

УДК 332.8

МЕХАНІЗМИ ПОЗАБЮДЖЕТНОГО ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЯХ

О.Є. ЗАРІЧУК,
аспірант,
Вінницький національний
аграрний університет

В статті проаналізовано сучасний стан житлового фонду в сільській місцевості. Розглянуто політику розвитку сільських територій у частині реалізації відповідних державних програм у сфері житлового будівництва. Визначено причини низької ефективності вказаних програм, дані рекомендації щодо вдосконалення відповідної державної політики. Проаналізовані фактори, які стримують розвиток житлової іпотеки в якості джерела платоспроможного попиту на житлову нерухомість у сільській місцевості. Зроблено висновки щодо необхідності запровадження нових організаційно-економічних механізмів стимулювання житлового будівництва на селі. Досліджено успішний досвід функціонування системи контрактних житлових заощаджень в якості джерела інвестиційних ресурсів житлового будівництва у розвинутих країнах та країнах, що розвиваються. На основі зарубіжного досвіду розроблено рекомендації з практичного втілення механізму будівельно-ощадних рахунків в Україні у якості альтернативного джерела позабюджетного фінансування житлового будівництва на сільських територіях.

Ключові слова: житлове будівництво, урядові програми, іпотека, житлові збереження, будівельні ощадні банки

Таб.1. Рис.3. Літ. 16.

Постановка проблеми. В Україні триває деградація села як середовища життєдіяльності українського суспільства. Регресивні процеси у сільській місцевості дестимулюють інвестиції у житлове будівництво. Наслідком маємо значну зношеність та незадовільні технічні характеристики житлового фонду. Так, 92,7% житла сільських домогосподарств було збудовано до здобуття Україною незалежності. При цьому понад половину діючого житлового фонду в сільській місцевості (а саме - 56,4%) введено в експлуатацію до кінця 60-х років минулого століття. Незадовільним залишається якісний рівень проживання у сільській місцевості. У 2012 році питома вага житлових домогосподарств, забезпечених гарячою водою склала 5,7%, ванною чи душем – 29,8%, каналізацією – 34,4% [1]. Низький рівень забезпечення якості житла сільських домогосподарств активізує урбанізаційні процеси та посилює тенденцію “зселення” сільських територій. Як наслідок серед випускників аграрних ВУЗів “... бажання працювати на селі після закінчення навчання виявили лише 24% респондентів, майже половина випускників, що отримують направлення на роботу в сільське господарство, звільняються упродовж першого року роботи. В той же час, 56% випускників хотіли б організувати власну справу на селі та займатись агробізнесом. Однією з головних вимог закріплення за робочим місцем випускники вважають наявність розвинутої інфраструктури та достатньої якості проживання у сільській місцевості”[2].

Таким чином, однією з головних причин міграції сільського населення до міст є низька якість житлових умов. У зв'язку з цим набуває актуальності питання коригування дисбалансу між містом та селом щодо обсягів будівництва житла, пошуку оптимальних механізмів залучення фінансових ресурсів з метою оновлення та якісного поліпшення відповідного житлового фонду в сільській місцевості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням розвитку ефективних механізмів житлового будівництва в цілому та у сільській місцевості зокрема, присвячено ряд робіт

вітчизняних та закордонних вчених. Наприклад, у працях О. Попової, С. Лавриненка [3] та Я. Жаліла [3] висвітлено проблематику інфраструктурного розвитку сільської місцевості. Питанням належної організації грошово-кредитного забезпечення розвитку сільських територій присвячено ряд досліджень П.Саблука та П.Гайдуцького. Причини недостатнього розвитку іпотечного кредитування сільських домогосподарств досліджені в роботах Г.Калетніка. Питанням апробації у національному масштабі ефективних закордонних механізмів грошово-кредитного забезпечення житлового будівництва присвячені роботи українського науковця В.Омельчука, російських вчених В.Полтеровича [15] та О.Старкова [15]. Роботи вказаних авторів є цілісними та завершеними, проте потреба у ревізії діючих та впровадженні нових ефективних механізмів забезпечення житлового будівництва у сільській місцевості обумовили необхідність здійснення подальших досліджень, пошуку та розробки нових джерел фінансування житлового будівництва на селі.

Формулювання цілей статті. Метою статті є аналіз стану реалізації державної політики у сфері житлового будівництва у сільській місцевості, вивчення особливостей здійснення іпотечного кредитування на селі, розробка заходів із втілення нових та адаптації до поточних потреб діючих механізмів позабюджетного фінансування житлового будівництва на сільських територіях.

