

**Список використаних джерел**

1. Азарова Т.В. Стратегічне планування діяльності НДО / Азарова Т.В., Л.К. Абрамов. – Кіровоград: ЦПТІ, 2000 – 92 с.
2. Акофф Р. Планирование в больших экономических системах / Р. Акофф: пер. с англ. Г.Б. Рубальского под. ред. И.А. Ушакова. – М.: «Советское радио», 1972. – 224 с.
3. Ансофф И. Стратегическое управление / И. Ансофф. – М.: Экономика, 1989.
4. Асмус В.Ф. Античная философия / В.Ф. Асмус. – М.: Высшая школа, 2003. – 400 с.
5. Вейс П. Искусство менеджмента / П. Вейс. – М.: Новости, 1993.
6. Дойль П. Менеджмент: стратегия и тактика / П. Дойль: пер. с англ. под. ред. Ю.Н. Каптуревского. – СПб.: Питер, 1999. – 560 с.
7. Коротков Э.М. Концепция менеджмента / Э.М. Коротков. – М.: Дека, 1997. – 304 с.
8. Ковальська Л.Л. Обґрунтування теоретичних аспектів поняття стратегія / Л.Л. Ковальська, К.І. Оксенюк // Економічні науки. Серія «Економіка та менеджмент»: Збірник наукових праць. Луцький національний технічний університет. – 2010. – Випуск 7 (26). Частина 2. – С. 3–6.
9. Кукушкін О.М. Сутність поняття «стратегія розвитку підприємства» / О.М. Кукушкін // Науковий вісник УкрДЛТУ. – 2005. – Вип. 15.2. – С. 220–227.
10. Лосев А.Ф. История античной философии в конспектном изложении. – 3-е изд. / А.Ф. Лосев. – М.: ЧеРо, 2005. – 192 с.
11. Мельник Л.Г. Фундаментальные основы развития / Л.Г. Мельник. – Сумы.: ИТД «Университетская книга», 2003. – 288 с.
12. Мескон М.Х. Основы менеджмента: пер. с англ. / М.Х. Мескон, М. Альберт, Ф. Хедоури. – М.: Дело, 1992. – 702 с.
13. Минцберг Г. Школы стратегий / Г. Минцберг, Б. Альстрэнд, Дж. Лэмпел: пер. с англ. под ред. Ю.Н. Каптуревского. – СПб.: Питер, 2000. – 336 с.
14. Морозов Ю.Д. Стратегія як фактор забезпечення економічного благополуччя організації в контексті світових тенденцій стійкого розвитку / Ю.Д. Морозов Ю.Д., І.В. Тараненко // Академічний огляд. – 2011. – №2(35). – С. 164–175.
15. Наливайко А. Теорія стратегії підприємства. Сучасний стан та перспективи розвитку: Монографія / А. Наливайко. – К.: КНЕУ, 2001. – 227 с.
16. Пешко А.В. Збалансована система показників у формуванні стратегії розвитку організації і підприємств: Монографія / А.В. Пешко. – К.: КВІЦ, 2007. – 272 с.
17. Погорелов Ю.С. Розвиток підприємства: поняття та види / Ю.С. Погорелов // Культура народів Причорномор'я. – 2006. – №88. – С. 75–81.
18. Портер Майкл Е. Стратегія конкуренції: пер. з англ. / М. Портер. – К.: Основи, 1997. – 390 с.
19. Санталайнен Т. Управление по результатам / Т. Санталайнен, Э. Воутилайнен, П. Поренне, И.Х. Ниссинен. – М.: Прогресс, 1993.
20. Сухорська У.К. Маркетингові стратегії розвитку підприємства: сутність, значення, класифікація / У.К. Сухорська // Науковий вісн.: Зб. науково-технічних праць. – Львів: Український державний лісо-технічний університет. – 2002. – Вип. 12.8. – С. 259–263.
21. Трухан О.Л. Змістовна сутність поняття «стратегія підприємства»: суперечності поглядів [Електрон. ресурс] / О.Л. Трухан // Вісник ЖДТУ. – 2010 – №1 (51) – Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc\\_gum/Vzhdtu\\_econ/2010\\_1/54.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_gum/Vzhdtu_econ/2010_1/54.pdf)
22. Хміль Ф.І. Основи менеджменту: Підручник / Ф.І. Хміль. – К.: Академвидав, 2003. – 608 с.
23. Шершньова З.Є. Стратегічне управління / З.Є. Шершньова, С.В. Оборська. – К.: КНЕУ, 1999. – 384 с.
24. Andrews K.R. The concept of corporate strategy / K.R. Andrews. – Irwin: Homewood, 1971.
25. Chandler A. D. Strategy and Structure Cambridge / A.D. Chandler. – MASS, 1962.
26. Thompson A. A. Strategic Management: Concept and Cases / Thompson A.A., Strickland A.J. – University of Alabama, Business Publication Inc., Plano, Texas, 1987.

