

Слід зауважити, що поява нового прибуткового виду іпотечного страхування може спровокувати перерозподіл часток іпотечного ринку. Страхувальні компанії, що одержать нову ліцензію першими, спробують на початковому етапі активно залучати банки та їх іпотечних позичальників. Крім того, зростання вартості полісів автоматично призведе до збільшення розміру комісійних для самих банків (при іпотечному страхуванні розмір комісії може досягати 30–40%).

### Висновки

На наш погляд, у розрізі формування кон'юнктурних тенденцій іпотечного ринку комплексне іпотечне страхування стимулює і попит, і пропозицію без підвищення ступеня ризику у фінансовій системі України. Для ринку капіталу комплексне іпотечне страхування надає додаткові фінансові ресурси. Якщо розглядати фінансову систему в цілому, то система іпотечного страхування являє собою безперервний цикл, при якому контролюються і стабілізуються ризики, що полегшує доступ до іпотечних кредитів, що, у свою чергу, призводить до ефективного функціонування та швидкого зростання ринку капіталу. Зростання ринку капіталу дозволяє сформувати іпотечні пули і випустити на їх основі іпотечні цінні папери, тобто ввести в дію механізм сек'юритизації. Механізм сек'юритизації призводить до ефективного фінансування житла шляхом розвитку вторинного іпотечного ринку.

Співробітництво комерційних банків і страхових компаній на ринку іпотечного кредитування України сприяє розвитку не лише банківського та страхового бізнесу, але і всього фінансового сектору через активізацію кредитних процесів. На наш погляд, наслідком такого співробітництва є трансформація продуктивних портфелів банківських інститутів і страхових компаній у бік стимулювання попиту на іпотечні кредити та формування відповідного обсягу пропозиції.

Слід зазначити, що недосконалість вітчизняного механізму іпотечного страхування сьогодні обумовлена соціально-економічними процесами в державі, станом ринку нерухомості та страхового ринку. Серед факторів, що стримують розвиток ринку іпотечного страхування України, слід зазначити недосконале законодавство, відсутність практики звернення стягнення на предмет іпотеки, низьку кредитоспроможність фізичних та юридичних осіб ? потенційних по-

зичальників іпотечних кредитів, високі процентні ставки за іпотечними кредитами, нерозвиненість ринку землі, обмеженість обсягів інвестицій у будівництво, недостатній розвиток будівництва нерухомості в регіонах країни, непрозорість діяльності страхових компаній, недовіру населення взагалі до страхування, відсутність якісного андеррайтингу, низьку фінансову культуру населення.

Необхідність розвитку дієвого механізму комплексного іпотечного страхування в Україні обумовлена передусім роллю страхування в економіці, що полягає у забезпеченні неперервності та збалансованості виробничого процесу, сприяттні оптимізації макроекономічних пропорцій суспільного відтворення. Саме через здатність іпотечного страхування здійснювати вплив на макроекономічні процеси воно є одним із стратегічних секторів фінансового ринку. Крім того, комплексне іпотечне страхування забезпечує стабільність в суспільстві, гарантуючи громадянам відшкодування збитків при пошкодженні або втраті житла, створюючи захищеність людини. Підтримуючи функціонування комплексного страхування іпотечної діяльності як соціально орієнтованого продукту, держава знижує соціальний тягар на позабюджетні фонди.

### Література

1. Информационный ресурс о страховании и финансах // <http://tristar.com.ua>
2. Інформаційний портал? Кредитування житла та нерухомості для бізнесу // <http://lentzagotov.ru>
3. Офіційний сайт ЗАТ «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА» // <http://www.aska-shop.com.ua>
4. Офіційний сайт Ліги страхових організацій України (ЛСОУ) // <http://uainsur.com>
5. Офіційний сайт ТДВ «Страхове товариство «Авеста страхування» // <http://avesta-ic.com.ua>
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування» №358 від 6 квітня 2011 року.
7. Україна фінансова? Інформаційно-аналітичний портал Українського агентства фінансового розвитку // <http://www.u-fin.com.ua>

О.В. ТРИГУБ,  
к.е.н., асистент, Київський національний університет ім. Т. Шевченка

# Іпотечне фінансування будівництва житла як інструмент удосконалення житлової політики держави

Розглянуто теоретичні засади та практичні аспекти розвитку іпотечного фінансування житлового будівництва

з метою підвищення ефективності реалізації державної житлової політики в Україні.

