоді та їх власних ресурсів, які спрямовуються на отримання пільгових кредитів. У таблиці 1 подано окремі індикатори програм іпотечного житлового кредитування молоді за участі Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (ДФСМЖБ).

Бюджетні й позабюджетні ресурси, які виділяються на придбання житла молодій сім'ї, спрямовуються на покриття відсотків за кредитом банківської установи-кредиторові тоді, як основну суму боргу погашає позичальник.

Динаміку розвитку молодіжного іпотечного житлового кредитування у розрізі джерел його бюджетного фінансування подано у таблиці 2.

Для виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 рр. заплановано такі обсяги і джерела фінансування:

- у 2013 р. передбачено 593,06 млн грн з Державного бюджету, 296,53 млн грн – з місцевих бюджетів та 98,84 млн грн – з інших джерел;
- у 2014 р. передбачено 619,76 млн грн з Державного бюджету, 309,88 млн грн – з місцевих бюджетів та 103,29 млн грн – з інших джерел;
- у 2015 р. передбачено 652,51 млн грн з Державного бюджету, 326,25 млн грн – з місцевих бюджетів та 108,75 млн грн – з інших джерел;
- у 2016 р. передбачено 687,85 млн грн з Державного бюджету, 343,93 млн грн – з місцевих бюджетів та 114,64 млн грн – з інших джерел;
- у 2017 р. передбачено 722,83 млн грн з Державного бюджету, 361,41 млн грн – з місцевих бюджетів та 120,47 млн грн – з інших джерел [16].

Таблиця 1

**Окремі характеристики державних програм сприяння молодіжному іпотечному кредитуванню за участі ДФСМЖБ\*\***

Роки	Пільговий кредит на житло для молоді			Часткова компенсація іпотечних кредитів		Державна підтримка для будівництва житла (30/70)		Здешевлення вартості іпотечних кредитів		
	Виділено коштів, млн. грн.	Надано кредитів, шт.	Проінвестовано житла, тис. кв. м	Кількість укладених угод, шт.	Фактично профінансовано, тис. грн.	Площа квартир позичальників, тис. кв. м	Кількість сімей, які отримали державну підтримку, од.	Кількість укладених угод, од.	Обсяг банківських ресурсів, млн. грн.	Фактично профінансовано, тис. грн.
2008	133,3	486	35,2	675	103,7	-	-	-	-	-
2010	67,2	242	17,3	-	117,8	6,6	590	-	-	-
2013	106,2	407	33,1	-	45,0	73,5	802	2154	501,2	53,4
2014	60,9	253	21,3	-	44,1	33,1	144	170	400,5	89,4
2015	64,7	231	20,1	-	59,8	7,7	0	-	-	78,8
2016	-	-	-	-	61,4	1,8*	0	-	-	35,5*
<b>Усього</b>	<b>629,3</b>	<b>2280</b>	<b>173,5</b>	<b>675</b>	<b>696,4</b>	<b>210</b>	<b>3550</b>	<b>3557</b>	<b>826,6</b>	<b>263,4</b>

\* Дані за I півріччя

\*\* Складено автором на основі [14]

Таблиця 2

**Динаміка та структура бюджетного фінансування молодіжного іпотечного житлового кредитування за 1998-2015 рр.\***

Роки	Обсяг коштів, виділених із Державного бюджету України, млн. грн.	Обсяг коштів, виділених із місцевих бюджетів, млн. грн.	Кількість наданих кредитів, од.	Проінвестовано отримання житла, тис. кв. м
1998	6,2	6,9	305,0	21,9
2000	60,7	15,0	1421,0	93,2
2005	110,6	20,8	1089,0	79,8
2010	36,1	31,1	242,0	17,3
2013	70,6	35,6	407,0	33,1
2014	24,3	36,6	253,0	21,3
2015	0	64,7	231,0	20,1
<b>Всього</b>	<b>861,4</b>	<b>393,9</b>	<b>10450</b>	<b>730,3</b>