*В.О. ОМЕЛЬЧУК,  
доктор екон.наук*

## **Шляхи активізації реалізації «Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки»**

*У статті обґрунтовується доцільність впровадження в Україні системи будівельних заощаджень. Доведено, що субсидування будівельних заощаджень здійснює менше навантаження на бюджет, ніж субсидування відсотків за кредитами комерційних банків.*

**Ключові слова:** житлова політика, будзаощадження, іпотечне кредитування.

*В статтю обґрунтовується целесообразность внедрения в Украине системы строительных сбережений. Доказано, что субсидирование строительных сбережений осуществ-*

*вляет меньшую нагрузку на бюджет, чем субсидирование процентов по кредитам коммерческих банков.*

**Ключевые слова:** жилищная политика, стройсбережения, ипотечное кредитование.

*The expedience of adoption in Ukraine of the system contractual savings for housing has been grounded in the article. It is proved that subsidizing of contractual savings for housing carries out the less load on budget, than subsidizing of interest on credit of commercial banks.*

**Keywords:** housing policy, contractual savings for housing, mortgage.

**Постановка проблеми.** Незадовільний стан в сфері житлового забезпечення населення – одна з найболючіших проблем українського суспільства. В Україні тільки за офіційними даними у квартирній черзі налічується 1139 тис. сімей та однаків [5]. Більше 7 млн. сімей (41,5% всіх сімей) мають житлову площу в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми (13,65 кв. м) [14]. Житлова проблема існує і в прихованому вигляді (накопичення зносу житлового фонду та необхідність його масштабної реконструкції – причому обидві тенденції з часом будуть посилюватися) [9]. Тому шляхи вирішення житлової проблеми в Україні є об'єктом досить інтенсивної наукової розробки. У працях В. Божанової [1], Т. Завори [6], Н. Олійник [8] та інших вчених [10, 11] досліджується стан у сфері житлового забезпечення в Україні та надаються пропозиції щодо вдосконалення житлової політики.

Однак вирішення житлової проблеми розглядається здебільшого в теоретичному аспекті, тоді як на сучасному етапі актуальною є оцінка ефективності тих інструментів, які вже застосовуються державою для вирішення житлової проблеми.

**Аналіз досліджень та публікацій з проблеми.** У вітчизняній фаховій літературі склалася двояка ситуація. З одного боку, думки фахівців, щодо ефективності житлової політики в Україні сходяться на тому, що вона потребує суттєвого вдосконалення [1, 2, 6, 10, 11]. З цим ми повністю погоджуємося, тим більше що будь-яка політика не може бути абсолютно ідеальною, а тому потребує постійного вдосконалення у відповідності до умов, що складаються в економіці та суспільстві. Мають враховуватися і можливості держави щодо реалізації житлової політики в поточному та майбутніх періодах.

Але з іншого боку, будь-яка критика має бути конструктивною та конкретною. Адже житлова політика реалізується за допомогою певних інструментів, які можуть бути ефективними і неефективними, можливо, потребують заміни, а можливо – незначного вдосконалення. В плані ж конкретних пропозицій щодо вдосконалення житлової політики відчувається певний науковий вакуум. Якщо й надаються певні пропозиції, то вони, як правило, подаються без належного обґрунтування конкретних шляхів реалізації [2, 10, 11]. Тому невирішеною частиною проблеми вдосконалення житлової політики в Україні логічно вважати відсутність наукових обґрунтувань ефективності/неефективності конкретних

шляхів, за допомогою яких держава намагається поліпшити стан справ у сфері житлового забезпечення в Україні.

**Метою статті** є обґрунтування шляхів підвищення ефективності реалізації «Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки» в контексті вирішення житлової проблеми в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** На сьогодні одним із шляхів вирішення житлової проблеми в Україні є реалізація «Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки» (надалі – Програма), затвердженої постановою Кабінету Міністрів від 11.11.2009 № 1249 [4]. Механізм забезпечення громадян доступним житлом у рамках реалізації Програми визначено в Порядку забезпечення громадян доступним житлом, який затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 № 140 [13]. Зазначений механізм полягає у сплаті державою громадянину 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла (тобто громадянин сплачує 70 відсотків вартості).

У 2011 році обсяг державного фінансування програми становив 98,5 млн. грн., що майже на 40% більше, ніж у 2010 році. Лідерами впровадження програми у 2011 році стали Миколаївська, Полтавська, Сумська, Київська області та місто Київ. У 2011 році загалом за одержані кошти вдалося забезпечити доступним житлом 781 сім'ю проти 600 сімей у 2010 [10]. Відповідно до Програми у 2011 році планувалося забезпечити квартирами 12 807 сімей, загальна площа житла мала становити 800445 кв. м. Для цього за середньої вартості одного квадратного метра житла у 5314 грн. до галузі треба було залучити 4253,8 млн. грн. [4]. Обсяг державного фінансування мав становити 1150,55 млн. грн. з центрального бюджету і 258,3 млн. грн. із місцевих бюджетів [4]. Решта коштів мусила надійти від індивідуальних та приватних інвесторів. Таким чином, у 2011 році державне фінансування Програми становило менше 1/14 від запланованої на рік суми, що дало змогу забезпечити житлом близько 1/16 від запланованої на рік кількості громадян, що потребують покращення житлових умов.