**Ключові слова:** іпотека, іпотечні кредити, іпотечне фінансування житлового будівництва, будівельні ощадно-кредитні інститути, іпотечні цінні папери, державні житлові премії.

*В статье рассмотрены теоретические и практические аспекты развития ипотечного финансирования жилищного строительства с целью повышения эффективности реализации государственной жилищной политики в Украине.*

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечные кредиты, ипотечное финансирование жилищного строительства, строительные сберегательно-кредитные учреждения, ипотечные ценные бумаги, государственные жилищные премии.

*The article considers theory and practical aspects of mortgage house building financing development purposely to increase effectiveness of the state housing policy in Ukraine.*

**Keywords:** mortgage, mortgage loans, mortgage house building financing, home savings and loan associations, mortgage securities, state home bonus.

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі розвитку українського суспільства однією з нагальних проблем, що потребує вирішення, є проблема забезпечення населення житлом. З одного боку, чинна державна житлова політика є неефективною, оскільки ґрунтується на застарілій концепції централізованого забезпечення населення житлом [1], а поодинокі прогресивні нормативно-правові документи [2–8] охоплюють лише окремі категорії громадян. Беручи до уваги постійний дефіцит та обмеженість бюджетних грошових надходжень до галузі житлового будівництва, сьогодні такий сценарій розв'язання житлової проблеми в країні є практично неможливим.

З іншого боку, переважна більшість населення також не в змозі самостійно, виключно за рахунок власних заощаджень забезпечити себе сучасним і комфортним житлом. Незважаючи на високий попит на житлову нерухомість усередині країни, його рівень переважним чином є неплатоспроможним.

За таких умов об'єктивно зростає потреба у використанні альтернативних механізмів фінансування будівництва житла, зокрема іпотечних, які передбачають залучення довгострокових іпотечних кредитів для підвищення платоспроможного попиту населення на ринку житла та є невід'ємною складовою житлової політики в країнах із розвинутою ринковою економікою. Зазначене обумовлює необхідність всебічного дослідження напрямів розвитку в Україні іпотечного фінансування будівництва житла з метою удосконалення житлової політики держави.

**Аналіз досліджень та публікацій з проблеми.** Серед досліджень західних вчених у галузі житлової іпотеки привертають увагу роботи Д. Джаффе [9], В. Маршала [10], Т. Пінковіша [10], Б. Рінода [9], Р. Страйка [11], Дж. Хегедаса [11] та ін. Теоретичним засадам та практиці використання іпотечного кредиту присвятили свої наукові праці й українські вчені-економісти В.Д. Базилевич [12], В.І. Кравченко

[13], І.О. Лютий [14], К.В. Паливода [13], Н.П. Погорельцева [12], В.І. Савич [14] та ін. Серед російських вчених та практиків, які досліджували проблеми іпотечного фінансування, необхідно відзначити роботи О.Б. Копейкіна [15], Н.Б. Косаревої [16], Н.Н. Рогожиної [15, 16], А.А. Туманова [15, 16], М.О. Якубова [15].

Водночас не знайшли належного відображення у працях зазначених вчених і потребують подальшої розробки теоретичні засади та практичні аспекти розвитку системи іпотечного фінансування житлового будівництва в Україні.

**Метою статті** є дослідження особливостей використання іпотечного фінансування житлового будівництва як інструменту вдосконалення житлової політики України на сучасному етапі розвитку вітчизняної економіки.

**Виклад основного матеріалу.** Практичний розвиток та організація системи іпотечного фінансування житлового будівництва в будь-якій країні світу відбувається у конкретному макросередовищі, яке є результатом інтегрованої взаємодії чинників політико-правового, економічного, інституційного, організаційного, соціального, історичного та іншого характеру.