\* Складено автором на основі [15]

Незважаючи на значні обсяги запланованого фінансування іпотечного житлового кредитування, фактичні їх значення значно менші, а в окремі роки (2009 та 2015 роки) і зовсім відсутні. Це пов'язано з важким соціально-економічним становищем у країні (фінансово-економічна криза 2008 р. і антитерористична операція на Сході країни 2014-2017 рр.), кризою в банківській системі, що обумовила банкрутство банків-партнерів програм кредитування молоді і заморожування на їхніх рахунках вкладів, призначених для погашення кредиту (ПАТ «Банк Форум» – реалізація програми у Дніпропетровській обл., АТ «Банк «Фінанси і кредит» і АТ «Брокбізнесбанк» – реалізація програми у Київській обл.). Незважаючи на гарантування державою повернення вкладу у розмірі 200 тис. грн, подекуди суми на рахунках перевищували цю величину. Окрім того, в окремих банках-партнерах уведено санкції (ПАТ «Промінвестбанк» – реалізація програми у Чернігівській обл.).

Уважаємо, що низький рівень платоспроможності населення країни ще більше поглиблює неспроможність вирішення житлової проблеми та унеможлиблює участь у державних програмах кредитування через вимоги сплати авансового внеску, розмір якого становить не менше 25% від вартості житла, та необхідність внесення наступного платежу за відсутності бюджетного його фінансування. На ефективність реалізації державних програм іпотечного житлового кредитування впливають такі чинники:

– бойові дії й антитерористична операція (АТО) на Сході країни, що спричинило збільшення чисельності внутрішніх переселенців (за даними Norwegian Refugee Council (NRC) за 2016 р. в Україні з'явилося близько 109 тис. внутрішньо

переміщених осіб тоді, як загальна їх кількість налічує 1,65 млн осіб);

– високі темпи інфляції (починаючи із 2000 р. найбільші її значення спостерігалися у 2000 р. – 25,8%; у 2008 р. – 22,3%; у 2014 р. – 24,9%, у 2015 р. – 43,3% та у 2016 р. – 12,4%), що прискорює девальвацію національної грошової одиниці (за 2013-2016 рр. у понад 200%) [17];

– збільшення податкового навантаження на громадян шляхом уведення військового збору, збору з операцій продажу-купівлі іноземної валюти та торгівлі ювелірними виробами; оподаткування пенсій, якщо їх розмір перевищує три мінімальні заробітні плати, та депозитів; підвищення акцизів на тютюнові вироби й алкогольні напої; розширення бази оподаткування для податку на нерухоме майно;

– диспропорції у структурі доходів населення, а саме превалювання надходжень від заробітної плати (39-42,2%) і соціальних допомог та інших одержаних поточних трансфертів (35,9-38,5%). Відтак населення не в змозі забезпечувати виконання умов договору.

В Україні формування моделі сталого розвитку національної економіки сприяє зміцненню впевненості щодо гарантування потенційного зростання та створення сприятливих умов для фінансування житлового будівництва. Комплексний характер дослідження ринку житлової нерухомості потребує виокремлення основних показників, що характеризують стан і наявність житлового фонду, масштабність і активність житлового будівництва, вартість житла і його доступність, ступінь забезпеченості населення житлом, активність здійснення операцій на ринку нерухомості. Сучасний стан ринку житла доцільно досліджувати з урахуванням розвитку суміжних соціально-економічних сфер, територій, особливостей екологічної обстановки, забезпеченості населення об'єктами охорони здоров'я, побутового обслуговування та торгівлі.