Виклад основного матеріалу. На відміну від країн Європейського Союзу, в яких якість проживання у сільській та міській місцевостях є майже однаковими, в Україні диференціація життя сільського та міського населення є значною і поглиблюється з кожним роком. Прагнення України до інтеграції у європейське співтовариство потребує коригування ситуації, що склалася на селі та якнайскорішого прийняття рішень у цій сфері [3; с.13].

В першу чергу уваги заслуговує питання якісного оновлення житлового фонду у сільській місцевості, забезпечення його відповідними благами та належним рівнем соціально-культурного та інфраструктурного забезпечення. Традиційно велика роль у цій сфері відводиться державним програмам. Разом з тим бюджетна політика щодо розвитку сільських територій не постійна і майже щороку зазнає змін. Головні недоліки політики розвитку сільських територій зводяться до того, що в державному бюджеті невиправдано занижені соціальні витрати на сільський сектор. Спостерігається відомча роз'єднаність управління сільськими територіями. Сільську місцевість, як окремий єдиний об'єкт управління, не виділено [4; с.68]. Проте головною вадою існуючих державних програм, спрямованих на підтримку сільського розвитку є їх фрагментарний підхід та обмеженість фінансування. Так, державна програма "Власне житло" є єдиною, у рамках якої сільські жителі можуть отримати кредит на пільгових умовах для будівництва, придбання чи благоустрою житла. За рахунок її реалізації у 2013 році введено в експлуатацію 85,3 тис. кв.м. житла, що становить лише 2,4% всього введеного житла у сільській місцевості за відповідний період (рис. 1).

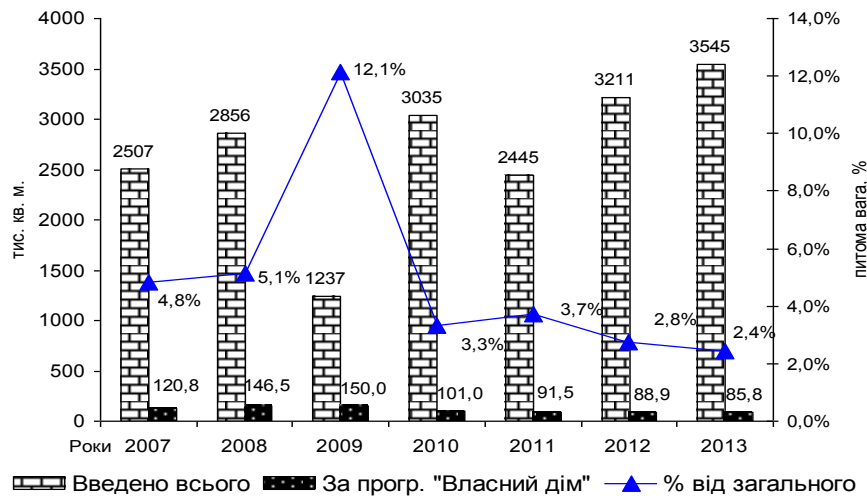


Рис. 1. Показники реалізації державної програми "Власний дім".
Джерело: [1, 5].

Крім того сам принцип реалізації вказаної програми є суперечливим з економічної точки зору, адже прямі бюджетні вливання, за допомогою яких здійснюється її реалізація, ігнорують існуючі ринкові процеси. Сама ідея повномасштабного пільгового кредитування сільського населення, яка змогла б задовольнити потреби кожного домогосподарства, що потребує такого кредиту, є утопічною по своїй суті. Адже при реалізації подібних програм різко зростають бюджетні видатки, в той же час відповідні ринкові механізми залишаються незадіяними. Наслідком маємо ріст бюджетного навантаження, не компенсований відповідними додатковими податковими надходженнями від активізації економічної діяльності. Через це відповідні державні програми приречені на обмежене фінансування і не здатні вирішити питання оновлення житлового фонду в сільській місцевості.

Провідні вітчизняні вчені, такі як В.Геєць, П.Гайдуцький, П.Саблук у своїх роботах акцентують увагу на неефективності використання адміністративно-планових методів регулювання ринкової економіки. Тому органам державної влади доцільно переглянути підходи та принципи формування і реалізації відповідної державної політики у сфері розвитку сільських територій, змістивши акценти з практики прямого бюджетного фінансування (як елемента неринкового управління) на заходи, спрямовані на підвищення відтворювального процесу в житловій сфері шляхом реалізації відповідних ринкових механізмів.