Серед політичних чинників, що впливають на розвиток житлового іпотечного фінансування, слід виокремити загальну стабільність суспільства, передбачуваність або передбачуваність політичних режимів, наявність або відсутність зовнішньої загрози тощо. У свою чергу, правові чинники визначаються здатністю правового середовища захищати відносини власності на об'єкти нерухомості забезпеченням законних способів накладення стягнення та відчуження нерухомості, що є предметом іпотеки, наявністю чіткої системи реєстрації прав на нерухоме майно, регламентацією способів рефінансування іпотечних активів тощо.

До економічних чинників належать: стан економіки країни, ступінь розвитку грошово-кредитного та фондового ринків, рівень інфляції, стабільність валютного курсу, рівень платоспроможності населення на ринку житлової нерухомості, темпи економічного зростання в країні, рівень розвитку галузі житлового будівництва, ступінь інтеграції національної фінансової системи у світовий фінансовий простір.

У свою чергу, історичні умови й чинники формування та розвитку системи іпотечного фінансування житлового будівництва – це традиції накопичення ресурсів (психологічна схильність населення до заощаджень), а також ставлення населення до іпотечного кредиту, історичні особливості формування земельного устрою тощо.

Велика сукупність перерахованих вище факторів вплинула на формування у світі різноманітних моделей іпотечного фінансування житлового будівництва, основу яких становлять різні за своєю будовою іпотечні механізми. На сьогодні жодна з країн із розвинутою ринковою економікою має свою власну національну модель житлового іпотечного фінансування, якій властива відповідна організація, чіткий розподіл повноважень між суб'єктами, ефективні механізми залучення довгострокових фінансових ресурсів та система

## СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

управління іпотечними ризиками. Національні іпотечні механізми фінансування житлового будівництва у різних країнах є достатньо унікальними, оскільки враховують історичні особливості, рівень розвитку економіки та специфіку менталітету населення кожної конкретної країни.

У процесі вивчення й аналізу світового досвіду іпотечного фінансування житлового будівництва стає очевидним, що, по суті, як цілісні системи є три принципово різні моделі житлового іпотечного фінансування, а саме: цільова, депозитна та інвестиційна [9–11, 13, 15].

Кожна з цих моделей включає певний набір елементів, які відрізняються один від одного в залежності від моделі. Це – принцип функціонування, об'єкти кредитування, джерела залучення довгострокових фінансових ресурсів та основні кредитори (табл. 1). При порівнянні даних моделей стають очевидними відмінності між ними, а також стає зрозумілим принцип дії іпотечного механізму фінансування житлового будівництва в межах кожної з них. Тому проаналізуємо кожну модель окремо.

Головною відмінною рисою цільової моделі житлового іпотечного фінансування є ощадно-позичковий принцип її функціонування, коли фінансові ресурси не позичаються на відкритому ринку капіталів, а цілеспрямовано формуються за рахунок залучених заощаджень майбутніх позичальників за принципом каси взаємодопомоги. Таким чином, джерелами надання житлових іпотечних кредитів ощадно-кредитних установ виступають кошти, отримані від вкладників за ощадно-житловими контрактами, та від позичальників – у вигляді платежів за позиками, а також державні премії на заощадження.

Друга модель організації іпотечного фінансування житлового будівництва – депозитна – функціонує лише в межах первинного іпотечного ринку. Тому її часто називають однорівневою. Заставні, які банки отримують від клієнтів за виданими житловими іпотечними кредитами відповідно до цієї моделі, використовуються як забезпечення частки запозичених зовнішніх фінансових ресурсів. Як правило, за такою схемою працюють універсальні комерційні банки. В такій моделі існує пряма залежність між процентними ставками за житловими іпотечними кредитами та загальним станом

фінансово-кредитного ринку країни. Це суттєво впливає на обсяги та активність банків щодо іпотечного кредитування в окремі сприятливі та несприятливі періоди часу.

Остання модель житлового іпотечного фінансування – це інвестиційна. В основі цієї моделі лежить випуск іпотечних цінних паперів, і, відповідно, основним джерелом кредитних ресурсів є спеціально організований для цього вторинний іпотечний ринок, де житлові іпотечні позики рефінансуються за рахунок цінних паперів, що забезпечені заставними на нерухомість.