Для виконання визначених Програмою завдань Законом України «Про Державний бюджет України на 2012 рік» для надання державної підтримки з метою будівництва (придбання) доступного житла передбачено 200 млн. грн. [7], тоді як згідно із самою Програмою на 2012 рік передбачалося бюджетне фінансування в розмірі 1967,3 млн. грн. з державного бюджету, 477,9 млн. грн. – з місцевих бюджетів. Кошти від індивідуальних та приватних інвесторів мали становити 5399,7 млн. грн. [4]. Таким чином, у 2012 році передбачається фінансування Програми на рівні 10% від запланованих потреб. Вищенаведене вказує на хронічне недофінансування програми, що пояснюється низькими можливостями держбюджету щодо фінансового забезпечення Програми. Таким чином, для суттєвих зрушень у проблемі

## ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

житлового забезпечення громадян України потрібно або залучити кошти комерційних структур (комерційних банків), або кошти громадян, які потребують житла.

Кошти комерційних банків можуть бути залучені у рамках програми компенсації відсотків за іпотечними кредитами до мінімального рівня 1–2%, що може суттєво розширити коло платоспроможних позичальників. Однак такі громадяни вже повинні мати суму, достатню для першого внеску при придбанні житла.

Кошти населення можуть бути залучені в рамках системи будівельних заощаджень з програмою накопичення необхідної для першого внеску суми та гарантованого отримання іпотечного кредиту при низьких відсотках на решту суми вартості житла. Державна підтримка системи будаощаджень буде зводитися до субсидій по вкладам громадян, для того щоб підвищити їхню ринкову привабливість.

Проведемо оцінку бюджетних витрат при частковій компенсації відсотків по іпотечних кредитах, наданих комерційними банками. Врахуємо реальні параметри системи житлового іпотечного кредитування українськими банками станом на початок 2012 року (див. табл.).

Ставку 12% у гривнях пропонував лише один банк – Всеукраїнський банк розвитку, решта банків пропонують житлові іпотечні кредити за ставками, які більше тяжіють до верхньої межі діапазону, зазначеного в таблиці.

Виходячи з даних, наведених у таблиці, для того, щоб знизити відсоткову ставку для громадян-позичальників до 2%, необхідно компенсувати від 10 до 26% річних. Врахуємо, що

більшість комерційних банків використовують схему рівних щомісячних платежів.

Щомісячний платіж визначається за формулою [2]:

$$A = TBA \times \left[ \left( 1 - \frac{1}{\left( 1 + \frac{i}{m} \right)^{n \cdot m}} \right) : \frac{i}{m} \right]^{-1},$$

де  $A$  – щомісячний платіж;  $TBA$  – сума кредиту;  $m$  – кількість виплат по кредиту в році (12);  $i$  – відсоткова ставка (річна);  $n$  – термін кредиту (в роках).

Якщо до реалізації програми компенсації буде залучено 1 млрд. кредитних ресурсів (приблизно 4000 кредитів по 250 тис. грн., початковий внесок позичальника встановимо 250 тис.,  $LTV=50\%$ ), то сума щомісячного платежу при відсотковій ставці 15 відсотків для обслуговування зазначеної суми кредитних ресурсів становитиме млн. грн.

Для того щоб для позичальників іпотечний кредит був за ставкою 2%, річних сума їхніх щомісячних платежів має ста-