Одним з найбільш ефективних кроків із залучення відповідних позабюджетних коштів могла б стати реалізація механізму сільської житлової іпотеки. Проте, в сучасних умовах, успішний розвиток іпотечного житлового кредитування у сільській місцевості стримується негативним впливом низки наступних факторів: низька ліквідність предмету іпотеки. Обумовлена, в основному, нижчим потенційним попитом на предмети іпотеки, розташовані у сільській місцевості, у порівнянні із заставою, розташованою в межах міст; низький рівень доходів позичальників, їх сезонний характер та залежність від збору та реалізації урожаю; складність якісної оцінки вартості предмету іпотеки, обумовлена переважно тривалим терміном експлуатації житла та одиничним попитом на нього; нерегульованість іпотеки майнових прав на майбутню нерухомість при фінансуванні будівництва нового житла приватними домогосподарствами; низька концентрація платоспроможного попиту з боку потенційних позичальників; відсутність достатньої мережі відділень банків-кредиторів.

Комбінації вказаних факторів суттєво знижують привабливість реалізації іпотечних програм комерційними банками у сільській місцевості. На даний час іпотечне кредитування під заставу міської нерухомості несе для банків-кредиторів значно менші ризики та є

економічно більш вигідним. Таким чином є очевидним, що ефективне масове іпотечне кредитування у сільській місцевості приватним коштом є неможливим до моменту повного насичення кредитними ресурсами міських ринків іпотечного житлового кредитування. Тому на часі пошук нових організаційних форм позабюджетного фінансування житлового будівництва на селі.

Найбільш ефективним у цьому плані вважається використання комбінації приватних заощаджень самих сільських домогосподарств та кредитних коштів банківських установ, поєднаних у системі будівельних заощаджень.

Суть системи будівельних заощаджень полягає у створенні замкнутих систем накопичення коштів та кредитування – будівельно-ощадних кас. Клієнти вказаних організацій накопичують половину вартості житла на власних рахунках рівномірними платежами протягом певного часу. Після цього у них з'являється можливість отримати кредит на другу половину вартості житла. Основними стимулами до участі у вказаній системі є низька відсоткова ставка за кредитом та порівняно великий термін кредитування (до п'ятнадцяти років). Функціонування системи будівельних заощаджень передбачає створення замкненої економічної системи, яка не залежить від ринків капіталу, генерує потік дешевого кредитного ресурсу, гарантує отримання довгострокових дешевих кредитних коштів позичальнику та забезпечує сталу комісію банку-кредитору.

Вплив указаних вище переваг забезпечив успіх системи будівельно-ощадних кас серед населення багатьох європейських країн. Як зазначає німецький вчений Маттіас Метц "... в Німеччині, Австрії, Чехії та Словаччині вже багато років для ринку житла характерні відсутність перегріву, стабільні ціни на нерухомість, низькі відсоткові ставки за житловими кредитами а також низький рівень неповернення кредитів. Однією з причин такої стабільності є наявність системи будошадкас." [6, с.43].

У процесі розвитку системи будівельно-ощадних кас у ХХ столітті було сформовано дві основні моделі функціонування будівельно-ощадних накопичень: німецька (Bausparkasse) і французька (Espargne-logement) [7,8]. У загальному вигляді французьку модель прийнято визначати як "відкриту", а німецьку як "закриту" [9].

Суть німецької "закритої" системи будівельних заощаджень полягає у побудові замкнутого фінансового механізму, в якому отриманню іпотечного кредиту на придбання житла передує тривале накопичення початкового внеску (40-50% вартості житла). Джерелом іпотечного кредитного ресурсу являються внески на депозитні рахунки наступних учасників, а також амортизовані суми за вже виданими кредитами (рис. 2).