Як свідчить досвід країн із розвинутою ринковою економікою та деяких постсоціалістичних країн, які вже досягли певного успіху у вирішенні житлової проблеми свого населення шляхом розвитку іпотечного фінансування житлового будівництва, ефективність розвитку останнього на початкових етапах значною мірою залежить від рівня його підтримки з боку держави.

Наразі важливо не просто поширити в країні практику забезпечення потреб населення в житлі за допомогою житлових іпотечних кредитів, якими на сьогодні спроможна скористатися лише обмежена частина громадян з достатньо високим рівнем доходів та належною кредитною історією. Нагальним є створення житлової іпотечної системи, що передбачатиме ефективний механізм мобілізації фінансових ресурсів для видачі житлових іпотечних кредитів, які, з одного боку, будуть доступними широким верствам населення, а з іншого – покрийуть витрати населення на купівлю доступного житла. З огляду на це державна підтримка іпотечного фінансування житлового будівництва має вирішувати найбільш вузькі питання та коригувати відповідно до концепції державної житлової політики саме за допомогою іпотечного фінансування цільову спрямованість розвитку житлового сектору країни.

Разом із тим слід враховувати, що ступінь державної підтримки іпотечного фінансування житлового будівництва залежить від стану житлового сектору та рівня розвитку економіки країни, зокрема кредитоспроможності державного й місцевих бюджетів. Так, у країнах із розвинутою ринковою економікою, де високий рівень життя та збалансоване функціонування економіки призвели до того, що житловий

**Таблиця 1. Ключові елементи моделей житлового іпотечного фінансування**

Елементи	Модель		
	цільова (німецька)	депозитна	інвестиційна (американська)
Принцип функціонування	Ощадно-позичковий (модель автотомна)	Ринковий (модель залежить від загального стану фінансового ринку країни)	
Об'єкти кредитування	Вже побудовані й ті, що будуються будинки та квартири		Побудовані й ті, що будуються будинки та квартири для однієї сім'ї, будинки на декілька сімей
Джерела залучення кредитних ресурсів	Заощадження на житло та житло-контрактні заощадження майбутніх позичальників, а також власні, залучені й запозичені кошти банків (депозитні рахунки, міжбанківські кредити)	Власні, залучені й запозичені кошти банків (депозитні рахунки, міжбанківські кредити тощо)	Іпотечні цінні папери, що обертаються на вторинному ринку, а також власні, залучені й запозичені кошти банків (депозитні рахунки, міжбанківські кредити, тощо)
Основні кредитори	Універсальні та спеціалізовані іпотечні банки, будівельні ощадні каси, ощадбанки	Універсальні та спеціалізовані іпотечні банки	Спеціалізовані іпотечні та ощадні банки

Складено автором на основі [9–15].

сектор є достатньо розвиненим, а тому державна підтримка житлового іпотечного фінансування не досить розповсюджена і, як правило, носить адресний характер. Допомога надається лише громадянам з невисоким рівнем достатку з метою покращення умов їхнього проживання (в тому числі й щодо купівлі житлової нерухомості).

Протилежно інша ситуація спостерігається у країнах із трансформаційною економікою. Зважаючи на низький рівень життя, фізичний та моральний знос житлового фонду в цих країнах, житлова проблема є однією з тих, що потребують першочергового вирішення. Водночас її розв'язок неможливий без підвищення рівня доходів населення, створення ефективної системи заощадження коштів та їх цільового використання для будівництва й модернізації житла. При цьому рівень державної підтримки іпотечного фінансування житлового будівництва, її ефективність і доступність для різних категорій громадян переважним чином, залежать від розміру державного бюджету, пріоритетів його видаткової частини та прозорості в процесі реалізації програм житлового фінансування.

Незважаючи на те що протягом останніх десятиріч у цих країнах було вжито різні заходи щодо вирішення житлової проблеми шляхом запровадження класичних моделей іпотечного фінансування житлового будівництва, ці спроби не мали значного успіху. На думку фахівців, основною причиною невдач у більшості випадків була саме неадекватна система державної підтримки: вона не відповідала єдиній меті і була, по суті, політично орієнтовним рішенням або дозволяла учасникам розподілу субсидій збагачуватися таким чином [17, с. 182]. Крім того, одночасна реалізація декількох програм іпотечного фінансування житлового будівництва призводила на практиці до конкуренції між ними, що заважало досягненню кінцевої мети – покращенню забезпечення населення країни житлом.