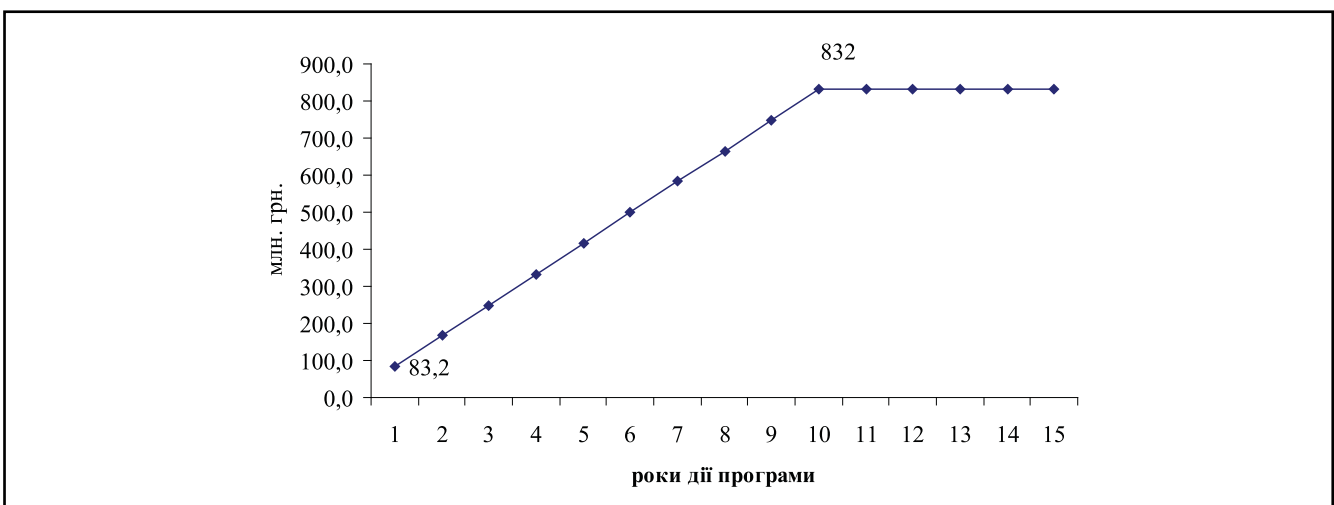
$$A1 = \frac{1000}{\left[ 1 - \frac{1}{\left( 1 + \frac{0.15}{12} \right)^{10 \cdot 12}} \right]} : \frac{0.15}{12} = 16.13 \text{ млн. грн.}$$

Тоді бюджетні витрати на програму компенсації відсотків по іпотечних кредитах до рівня 2% річних за рік становитимуть млн. грн. Такі виплати потрібно забезпечувати 10 років (до остаточного погашення виданого кредиту). Якщо і в

### Умови житлового іпотечного кредитування на початку 2012 року

Показник	Значення
Відсоткові ставки в гривнях, %	12–28
Питома вага кредиту у вартості житла, %	40–60
Термін кредитування, роки	3–20

Складено автором на основі вивчення пропозицій комерційних банків.



**Рисунок 1. Динаміка бюджетних витрат на реалізацію програми з компенсавання відсотків за іпотечними кредитами, виданими комерційними банками в розрахунку на забезпечення житлом приблизно 4000 сімей на рік (15% – ставка комерційного банку, 2% – ставка для позичальника, термін – 10 років, сума кредитних ресурсів комерційних банків – 1 млрд. грн. щорічно)**

Розраховано та побудовано автором.

наступний рік буде залучено 1 млрд. грн. кредитних коштів, сума бюджетних витрат подвоїться (потрібно забезпечувати виплати як по нових кредитах, так і по виданих рік тому). У випадку довготривалої дії програми сума бюджетних витрат буде лінійно зростати 10 років і після десятого року дії програми буде становити

$$A1 = \frac{1000}{\left[1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{0.02}{12}\right)^{10 \cdot 12}}\right] \cdot \frac{0.02}{12}} = 9.2 \text{ млн. грн. (рис. 1).}$$

Таким чином, програма компенсації відсотків за іпотечними кредитами комерційних банків має значний негативний кумулятивний ефект, який проявляється в тому, що для підтримки постійної дії програми потрібно забезпечити лінійне зростання бюджетних витрат протягом наступних десяти років. Після десятирічного терміну на забезпечення постійної дії програми необхідно буде здійснювати бюджетні витрати на рівні 83% від річного обсягу залучених кредитних ресурсів комерційних банків, що є надто дорогою платою держави за участь у Програмі комерційних банків. Наведені вище розрахунки – це нижня межа бюджетних витрат. Якщо реальна ставка за іпотечним кредитом буде вищою 15%, то бюджетні витрати суттєво зростають.

Наприклад, при реальній ставці, встановленій комерційним банком, 20% кумулятивний ефект зростання бюджетних витрат перевищує суму щорічно залучених до програми кредитних ресурсів комерційних банків(рис. 3).

Згідно з розрахунками підтримка програми компенсації відсотків при ставці комерційного банку 20% потребує через десять років обсягу бюджетних витрат, що перевищує суму кредитних ресурсів комерційних банків, що будуть щорічно залучатися для виконання програми. Припинення

збільшення бюджетних витрат зумовить зупинку програми, оскільки будуть компенсуватися відсотки лише за раніше виданими кредитами.