Безумовно державні програми неспроможні повністю вирішити проблему забезпечення населення житлом у зв'язку із колосальною чисельністю тих, хто його потребує. За 1990-2000 рр. площа щорічно уведеного до експлуатації житла зменшилася на 11889 тис. м<sup>2</sup>, тобто фактично утричі. А починаючи з 2001 р., ситуація змінюється на краще. Найпомітніше зростання зазначеного показника відбулося у 2012 та 2015 рр. (на 1,1 та 1,3 млн м<sup>2</sup> відповідно). Відтак населення змушене шукати альтернативні варіанти отримання такого дефіцитного блага, як житло, диверсифікуючи джерела його фінансування.

Досліджуючи територіальний розподіл ринку іпотечного кредитування України, варто наголосити, що він і досі залишається висококонцентрованим. Понад 80% іпотечних кредитів припадає на 8 найбільших регіонів країни. Лідуючі

позиції займають м. Київ і Київська область, Дніпропетровська, Донецька, Запорізька, Львівська, Одеська, Харківська та Херсонська області. Так у 2016 р. у м. Київ і Київській області нефінансовим корпораціям видано 63,78% обсягу усіх іпотечних кредитів тоді, як для домогосподарств цей показник склав 37,22% іпотечного портфеля. Загалом упродовж досліджуваного періоду на зазначений регіон припадало понад 50% структури іпотечного портфеля нефінансових корпорацій та понад 30% – домашніх господарств. До трійки лідерів іпотечного кредитування як нефінансових корпорацій, так і домогосподарств належали також Дніпропетровська (3,91-14,44% та 6,74-8,6% обсягу усіх виданих іпотечних кредитів у розрізі суб'єктів відповідно) та Одеська (3,61-9,65% та 10,69-12,64% обсягу усіх виданих іпотечних кредитів у розрізі суб'єктів відповідно) області [18].

Основні умови, на яких надавалися іпотечні житлові кредити під заставу нерухомості, що купувалася, операторами іпотечного ринку здійснювалися з урахуванням ризиків кредитування житла. Зокрема, на первинному ринку банки змушені обмежувати терміни кредитування переважно до 15 років (ПАТ «Банк Львів», АТ «ТАСКОМ-БАНК», ПАТ «БТА Банк», ПАТ АБ «Укргазбанк», ПАТ «Полтава-банк» та ПАТ «КРИСТАЛ-БАНК»). І лише ПАТ АКБ «Аркада» кредитує позичальників до 25 років тоді, як ПАТ «Кредобанк» – тільки до 1 року. Вимоги щодо розміру першого внеску позичальника при купівлі житла варіюються від 20% (передбачено тільки програмами ПАТ АКБ «Аркада») до 70% (ПАТ «Кредобанк»). Найбільш поширеними є внески у розмірі 30-40% вартості придбаного житла.

Разючими є мінімальні ефективні ставки кредитування, які варіюються в діапазоні 10,06-28,49% і залежать від умов співпраці з конкретними будівельними компаніями [18]. Загалом зміни високих відсоткових ставок за іпотечними житловими кредитами, виданими нефінансовим корпораціям та домашнім господарствам з метою придбання, будівництва чи реконструкції ними нерухомого майна ще більше переконують про неготовність вітчизняної банківської системи до сприяння активному розвитку в країні системи доступного іпотечного житлового кредитування.

Це обумовлено складною ситуацією в державі та відсутністю доступу до відносно дешевих вільних довготермінових ресурсів. До того ж банки стягують одноразову комісію при видачі кредитів, розмір якої складає від 0,75 до 1,5%. Також невід'ємною умовою кредитування житла є обов'язкове страхування об'єкта застави, життя та/або працездатності самого позичальника тощо. Усе це впливає на величину кредиту і здатність позичальника погашати його. Тому досі банківські іпотечні кредити є просто «непідйомними»

для більшості громадян країни. Посилені недостатнім рівнем технічного забезпечення процесу іпотечного фінансування, суперечливими законодавчими нормами регулювання відносин фінансування будівництва, нечіткою процедурою звернення стягнення, відсутністю єдиного реєстру реєстрації майнових прав на нерухоме майно та єдиного електронного кадастру землі вони роблять вітчизняну модель іпотечного житлового кредитування вкрай неефективною [19, с. 330].