Тому, на нашу думку, державну підтримку іпотечного фінансування житлового будівництва в Україні слід формувати, враховуючи такі принципи:

- наявність єдиної державної житлової політики;
- прозорість схеми житлового іпотечного фінансування, а також місця й ролі держави у цій схемі;
- простота розрахунку розміру державної субсидії, визначення витрат на її надання;
- цільовий характер державних житлових субсидій – призначені для чітко визначеної групи населення, якій важко придбати житло іншим чином;
- простота організації житлової іпотечної системи – низький рівень витрат держави на реалізацію програми у порівнянні з вигодами від її впровадження;
- наявність об'єктивних орієнтирів і параметрів оцінки ефективності житлового іпотечного фінансування (зокрема, доступності житла населенню, враховуючи державні житлові субсидії та витрати на житлові іпотечні кредити);
- позитивний вплив на функціонування фінансової системи країни загалом.

На сьогодні у світі склалися різноманітні схеми державної підтримки іпотечного фінансування житлового будівництва, головним чином, спрямовані на стимулювання формування ефективного ресурсного забезпечення житлових іпотечних кредитів. Зокрема, в Німеччині діє програма преміювання житлових заощаджень клієнтів будівельно-ощадних інститутів (нім. *Vausparkassen*). Ця програма адресована громадянам із невисоким та середнім рівнем доходів, а саме: дохід, що підлягає оподаткуванню, який не повинен перевищувати 25 600 євро на одну особу, або 1 200 євро на одне домогосподарство [16, с. 323].

Варто зауважити, що на початковому етапі становлення в Німеччині системи житлових ощадно-кредитних установ розмір державної премії по житлових вкладах становив 25–30% обсягу річного депозиту, поступово зменшуючись у 1976 році до 18%, а у 1989 році – до 10%. На сьогодні розмір державної премії становить 8,8% річної суми житлових заощаджень і не може перевищувати 512 євро на одну людину, або 1024 євро на одне домогосподарство. Мінімальний термін заощаджень у будощадкасі – сім років. При цьому клієнту *Vausparkasse* після закінчення терміну заощадження необов'язково брати житловий іпотечний кредит [16, с. 325].

Водночас у країнах із трансформаційною економікою передбачений децю інший механізм преміювання житлових заощаджень громадян: державна премія нараховується за умови накопичення клієнтом за рік певної мінімальної суми. Так, у Чехії, де система житлових ощадно-кредитних установ була запроваджена у 1993 році, розміри державної премії по житлових заощадженнях становлять 25% річної суми заощаджень при їх загальному розмірі не менше 18 тис. чеських крон на рік. З часу заснування чеських будощадкас депозитна ставка низилась з 3–4 до 1,5–3% річних. Завдяки податковим пільгам клієнтам житлових ощадно-кредитних інститутів і державній премії на заощадження доходність депозитів чеських будощадкас в цілому становить 12–13% річних і є конкурентоспроможною з іншими варіантами капіталовкладень. Крім того, чеським законодавством передбачені додаткові пільги (у розмірі 1,5 п.п. надбавки до базової депозитної процентної ставки) для категорії так званих гарних клієнтів, які по закінченню п'ятирічного заощаджувального періоду відмовляються від свого права на пільговий іпотечний житловий кредит під 6% річних [9, с. 122].

У Словаччині на початковому етапі розвитку системи житлових ощадно-кредитних установ (1992–2003) максимальний розмір державної премії становив 40% річної суми заощаджень, яка мала становити не менше 15 тис. словацьких крон. У 2004 році величину премії було зменшено до 15% обсягу річних заощаджень, у той час як максимально можливу її величину було встановлено на рівні 3 тис. словацьких крон за умови річного заощадження клієнтом будощадкаси не менше 20 тис. словацьких крон [9, с. 78].