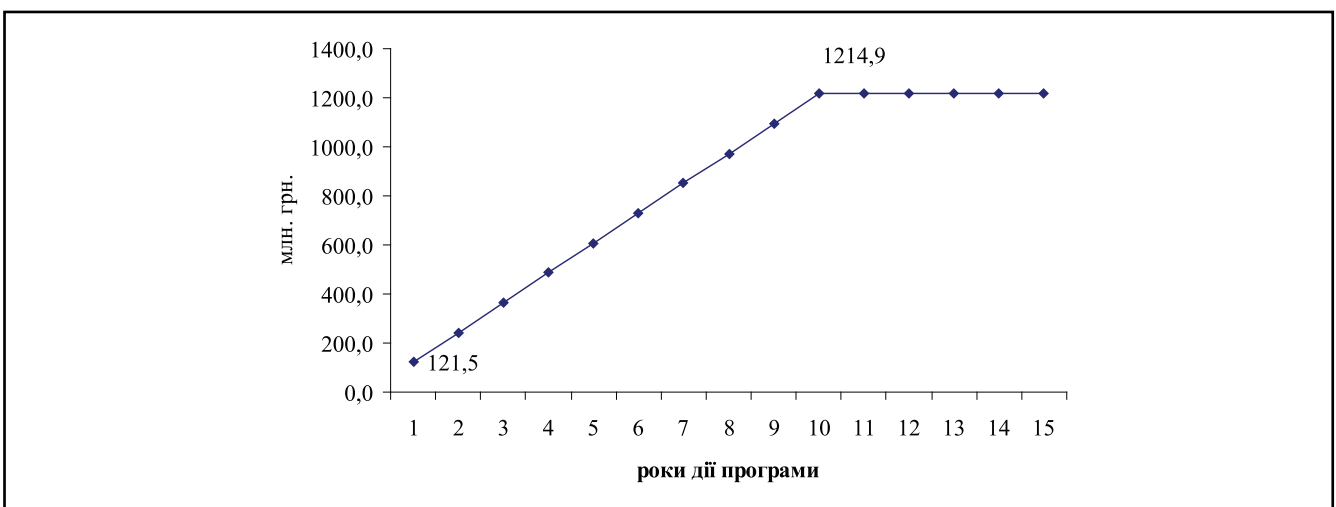
Основні причини неефективності програми компенсації відсотків за іпотечними кредитами комерційних банків:

- висока вартість депозитної бази комерційних банків;
- висока маржа, яка також буде фінансуватися за рахунок бюджетних коштів;
- платежі позичальників в рамках дії програми розглядаються комерційними банками як нові ресурси з високою вартістю.

Проведемо тепер оцінку бюджетних витрат на підтримку системи будівельних заощаджень. Як альтернативу компенсації відсотків за іпотечними кредитами комерційних банків доцільно використати субсидії на вклади в рамках системи будівельних заощаджень [12]. Зазначена система може реалізовуватися як спеціальні рахунки громадян у комерційних банках, які передбачають термін накопичення певної суми (половина вартості квартири, або з часом – менше). Система будзаощаджень може бути сформована як інститут, який не отримує прибуток, тому в її рамках іпотечні кредити можуть надаватися за мінімальною ставкою – 1–2% річних (відсотки потрібні лише для самофінансування системи управління та обслуговування рахунків комерційними банками). Держава при цьому не компенсує відсоткові ставки за іпотечним кредитом, а надає субсидії на внески з тим, щоб підвищити привабливість таких вкладів для громадян. Ресурсна база системи будзаощаджень формується як за рахунок притоку коштів вкладників, так і за рахунок платежів тих, хто уже отримав кредити. Причому ці платежі для системи будзаощаджень є ресурсами, які мають практично нульову собівартість.

Переваги субсидування будівельних заощаджень.

1. Ринкові депозитні ставки нижчі, ніж ринкові ставки по виданих кредитах. У більшості комерційних банків маржа дося-



**Рисунок 2. Динаміка бюджетних витрат на реалізацію програми з компенсації відсотків за іпотечними кредитами, виданими комерційними банками в розрахунку на забезпечення житлом приблизно 4000 сімей на рік (20% – ставка комерційного банку, 2% – ставка для позичальника, термін – 10 років, сума кредитних ресурсів комерційних банків – 1 млрд. грн. щорічно)**

*Розраховано та побудовано автором.*

## ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

гає рівня 10% і більше. Тому загальна сума державної субсидії на цільові внески менша, ніж сума бюджетних витрат на компенсацію відсотків по кредитах, так як величина компенсованих відсотків за депозитами завжди менша за величину компенсованих відсотків за кредитами на величину маржі.

2. На початковому етапі (етапі накопичення) формування системи будзаощаджень з внесків громадян створюється досить вагома ресурсна база, яка може бути спрямована або на інвестиції в будівництво житла (зокрема, в сегменті соціального житла), або на надання іпотечних кредитів за низькими ставками 1–2% тим громадянам, які мають кошти на первинний внесок (тобто категорії громадян, яка є цільовим сегментом програми відшкодування відсотків за кредитами комерційних банків).

3. Бюджетні витрати на початковому етапі носять характер зобов'язань, оскільки реальне фінансування по нарахованих субсидіях з бюджету відбувається після терміну накопичення. При цьому як джерела реального фінансування державних зобов'язань на більш пізніх етапах є і платежі позичальників по отриманих кредитах. Тому у випадку постійно діючої програми будівельних заощаджень навантаження на бюджет значно менше, ніж у випадку відшкодування відсотків за іпотечними кредитами комерційних банків.