Більш привабливими виглядають параметри надання іпотечних кредитів за програмою Державної іпотечної установи. Перш за все це стосується відсоткової ставки, яка лежить в основі іпотечного кредиту. Вона значно нижча за діючі в банківській системі. Більше того, для банків ці програми є вигідними через рефінансування виданих іпотечних кредитів ДІУ, однак, це правило спрацьовує лише для банків-партнерів зазначеної установи. Станом на 12.05.2017 р. їх налічувалося 47 [20]. Водночас кредитування здійснюється на термін до 30 років. Це найтриваліший строк кредитування з-поміж діючих на сьогодні програм іпотечного житлового кредитування загалом. Тим не менше вимоги щодо віку позичальника і кінцевого терміну припинення дії договору (досягнення позичальником пенсійного віку) дещо обмежують можливість отримання такого кредиту.

Нарешті відзначимо, що в травні 2017 р. було підписано Меморандум про співпрацю між Державною іпотечною установою та ПАТ КБ «Приватбанк» у сфері іпотечного кредитування та лізингу житла, метою якого є координація зазначених структур у забезпеченні житлом громадян України, в першу чергу військовослужбовців Збройних Сил України, Національної гвардії України, Державної прикордонної служби України, поліцейських Національної Поліції України та громадян України – вимушених переселенців, які втратили житло внаслідок військових дій на Сході України або внаслідок здійснення анексії Криму та м. Севастополь за допомоги Програм ДІУ з іпотечного кредитування або фінансового лізингу [21].

Важливу роль у розвитку житлового кредитування в Україні відіграють також і небанківські кредитні установи – кредитні спілки та ломбарди. Тому доцільно більш детально розглянути особливості їх кредитної діяльності. Упродовж 2009-2012 рр. частка кредитів, наданих кредитними спілками, терміном понад 1 рік щороку зростала. Це дозволило зазначеним установам збільшити питому вагу кредитів, наданих на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію житла із 11% у 2008 р. до 24% у 2012 р. Скорочення програм довготермінового кредитування позичальників на 6,8% (за 2012-2015 рр.) обумовило зниження обсягу видачі кредитів на придбання, будівництво, ремонт чи реконструкцію житла на 251,4 млн грн. Тим не

менше, у відносному значенні це становило 4,2%. Подальше зменшення частки довготермінових кредитів не позначилося на обсягах кредитування житла, що дозволило вітчизняним кредитним спілкам збільшити їх питому вагу до 20,6% у загальному обсязі наданих кредитів. Однак, варто відзначити, що у структурі заборгованості з неповернутих і протермінованих кредитів переважають неповернені кредити терміном понад 12 місяців, питома вага яких станом на 31.12.2016 р. становила 65,7% (242,1 млн грн). Тим не менше кредитні спілки намагаються скоротити частку проблемної заборгованості. Так її питома вага у кредитному портфелі зазначених установ у 2016 р. становила 20,5%, що на 4,7 відсоткових пункти менше, ніж у 2015 р. [22].

Щодо ломбардів, то, як таких, іпотечних кредитів вони не надають, а пропонують фінансові кредити під заставу нерухомості. У 2008 р. обсяг зазначених кредитів становив 14,8 млн грн, у 2009 р. – 8,9 млн грн, у 2010 р. – 9,9 млн грн, у 2011 – 9,5 млн грн, у 2012 р. – 13,9 млн грн, у 2013 р. – 13,3 млн грн, у 2014 р. – 8 млн грн, у 2015 р. – 3,2 млн грн і в 2016 р. – 10,5 млн грн [23].