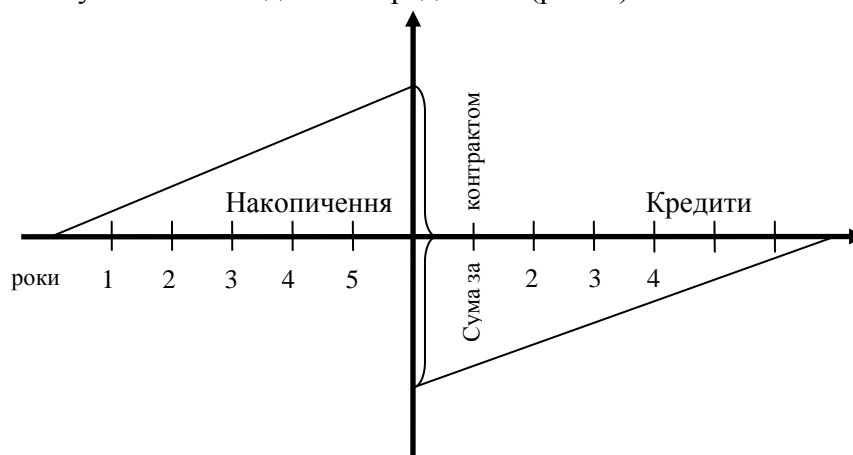


Рис. 2. Схема функціонування рахунку учасника будівельно-ощадної каси в Німеччині

Відносно низька ставка доходу за вкладом дозволяє надавати кредити за відсотковими ставками, нижчими від ринкових та тих що надаються іншими кредитними інститутами.

Французька система будівельно-ощадних кас є подібною до німецької, проте її відмінними рисами є “відкритість” до зовнішніх ринків капіталу та більш суттєва роль держави.

Нарахування доходів на вклади у будошадкасах на рівні діючих депозитних вкладів та звільнення їх від оподаткування стало причиною надзвичайної популярності будівельно-накопичувальних вкладів у Франції. Внаслідок дії вказаних вище особливостей, вклади у будівельно-ощадних касах накопичують значно більше вкладників, ніж є бажаючих придбати житло. Причиною такої популярності будошадкас у Франції є наявність державної компенсації, яка відшкодовує власнику накопичувального житлового рахунку різницю між нарахованими відсотками за вкладом та ринковими депозитними ставками. Як наслідок населення використовує внески до будошадкас як засіб накопичення капіталів та альтернативу депозитам.

На нашу думку, в Україні більш доцільним є застосування саме “закритої” системи будівельних заощаджень. Використання німецької практики функціонування будошадкас дозволить мінімізувати відповідні державні видатки та дозволить залучити кошти тих вкладників, які дійсно потребують покращення житлових умов. Підтвердженням доцільності застосування “закритої” системи будошадкас є відповідний успішний досвід їх реалізації у Чехії та Словаччині в умовах активізації кризових процесів в економіці.

У Словаччині будошадкаси почали роботу з 1992 року, у Чехії з 1993 року. Їх замкнута система, будучи незалежною від ринків капіталу, стала панацеєю від високих ринкових ставок у вказаних країнах. У перший рік функціонування участь у будівельних заощадженнях прийняли 2% населення Чехії та 0,9% населення Словаччини, а через 10 років роботи вже 44,6% чехів та 50% словаків були задіяні у системі будівельних заощаджень.

У Чехії будівельні заощадження теж постійно зростають. Станом на кінець 2013 року сума коштів, акумульованих на накопичувальних депозитах склала 429 млрд.крон, що становить 10,5% ВВП країни [10]. Вказані кошти, залучені під низький відсоток, мають довгостроковий характер розміщення і є першокласним ресурсом для здійснення довгострокового іпотечного кредитування. Ситуація із залученням довгострокових дешевих депозитів з метою фінансування житлового кредитування у Чехії різко відрізняється від українських реалій, де питома вага депозитних вкладів резидентів терміном понад 2 роки склала всього 1,7% ВВП (рис.3).



Рис.3. Питома вага довгострокових заощаджень на депозитах в Україні та депозитних внесків до будошадкас в структурі ВВП України та Чехії

Джерело: [10, 11]

Як видно з рисунку 3, питома вага тільки будівельних заощаджень населення Чехії у структурі ВВП у 2013 році у понад 6 разів більша від усіх депозитних вкладів резидентів України терміном більше 2-х років. При цьому характер накопичень у будошадкасах визначає цільове використання коштів виключно на іпотечне кредитування придбання (реконструкцію) житла, в той час як звичайні депозитні вклади резидентів в Україні можуть бути спрямовані на кредитування будь-якого сектору економіки. Це призводить до розпорощення іпотечного кредитного ресурсу та створює ресурсний голод для іпотечного ринку житла в Україні.

Слід зауважити, що застосування “закритої” системи будошадкас не відкидає прямої участі держави у забезпеченні їх функціонування. Більше того практика свідчить, що успіх реалізації програми будівельно-ощадних кас у Чехії (та й у інших країнах, які вдало реалізували у себе подібні програми) нерозривно пов’язаний з вагомою роллю держави при їх створенні та функціонуванні. Незважаючи на те, що самі будошадкаси є приватними установами, держава гарантує збереження накопичень громадян за відповідними вкладками. Крім того уряд всіляко пропагує участь громадян у будівельних накопиченнях та стимулює збільшення відповідних заощаджень шляхом надання державної підтримки. Як правило така підтримка системи будівельних накопичень надається у формі грошових премій, які перераховуються державою на персональні накопичувальні рахунки учасникам програми.