Розглянемо умовний приклад функціонування системи будзаощаджень з паралельним іпотечним кредитуванням за рахунок вільних коштів у перші чотири роки громадян, які можуть оплатити перший внесок (половина вартості житла).

Параметри системи будзаощаджень.

Термін накопичувальної програми – 5 років.

Державна субсидія – 9% річних від вкладу.

Сума, яка має бути накопичена, – 250 тис. грн. Цільовий сегмент – громадяни, які не мають коштів для оплати першого внеску, але мають доходи, достатні для його накопичення за п'ять років.

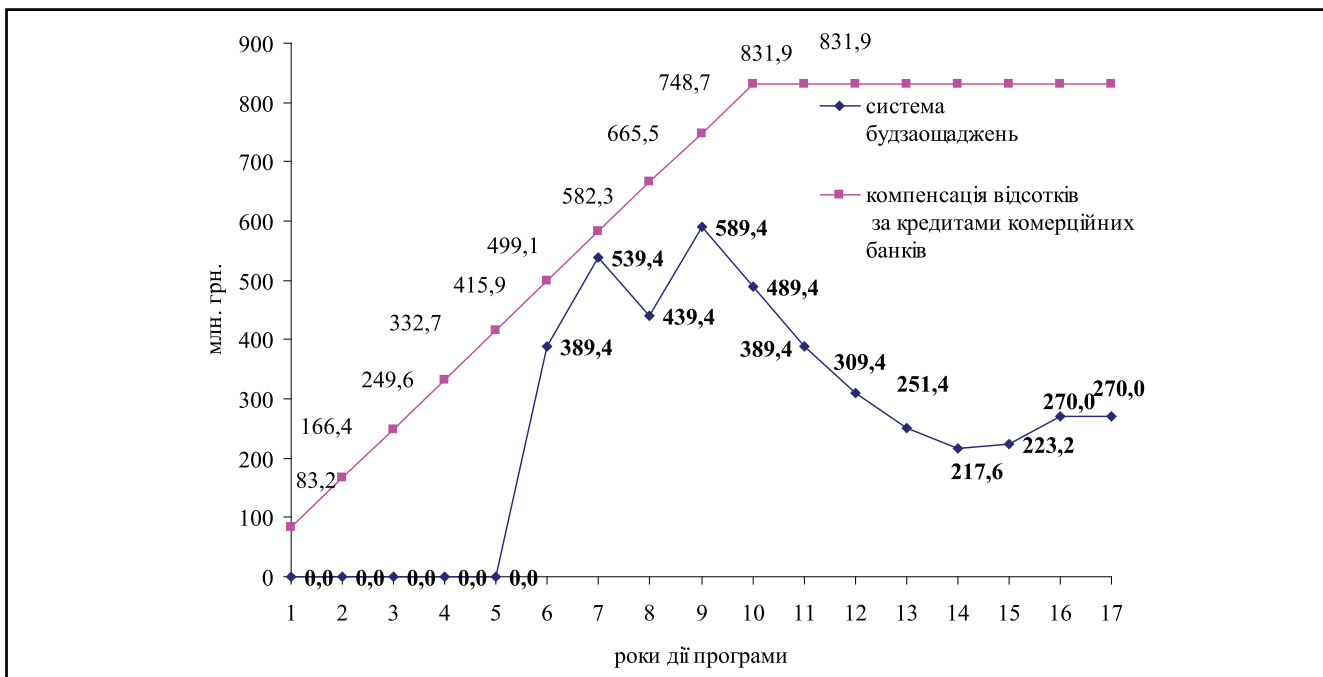
Державна премія (субсидія) на зазначену суму заощаджень  $50 \cdot 0,09 + 50 \cdot 0,09 \cdot 2 + 50 \cdot 0,09 \cdot 3 + 50 \cdot 0,09 \cdot 4 + 50 \cdot 0,09 \cdot 5 = 67,5$  тис. грн. Премія на премію не нараховується.

Загальна кількість учасників, які залучаються до програми будівельних заощаджень, – 4000 осіб на рік. Сума, яку система буде повертати вкладникам починаючи з шостого року, – 1000 млн. грн. (заощадження вкладників), 270 млн. грн. – державна премія. До цього додається кредит у сумі, рівній заощадженням, – 1000 млн. грн.

Термін кредиту 10 років, відсоткова ставка 1–2%. Відсоткову ставку в подальших розрахунках враховувати не будемо, оскільки сума відсотків буде спрямовуватися на утримання системи будзаощаджень.