**Висновки з проведеного дослідження.** Підсумовуючи, зазначимо, що ефективно використання власних коштів громадян і доступність банківського іпотечного кредитування дозволить вирішити житлове питання частині населення, а державі – гарантувати конституційне право громадян на житло та забезпечити соціальну стабільність; для економіки загалом – стимулювати макроекономічне зростання, консолідуючи дрібні заощадження населення і трансформуючи їх в інвестиційний капітал.

В умовах формування моделі сталого розвитку національної економіки дослідження ринку житлової нерухомості варто здійснювати з урахуванням еволюції концептуальних підходів до формування цього ринку, його специфіки й економічного змісту; виявлення принципів ринку житлової нерухомості; адаптації методики оцінки трансформації ресурсів у процесі надання послуг на ринку з урахуванням соціально-економічної цінності послуг для громадян; апробації ресурсного підходу до функціонування й розвитку ринку житлової нерухомості; розробки методики моделювання розвитку ринку житлової нерухомості та прогнозової моделі.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Алексеєнко Л. М. Розвиток іпотечного житлового кредитування у контексті соціальної відповідальності і регулювання соціальних конфліктів / Л. М. Алексеєнко, Є. А. Соколовський // Конкурентоспроможність національної економіки: матеріали XV Міжнар. наук.-практ. конф., 26-27 березня 2015 р. – Київ, 2015. – С. 61-66.
2. Зверяков О. М. Методологічні основи управління фінансовою стійкістю банківських установ /

О. М. Зверяков // Актуальні проблеми економіки. – 2012. – № 10. – С. 175-182.

3. Кузнєцова А. Я. Механізм забезпечення конкурентоспроможності банків в умовах економіки знань: монографія / А. Я. Кузнєцова, Н. Є. Рак; Нац. банк України, Ун-т банк. справи. – К.: УБС НБУ, 2013. – 266 с.

4. Міщенко В. І. Вплив банківської кризи на зміну умов банківського кредитування / В. І. Міщенко // Міжнародний науково-практичний журнал «Фінансовий простір». – 2015. – Вип. 3(19). – С. 63-69.

5. Міщенко В. І. Управління ризиками іпотечного житлового кредитування в умовах фінансової нестабільності / В. І. Міщенко, С. В. Науменкова, С. В. Міщенко // Міжнародний науково-практичний журнал «Фінансовий простір». – 2016. – Вип. 2(22). – С. 53-58.

6. Брусов П. Н. Современные инвестиционные модели с равномерным погашением долга и их применение / П. Н. Брусов, Т. В. Филатова, Н. П. Орехова // Финансы и кредит. – 2015. – № 9(633). – С. 21-27.

7. Бураков Д. В. Управление цикличностью движения кредита: монограф. / Д. В. Бураков. – М.: «Русайнс», 2016. – 288 с.

8. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр. [Електронний ресурс]: Постанова КМУ від 11.11.2009 р. № 1249. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>

9. Про затвердження Порядку надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків [Електронний ресурс]: Постанова КМУ від 18.02.2004 р. № 182. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/182-2004-%D0%BF>

10. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 рр. [Електронний ресурс]: Постанова КМУ від 29.07.2002 р. № 1089. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1089-2002-%D0%BF>

11. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 рр. [Електронний ресурс]: Постанова КМУ від 24.10.2012 р. № 967. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF>

12. Про Комплексну програму забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби, Міністерства внутрішніх справ та членів їх сімей [Електронний ресурс]: Постанова КМУ від 29.11.1999 р. № 2166. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2166-99-%D0%BF>

13. Про внесення змін до статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» щодо реалізації державних житлових програм [Електронний ресурс]: Закон України від 16.03.2017 р. № 1954-VIII. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1954-19>

14. Офіційний сайт ДФСМЖБ України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molodkredit.gov.ua/>.