Практику заохочення населення до участі у будошадкасах успішно перейняли такі країни як Чехія та Словаччина. Однак у Чехії спочатку призначили надто великий розмір державної премії на будівельні заощадження і населенню стало вигідно просто накопичувати кошти у будошадкасах, навіть якщо вкладник не планував купувати квартиру чи будинок [12]. Згодом розмір премії зменшили і кількість учасників будошадкас впала, проте ефективність будошадкас тільки виросла, а відношення виданих кредитів до залучених депозитів виросло (табл.1).

Таблиця 1

Розмір державної премії за накопичувальними вкладками учасникам будошадкас в Чехії

Період	До 31.12.2003р.	01.01.2004р. – 31.12.2010р.	з 01.01.2011р.
Розмір державної премії	25%	15%	10%
Максимальна база нарахування (за рік)	18 000 чеських крон	20 000 чеських крон	20 000 чеських крон
Максимальна сума премії (за одним контрактом)	4 500 чеських крон	3 000 чеських крон	3 000 чеських крон
Термін накопичення	5 років	6 років	6 років
Оподаткування отриманого доходу за вкладом	0%	0%	15%

Джерело: [10;13].

Зважаючи на незадовільний стан вітчизняного житлового фонду, особливо у сільській місцевості, та відсутність дешевих кредитних ресурсів, уряду України слід звернути увагу на успішний досвід організації самофінансуючої “закритої” системи будівельних заощаджень як в розвинутих країнах, так і в країнах, що розвиваються. Використання механізмів житлового кредитування з використанням будівельних накопичувальних рахунків є доцільним саме в умовах економічної стагнації, адже дозволяє акумулювати відповідні кредитні ресурси за прийнятною вартістю та у подальшому спрямувати накопичені кошти на внутрішнє споживання. В першу чергу використання механізмів житлово-ощадного кредитування є актуальним саме у рамках реалізації програми оновлення житлового фонду на селі. Накопичення коштів приватних домогосподарств на власних накопичувальних рахунках дасть змогу отримати їх власникам позитивну кредитну історію, власними силами накопичити до половини вартості житла та здобути гарантії отримання дешевого фінансування. В свою чергу накопичення приватних сільських домогосподарств дозволить створити необхідний фінансовий ресурс банківським установам та диверсифікувати власні доходи.

На нашу думку, на початковій стадії реалізацію механізму будівельно-ощадних кас у сільській місцевості доцільно доручити відділенням державного Ощадбанку, який володіє відповідною мережею відділень та має напрацьований досвід роботи з вкладниками. До участі у вказаній програмі слід залучати й приватні фінансові установи, які відповідатимуть визначеним умовам.

Необхідною складовою успішного розвитку вітчизняної системи будівельно-ощадних вкладів є фінансування державним коштом відповідних премій власникам таких рахунків у розмірі, що гарантує визначений рівень доходу понад рівень інфляції та відмова від утримання податку з нарахованих процентних доходів за вкладом за умови повного виконання умов договору та подальшого цільового використання отриманих кредитних коштів з метою будівництва (придбання) власного житла.

Світова практика демонструє, що активна державна підтримка функціонування будошадкас за умов їх належного поширення з часом веде до зменшення вартості позичкового процента у цілому по країні, відтак з часом потреба у відповідних державних преміях зменшується аж до повного їх скасування. В той же час відповідні державні затрати на сплату премій стимулюють ріст національних заощаджень, стерилізуючи грошову масу та через механізм іпотечного житлового кредитування сприяють розвитку будівельної та пов'язаних з нею галузей, тим самим стимулюючи позитивні мультиплікативні процеси в економіці та збільшуючи податкову базу.

Таким чином, фінансування державою нарахування премій вкладникам житлових ощадних рахунків веде до збільшення заощаджень домогосподарствами, зменшення інфляційного тиску, росту податкових надходжень та в цілому позитивно впливає на розвиток національної економіки.