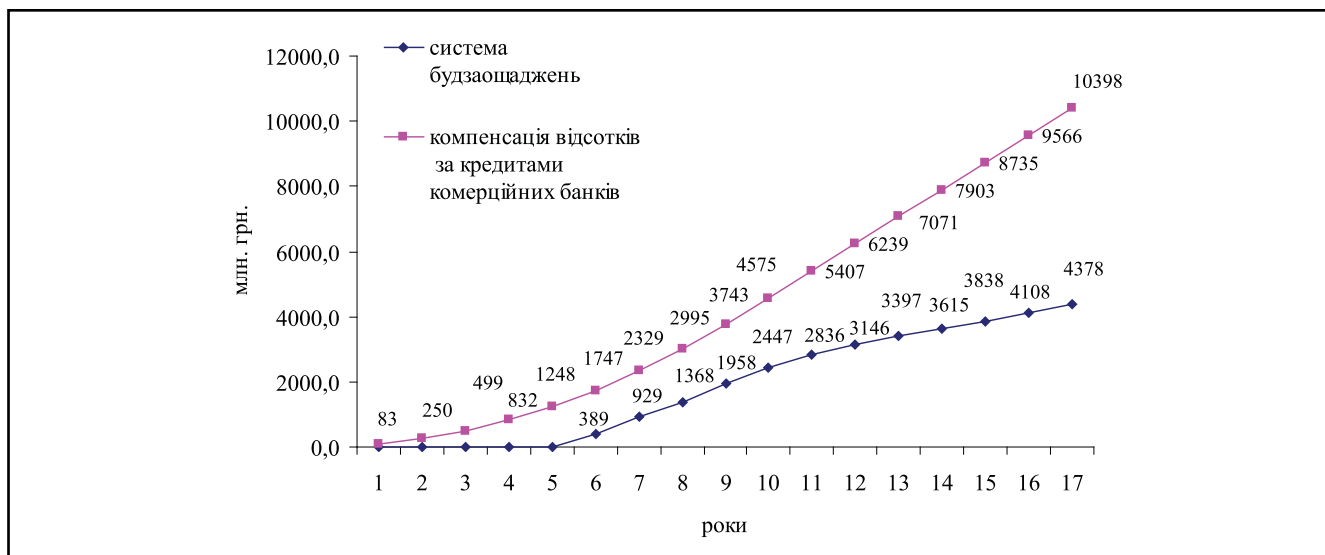
Оскільки кошти з системи будзаощаджень по контрактах із вкладниками будуть виводитися через п'ять років, то перші п'ять років буде існувати вільна ресурсна база, яка може спрямовуватися на іпотечне кредитування за низькими ставками тих громадян, які вже мають достатньо коштів для першого внеску. Термін надання кредиту за цією програмою – 10 років. Кредит повертається рівними платежами. Сума відсотків – 1–2%.

Розрахунки показують, що система будзаощаджень у поєднанні з наданням іпотечних кредитів у перші чотири роки не учасникам програми дозволяє залучати від 200 млн. до 1 млрд. кредитних ресурсів щорічно при значно менших бюджетних витратах (рис. 3).



**Рисунок 3. Порівняння бюджетних витрат млн. грн./рік на залучення 1 млрд. грн. кредитних ресурсів за програмою компенсації відсотків за кредитами комерційних банків та за програмою субсидування вкладів у системі будзаощаджень**

Розраховано та побудовано автором.



**Рисунок 4. Витрати бюджету (наростаючим підсумком) на фінансування залучення 1 млрд. грн. кредитних ресурсів**  
Розраховано та побудовано автором.

Система будзаощаджень може фактично виступати як ресурсна база житлового іпотечного кредитування за державною програмою з низькими відсотковими ставками (1–2%) в перші п'ять років. В наступні роки система будзаощаджень буде надавати іпотечні кредити учасникам програми. Найбільші бюджетні витрати прогноуються на шостий рік програми, але в усі періоди вони менші, ніж у випадку компенсавання відсотків за іпотечними кредитами комерційних банків.

На рис. 4 наведено кумулятивні витрати бюджету на фінансування обох програм.

Таким чином, система будівельних заощаджень є набагато менш затратною для державного бюджету. Вона дозволяє:

1) уникнути фінансування прибутку комерційних структур за рахунок державного бюджету;

2) швидко сформувати ресурсну базу для надання іпотечних кредитів для тих громадян, які задовольняють вимогам програми компенсації відсотків, але без витрат бюджетних коштів (ставка за іпотечними кредитами для позичальників буде така ж як і у випадку компенсації відсотків комерційним банкам);

3) розширити коло громадян, які можуть отримати іпотечні кредити (учасник системи будзаощаджень отримує у підсумку в своє розпорядження більше коштів, ніж у випадку компенсації відсотків за кредитами комерційних банків);

4) отримати в довгостроковій перспективі постійне джерело кредитних ресурсів для житлового іпотечного кредитування при відносно низьких витратах бюджетних коштів.