При виборі інструментів підтримки іпотечного фінансування житлового будівництва, звичайно, необхідно враховувати

**Таблиця 2. Ефективність механізмів державної підтримки іпотечного фінансування житлового будівництва в країнах із трансформаційною економікою (досвід Світового банку)\***

Необхідні (бажані) дії	Небажані дії
Безпосередня участь приватного сектору в системі іпотечного житлового фінансування	Використання механізму субсидування процентних ставок
Кредитування під позитивні процентні ставки	Пріоритет купівлі житлової нерухомості у власність над орендою
Створення необхідного інституційного середовища в житловому секторі, прийняття законів, що гарантують дотримання прав усіх суб'єктів іпотечного ринку житла	Нехтування програмами, що орієнтовані на довгострокову мобілізацію ресурсів (заощаджень) громадян
Запровадження ефективних інструментів кредитування, що відповідатимуть поточній ринковій кон'юнктурі	Масовість кредитування незалежно від ризику неплатоспроможності позичальника
Прийняття та забезпечення дотримання законів, що підвищать ступінь розкриття інформації та посилять контроль за діями окремих учасників житлового сектору	

\* Складено автором на основі [11, с. 151–155].

певні чинники, за допомогою яких можна визначити ефективність того чи іншого механізму державної підтримки. У даному контексті слід прийняти до уваги висновки Світового банку щодо реалізації програм створення іпотечних житлових систем у країнах постсоціалістичного табору (табл. 2).

Так, на думку представників Світового банку, в країнах із трансформаційною економікою, окрім залучення приватного сектору до системи іпотечного фінансування житлового будівництва, створення необхідного інституційного та правового забезпечення, до умов успішної реалізації житлових іпотечних програм слід віднести й кредитування під позитивні відсоткові ставки. Водночас достатньо популярна сьогодні в Україні концепція субсидування процентних ставок по житлових іпотечних кредитах розглядається фахівцями Світового банку як небажана [11, с. 155].

### Висновки

Таким чином, успішність розвитку іпотечного фінансування житлового будівництва в Україні буде залежати від багатьох чинників: належного його ресурсного забезпечення та інституційного оформлення, тобто формування в Україні повноцінного механізму іпотечного фінансування будівництва житла та його законодавчого затвердження складовою житлової політики держави. З огляду на це уряду країни необхідно розробити та затвердити нову концепцію державної житлової політики, де б ключова роль у вирішенні житлової проблеми громадян відводилася іпотечному фінансуванню житлового будівництва.

Беручи до уваги рекомендації представників Світового банку щодо стратегії розвитку іпотечного фінансування житла в країнах із трансформаційною економікою [11, с. 151–155] та враховуючи наявні проблеми в Україні із ресурсним забезпеченням житлового іпотечного кредитування, вважаємо за доцільне взяти за основу в Україні цільову модель іпотечного фінансування будівництва житла. У рамках такої моделі державна підтримка розвитку іпотечного механізму фінансування житлового будівництва полягатиме: по-перше, у виплаті державної премії на щорічні заощадження клієнтів житлових ощадно-кредитних інститутів; по-друге, у звільненні від опо-

даткування доходу за цільовими депозитами, а також у зменшенні бази оподаткування доходів громадян за рахунок процентних виплат по житловим іпотечним кредитам.

На нашу думку, така політика стимулюватиме залучення до цієї системи також і заощадження громадян, які будуть зацікавлені лише у перевагах житлової депозитної програми, не бажаючи при цьому в майбутньому використати своє право на пільговий житловий іпотечний кредит.