15. Динаміка розвитку молодіжного житлового кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/pilgoviy-kredit/statistika.html>

16. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 рр. [Електронний ресурс]: Постанова КМУ від 24.10.2012 р. № 967. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF>

17. Доходи та витрати населення України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdn/dvn\\_ric/dvn\\_ric\\_u/arh\\_dvn\\_kv\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdn/dvn_ric/dvn_ric_u/arh_dvn_kv_u.htm)

18. Грошово-кредитна та фінансова статистика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#1](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1)

19. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні / О. М. Юркевич // Економіка і суспільство. – 2016. – Вип. 4. – С. 327-332.

20. Параметри іпотечного кредиту [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ipoteka.gov.ua/node/23>

21. ДІУ та «Приватбанк» підписали Меморандум щодо співпраці на ринку іпотечного кредитування та лізингу [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ipoteka.gov.ua/node/2408>

22. Інформація про стан і розвиток кредитних установ України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://nfp.gov.ua/content/stan-i-rozvitok-kreditnih-spilok.html>

23. Інформація про стан і розвиток фінансових компаній, лізингодавців та ломбардів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://nfp.gov.ua/content/stan-i-rozvitok-finansovih.html>

## СУЩНОСТЬ И ИСТОЧНИКИ ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГРАРНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ESSENCE AND SOURCES OF FINANCIAL SUPPORT OF INNOVATIVE ACTIVITY OF AGRICULTURAL ENTERPRISES

*Исследовано содержание механизма финансового обеспечения инновационной деятельности, охарактеризованы основные его составляющие части, проанализированы источники финансирования инновационного развития аграрных предприятий в Украине, обоснованы направления повышения эффективности финансового обеспечения инновационной деятельности отечественных аграрных предприятий.*

**Ключевые слова:** венчурный фонд, инновационная деятельность, инновационное развитие, аграрное предприятие, финансовое обеспечение, финансирование.

*Досліджено зміст механізму фінансового забезпечення інноваційної діяльності, охарактеризовано основні його складові частини, проаналізовані джерела фінансування інноваційного розвитку аграрних підприємств в Україні, обґрунтовано напрями підвищення ефективності фінансового забезпечення інноваційної діяльності вітчизняних аграрних підприємств.*

*емств в Україні, обґрунтовано напрями підвищення ефективності фінансового забезпечення інноваційної діяльності вітчизняних аграрних підприємств.*

**Ключові слова:** венчурний фонд, інноваційна діяльність, інноваційний розвиток, аграрне підприємство, фінансове забезпечення, фінансування.

*The content of the mechanism of financial support of innovation activity was analyzed, its main constituent parts were characterized, sources of financing of innovation development of agricultural enterprises in Ukraine were analyzed, the directions of increasing the efficiency of financial support for innovative activity of domestic agrarian enterprises were substantiated.*

**Key words:** venture fund, innovative activity, innovative development, agrarian enterprise, financial provision, financing.

УДК 336.72

**Мельник М.И.**

ассистент, аспирант кафедры финансов Сумской национальной аграрный университет

**Постановка проблемы.** В современном мире развитие науки и технологий приобретает приоритетное значение, ведь ни одно государство сегодня не в состоянии рассчитывать на достойное будущее, если не поощряет разработку и внедрение в производственный процесс инноваций. Конкурентоспособность, а, следовательно, и эффективность национальной экономики и отдельного субъекта хозяйствования в условиях рыночных отношений зависит, прежде всего, от способности реализовывать инновационные проекты, для чего нужны немалые финансовые ресурсы. К сожалению, большинство украинских агропредприятий сейчас испытывает значительный дефи-

цит собственных средств, а привлечение инвестиций является проблематичным. В частности, банковские кредиты, если и предоставляются, то в основном на проекты с невысокой степенью неопределенности, к которым инновационные не принадлежат. Получить финансовые ресурсы на перспективные инновационные разработки возможно только под очень высокие процентные ставки, что сразу делает их нерентабельным. Аграрные предприятия, являясь одним из важнейших системообразующих элементов финансовой системы страны, осуществляют значительный вклад в улучшение макроэкономических показателей и одновременно является удобной формой