Враховуючи специфіку своєї діяльності, будівельно-ощадні каси є доволі стійкими як до внутрішніх, так і до зовнішніх факторів. Проте існують версії щодо негативного впливу інфляції на їх діяльність. Джерела [9;14] вказують на те, що інфляційні процеси погіршують ефективність будівельно-ощадних кас, джерело [12] стверджує, що за інфляції понад 10-15% річних, діяльність системи будівельних заощаджень неможлива.

Приклади розвитку будошадкас, в свою чергу, демонструють протилежні тенденції. Історично склалось, що максимальних темпів розвитку системи будівельних заощаджень набували саме у період економічних криз, спровокованих завершенням економічних циклів або воєнними конфліктами. У такі періоди економічне життя країн завмирало, ВВП зменшувався, а інфляційні процеси набирали обертів. Під дією вказаних факторів економічні зв'язки між суб'єктами господарювання порушувались, вартість банківського кредитування стрімко зростала, роблячи його недоступним. У такі часи саме будошадкаси ставали чи не єдиним джерелом фінансових ресурсів для іпотечного кредитування та розвитку ринку житла.

Висока інфляція у Німеччині 30-х та 50-х років, у Франції 80-х не стала на заваді швидкому розвитку будошадкас. Адже при зростанні темпів інфляції, ростуть також ставки за кредитними банківськими операціями. У таких умовах популярність і роль будошадкас, з їх фіксованими та стабільно низькими ставками проценту за кредитами, лише зростає. Практичні аспекти реалізації програм будівельно-ощадних накопичень у таких країнах як Німеччина, Чехія та Словаччина підтверджують тезу про обмежений негативний вплив інфляційних процесів на функціонування будошадкас. Російські вчені, Полтерович В., Старков О. та вітчизняний науковець Омельчук В. в своїх роботах також вказують на стійкість систем контрактних житлових заощаджень до інфляційних процесів [15; 16]. Ми дотримуємось такої ж думки, проте із застереженням, що інфляційні процеси здійснюють обмежений вплив на функціонування будівельно-ощадних систем лише за умови досягнення останніми об'ємів, які переважають певну критичну величину, достатню для здійснення будошадкасами стабілізуючого впливу на національні фінансові системи.

Таким чином, саме замкнена економічна система будівельно-ощадних накопичувальних рахунків, яка не залежить від зовнішніх ринків капіталу, може стати альтернативним джерелом оновлення житлового фонду в сільській місцевості. Рішуча реалізація механізму будошадкас в Україні дозволить створити точку зростання економічної активності у державі в умовах економічної кризи та задовольнити відповідний попит приватних селянських домогосподарств на будівництво та реконструкцію власного житла у нинішніх економічних умовах з використанням ринкових механізмів та поширити відповідний досвід на територію всієї держави.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Будошадкаси здатні відігравати важливу роль в економіці в умовах недостатнього розвитку ринків капіталів, інститутів фондового ринку та обмеженого банківського кредитування. Неможливо переоцінити їх позитивний вплив на ринок житла та спроможність генерувати дешеві довгострокові ресурси для житлового кредитування.

В Україні назріла потреба у кардинальному оновленні житлового фонду і система будівельно-ощадних рахунків, побудованих на самофінансуванні, має всі шанси стати гідним інструментом вирішення вказаної проблеми на основі ринкових підходів, у першу чергу, в сільській місцевості. В зв'язку з цим органам державної влади слід приділити значну увагу з актуалізації даного питання та вжити ряд конкретних заходів, спрямованих на запровадження системи будошадкас в Україні. До першочергових кроків, які необхідно здійснити у цьому напрямку, слід віднести наступні: прийняти відповідну законодавчу базу; запустити механізм державних компенсацій; адаптувати діючі вимоги щодо формування резервів за активно-пасивними операціями комерційних банків до потреб будівельно-

ощадних вкладів; поширити дію державного фонду гарантування вкладів фізичних осіб на всю суму внесків до цільових накопичувальних рахунків; поширити пруденційний нагляд Національному Банку України на діяльність фінансових установ, які реалізовуватимуть будівельно-ощадними програмами; всіляко пропагувати укладення відповідних договорів населенням.

Крім того необхідно залучити провідні наукові установи до розробки відповідних змін до діючого законодавства України у частині правового забезпечення функціонування механізму будошадкас в Україні та визначення економічних параметрів їх роботи з розрахунку на перетворення будівельних заощаджень у рушійну силу фінансування будівництва (реконструкції) житла у сільській місцевості.