Крім того, окрім прямого державного преміювання цільових заощаджень населення, що потребує прямих трансфертів з державного бюджету, вважаємо за доцільне запровадити й регулюючі заходи, за допомогою яких держава також зможе стимулювати розвиток іпотечного фінансування житлового будівництва, а саме:

- проведення роботи по удосконаленню організаційної структури банків-іпотечних кредиторів шляхом створення спеціалізованих підрозділів – департаментів житлового іпотечного фінансування або перетворення окремих банків на житлові ощадно-кредитні інститути (так звані, «національні банки житлового кредиту»);

- розробка Національним банком України спільно із Міністерством фінансів України програм іпотечного фінансування доступного житла, що передбачатиме визначення параметрів цільових депозитів і житлових іпотечних кредитів, а також розміру державної премії по цільовим заощадженням громадян;

- встановлення мінімальної частки іпотечних цінних паперів в активах пенсійних, страхових та хедж-фондів, що підвищить попит на іпотечні цінні папери серед інституційних інвесторів та сприятиме розвитку системи рефінансування іпотечних активів;

- створення єдиного вікна для оформлення дозвільної документації на будівництво житлових об'єктів, пільгове оподаткування будівельних компаній, які реалізують проекти по будівництву доступного житла;

- гарантування продажу доступного житла громадянам-клієнтам «національних банків житлового кредиту» за нормативною ціною, що встановлюється Міністерством регіонального розвитку і будівництва та є значно нижчою за ринкову ціну житлової нерухомості.

## Література

1. Концепція державної житлової політики: Постанова Верховної Ради України від 30.06.95 №254/95-ВР [Електрон. ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
2. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25.12.2008 №800-VI [Електрон. ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
3. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: Указ Президента України від 8.11.2007 №1077/2007 [Електрон. ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
4. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.07.2002 №1089 [Електрон. ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
5. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 №1249 [Електрон. ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
6. Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 №140 [Електрон. ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
7. Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки по кредитах комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 р. №853 [Електрон. ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
8. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 №584 [Електрон. ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
9. Jaffee D. Strategies to Develop Mortgage Markets in Transition Economies / World Bank Policy Research Working Paper №1697 / D. Jaffee, B. Renaud. – Washington, D.C.: World Bank, 1998. – 234 p.
10. Marshall W. Residential Mortgage Lending: Principles and Practices / W. Marshall, T. Pinkowish. – 5 Rev. Edition. – South Western College Publishing, 2003. – 448 p.
11. Hegedus J. Housing finance: New and old Models in Central Europe, Russia and Kazakhstan / J. Hegedus, R. Struyk. – Budapest: Open Society Institute, 2005. – 275 p.
12. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок: [монографія] / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с.
13. Кравченко В.І. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. – У 3-х ч. – К.: Видавничий дім «Києво-Могилянська академія», 2006.
14. Лютий І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: [монографія] / І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко. – К.: ЦУЛ, 2009. – 548 с.
15. Финансирование жилищного строительства / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, А.А. Туманов, М.О. Якубов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 168 с.
16. Основы ипотечного кредитования / Н.Б. Косарева (ред.), Н.Н. Рогожина, Н.С. Пастухова, А.А. Туманов. – М.: Инфра-М, 2007. – 575 с.
17. Принципы жилищного кредитования / [Аверченко В.А., Весели Р., Наумов Г.Е., Файкс Э., Эртл И.]. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. – 259 с.

Л.М. ІЛЬЧ,  
к.е.н., доцент, Національна академія статистики, обліку та аудиту

## Основні причини українського безробіття та неучасті громадян у ринку праці

*Стаття присвячена проблемам зайнятості в Україні. Розглянуто динаміку індикаторів ринку праці за 2000–2010 роки за гендерними, освітніми регіональними та галузевими ознаками. Проаналізовано ринкову кон'юнктуру та виявлено основні причини безробіття українців.*

**Ключові слова:** ринок праці, попит, пропозиція, кон'юнктура, економічна активність, зайнятість, безробіття, незайняті, зневірені.

*Статья посвящена проблемам занятости в Украине. Рассматривается динамика индикаторов рынка труда за 2000–2010 годы по гендерным, образовательным,*

*территориальным и отраслевым признакам. Проанализирована рыночная конъюнктура и выявлены основные причины безработицы украинцев.*

**Ключевые слова:** рынок труда, спрос, предложение, конъюнктура, экономическая активность, занятость, безработица, незанятые.

*The article is devoted to employment problems in Ukraine. The dynamics of labour market indicators for 2000–2010 by gender, educational, regional and industrial characteristics are explored in the work. The general tendencies in employment and the main reasons of Ukrainian unemployment are determined.*