### Висновки

Система будзаощаджень забезпечить можливість надання дешевих іпотечних кредитів за ставкою 1–2% річних громадянам – учасникам системи після виконання ними накопичувальної програми. Держава бере на себе зобов'язання щодо надання субсидій (премій) учасникам системи після накопи-

чення ними визначеної контрактом суми та щодо гарантій отримання учасниками іпотечного кредиту за низькими ставками. Фінансування премій по вкладах відбувається за рахунок грошових потоків із трьох джерел: виплат по раніше виданих кредитах, внесків учасників, які ще виконують накопичувальну програму та коштів бюджету. Тому бюджетне навантаження є нижчим, ніж у випадку субсидування відсотків по іпотечним кредитам комерційних банків.

Ресурсна база системи будівельних заощаджень буде використовуватися для іпотечного кредитування з певним часовим лагом від моменту впровадження. Це дозволяє в перші чотири роки додатково реалізувати програму надання іпотечних кредитів за низькими відсотковими ставками (1–2%) певним категоріям громадян, які не є учасниками системи будзаощаджень. Адже на початковому етапі система будзаощаджень буде мати вільні ресурси, для залучення яких не потребуються бюджетні кошти і які можуть бути спрямовані на іпотечне кредитування.

Для практичного впровадження системи будзаощаджень потрібно внести певні зміни в існуючу законодавчу базу.

Зокрема, необхідно:

– розробити і прийняти закон «Про будівельні заощадження» – де має бути визначено особливий статус будівельних заощаджень, гарантії держави щодо їхнього захисту від знецінення та надання після виконання накопичувальної програми іпотечних кредитів учасникам, розмір державної субсидії вкладникам, механізм її нарахування, передбачивши включення необхідних сум в склад витрат державного бюджету на відповідні роки;

– внести зміни до «Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки», зокрема включити в перелік заходів на другому етапі реалізації Програми (2012–2014):

1) впровадження системи будзаощаджень на базі Ощадного банку України;

## ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

2) розробку та впровадження механізму надання державних субсидій (премій) учасникам будзаощаджень;

3) розробку та впровадження механізму використання тимчасово вільних коштів системи будзаощаджень для іпотечного кредитування певних категорій громадян за низькими відсотковими ставками (1–2%);

– внести зміни до Порядку забезпечення громадян доступним житлом, зокрема:

доповнити п. 4, зазначивши, що державна підтримка надається шляхом виплати субсидії (премії) учасникам системи будзаощаджень у випадку виконання ними накопичувальної програми;

доповнити пункт 4, зазначивши що державна підтримка здійснюється шляхом надання уповноваженим банком пільгового іпотечного житлового кредиту на строк до 10 років за рахунок тимчасово вільних коштів системи будзаощаджень. Відсоткова ставка фінансування за такими кредитами встановлюється у розмірі не більше 2 відсотки річних.

### Список використаних джерел

1. Божанова В.Ю. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилья для населения: моногр. / Божанова В.Ю. – Д.: Наука и образование, 2007. – 392 с.
2. Васюренко О.В. Банківські операції / О.В. Васюренко – К.: Знання, 2008. – 318 с.
3. Вертиль Н. Механізм моніторингу житлової сфери як основа соціальної житлової політики України // Вісник Донецького університету, сер. В: Економіка і право, – 2011. – Спецвип., Т. 2. – С. 21–23.
4. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки, затв. постановою КМУ від 11.11.2009 №1249 [Електрон. ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>
5. Житловий фонд України [Електрон. ресурс] – режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
6. Завора Т.М. Формування житлової політики регіону: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.05 / Т.М. Завора; Полтав. нац. техн. ун-т ім. Ю. Кондратюка. – Полтава, 2008. – 20 с.
7. Закон України «Про Державний бюджет України на 2012 рік» від 22.12.2011 №4282-VI [Електрон. ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/4282-17>
8. Олійник Н.І. Ринок житла: визначення, особливості та роль у соціально-економічному розвитку країни / Н.І. Олійник // Держава та регіони. Сер.: Державне управління. – 2009. – №2. – С. 121–125.
9. Омельчук В.О. Адекватність житлового будівництва в Україні суспільному попиту / В.О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. – 2010. – №21. – С. 23–27.
10. Опимах О. Доступне житло [Електрон. ресурс] – Режим доступу: <http://blog.liga.net/user/oozimakh/article/8318.aspx>
11. Поворозник В., Белінська Я. Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні / В. Поворозник, Я. Белінська: аналітична записка. – Режим доступу – <http://www.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>
12. Полтерович В.М. Поэтапное формирование массовой ипотеки: препринт / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков. – М., 2009. – 51 с.
13. Порядок забезпечення громадян доступним житлом, затв. постановою КМУ від 11.02.2009 №140 [Електрон. ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-%D0%BF>
14. Соціально-економічний розвиток України за січень–березень 2010 року [Електрон. ресурс]. – Державний комітет статистики – Режим доступу <http://ukrstat.gov.ua/> – Заголовок з екрану