Список використаних джерел

1. Статистичний щорічник України за 2012 рік – К.: Август Трейд, 2013. – С.430.
2. Матеріали парламентських слухань у Верховній Раді України 14.03.2012 року “Освіта в сільській місцевості: кризові тенденції та шляхи їх подолання” [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://kno.rada.gov.ua/komosviti/doccatalog/document?id=53720>.
3. С. Лавриненко, Я. Жаліло. Щодо рівнів соціального розвитку сільських територій та життя сільського населення // Відділ економічної та соціальної стратегії Національного інституту стратегічних досліджень [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://old.niss.gov.ua/Monitor/Desember/16.htm>.
4. Куценко В.І. Соціально-економічний розвиток України: європейський вибір // Вісник академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. – 2004. - №2 – С.67-71.
5. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/>
6. Подходит ли система стройсберкасс для России? / Метц М. / Банковское дело – 2009. - №6 – С.43-44.
7. С. Rischke/ German Bausparkassen: instrument for creating homeownership in the Transformation countries. Housing Finance International. Vol.XIII/ №2. December, 1998.
8. С. Taffin, “Esparge-Logement” in France. Housing Finance International. Vol.XIII/ №2. December, 1998.
9. Пастухова Н.С., Рогожкина Н.Н. Зарубежный опыт жилищных сберегательных программ. Рекомендации по использованию жилищных сберегательных программ в работе банков. – М.: Фонд “Институт Экономики города”, 2002. – 52 с.
10. Сайт міністерства фінансів Чеської республіки [Електронний ресурс] – режим доступу <http://www.mfcr.cz>
11. Офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>
12. Житлова кооперація у фінансуванні будівництва // Дзеркало тижня. – 2012. – №2 електронний ресурс: http://dt.ua/ECONOMICS/zhitlova_kooperatsiya_u_finansuvanni_budivnitstva-95967.html
13. Petr Teplý. Budoucnost modelu stavebních spořitelén v ČR - Institut ekonomických studií Fakulta sociálních věd, Univerzita Karlova v Praze, 2011 – 32 st.
14. Будівельно-ощадні каси – ефективний механізм системи фінансування будівництва житла / Суркова Ю. // Ринок цінних паперів України – 2009. - №1-2 – С.77-88.

15. Стратегия формирования ипотечного рынка в России / Полтерович В., Старков О. // Экономика и математические методы – 2007. - №4 – С.3-22.

16. Досвід трансплантації житлової іпотеки в деяких країнах з перехідною економікою: уроки для України / Омельчук В. // Інвестиції: практика та досвід – 2010. - №15 – С.48-52.

Список джерел у транслітерації/References

1. Statystychnyi shchorichnyk Ukrainy za 2012 rik – K.: Avhust Treid, 2013. – S.430.
2. Materialy parlamentskykh slukhan u Verkhovniy Radi Ukrainy 14.03.2012 roku “Osvita v silskii mistsevoli: kryzovi tendentsii ta shliakhy yikh podolannia” [Elektronnyi resurs] – rezhy m dostupu: <http://kno.rada.dov.ua/komosviti/doccatalog/document?id=53720>
3. S. Lavrynenko, Ia. Zhalilo. Shchodo rivniv sotsialnoho rozvytku silskykh terytorii ta zhyttia silskoho naselennia // Viddil ekonomichnoi ta sotsialnoi stratehii Natsionalnoho instytutu stratehichnykh doslidzhen [Elektronnyi resurs] – rezhy m dostupu: <http://old.niss.gov.ua/Monitor/Desember/16.htm>
4. Kutsenko V.I. Sotsialno-ekonomichnyi rozvytok Ukrainy: yevropeyskyi vybir // Visnyk akademii pratsi i sotsialnykh vidnosyn Federatsii profspilok Ukrainy. – 2004. - №2 – S.67-71.
5. Ofitsiinyi sait Ministerstva rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy [Elektronnyi resurs] – rezhy m dostupu: <http://www.minregion.gov.ua/>
6. Podkhodit li sistema stroisberkass dlia Rossii? Mets M. (2009) Bankovskoie delo - № 6 – S. 43-44.
7. C. Rischke/ German Bausparkassen: instrument for creating homeownership in the Transformation countries. Housing Finance International. Vol.XIII/ №2. December, 1998.
8. C. Taffin, “Esparge-Logement” in France. Housing Finance International. Vol.XIII/ №2. December, 1998.
9. Pastukhova N.S., Rohozhkina N.N. Zarubezhnyi opyt zhylishchnykh sberehatelnykh programm. Rekomendatsii po ispolzovaniiu zhylishchnykh sberehatelnykh programm v rabote bankov. – M.: Fond “Institut EkonomikI horoda”, 2002. – 52s.
10. Sait ministerstva finansiv Cheskoj respubliky [Elektronnyi resurs] – rezhy m dostupu <http://www.mfcr.cz>
11. Ofitsiinyi sait Natsionalnoho banku Ukrainy [Elektronnyi resurs] – rezhy m dostupu: <http://www.bank.gov.ua>
12. Zhytlova kooperatsiia u finansuvanni budivnytstva // Dzerkalo tyzhnia. – 2012. – №2 elektronnyi resurs: http://dt.ua/ECONOMICS/zhitlova_kooperatsiya_u_finansuvanni_budivnitstva-95967.html
13. Petr Teplý. Budoucnost modelu stavebních spořitelén v ČR - Institut ekonomických studií Fakulta sociálních věd, Univerzita Karlova v Praze, 2011 – 32 st.
14. Budivnelno-oshchadni kasy – efektyvnyi mekhanizm systemy finansuvannia budivnytstva zhytla / Surkova Iu. // Rynok tsinnykh paperiv Ukrainy – 2009. – №1-2 – S.77-88
15. Stratehiia formirovaniia ipotechnoho rynku v Rossii / Polterovich V., Starkov O. // Ekonomika i matematicheskie metody – 2007. - №4 – S.3-22.
16. Dosvid transplantatsii zhytlovoi ipoteki v deiaknykh krainakh z perekhidnoiu ekonomikoiu: uroky dlia Ukrainy / Omelchuk V. // Investytsii: praktyka ta dosvid – 2010. - №15 – S.48-52.

АННОТАЦИЯ МЕХАНИЗМЫ ВНЕБЮДЖЕТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ

**ЗАРИЧУК Александр Евгениевич, аспирант,
Винницкий национальный аграрный университет**

В статье проанализировано современное состояние жилищного фонда в сельской местности. Рассмотрена политика развития сельских территорий в части реализации соответствующих государственных программ в сфере жилищного строительства. Определены причины низкой эффективности указанных программ, даны рекомендации, касающиеся усовершенствования соответствующей государственной политики. Проанализированы факторы, которые сдерживают развитие жилищной ипотеки в качестве источника платежеспособного спроса на жилую недвижимость в сельской местности. Сделаны выводы о необходимости внедрения новых организационно-экономических механизмов стимулирования жилищного строительства в сельской местности. Исследован успешный опыт функционирования системы контрактных жилищных сбережений в качестве источника инвестиционных ресурсов жилищного строительства в развитых странах и развивающихся странах. На основе зарубежного опыта разработаны рекомендации по практическому воплощению механизма строительно-сберегательных счетов в Украине в качестве альтернативного источника внебюджетного финансирования жилищного строительства на сельских территориях.

Ключевые слова: жилищное строительство, государственные программы, ипотека, жилищные сбережения, строительные сберегательные банки

ANNOTATION NON BUDGET ARRANGEMENTS OF HOME-CONSTRUCTION FINANCING IN RURAL AREA

**ZARICHUK Oleksandr, postgraduate
Vinnytsia National Agrarian University**

The present housing resources development in rural area is analyzed in this article. Countryside development is considered as a part of public programs realization in home-construction. The causes of low efficiency of above mentioned programs are given to improve public policy. The factors which restrain housing mortgage development as a source of demand for house construction in the countryside are analyzed. The conclusions were made concerning implementation of the new organizational-economic arrangements for house construction stimulation in countryside. The successful experience of the contractual house construction savings in developed countries and developing countries was investigated. Recommendations for practical realization of house-saving accounts in Ukraine as alternative source of not budgetary house-building financing in countryside based on foreign experience were operated.

Keywords: housing, house construction, government programs, mortgage, building savings, house-building savings banks.

Інформація про автора

ЗАРИЧУК Олександр Євгенович, аспірант, Вінницький національний аграрний університет (21008, м. Вінниця, вул. Сонячна, 3, e-mail: zsasha111@gmail.com)

ЗАРИЧУК Александр Евгениевич, аспирант, Винницкий национальный аграрный университет (21008, г. Винница, ул. Солнечная, 3, e-mail: zsasha111@gmail.com)

ZARICHUK Oleksandr, postgraduate, Vinnytsia National Agrarian University (21008, m. Vinnytsia, str. Soniachna, 3, e-mail: zsasha111@gmail.com)

Стаття надійшла до редакції 20 лютого 2015 року