

тивності соціального захисту сімей (допомоги сім'ям) при народженні дітей; розвиток системи соціальних послуг з догляду і виховання дітей; підготовка дітей, підлітків і молоді до дорослого життя (праці і шлюбно-сімейних стосунків); поширення служб сім'ї і шлюбних консультацій з подолання сімейних конфліктів; вдосконалення сфери обслуговування, її пристосування до потреб працюючих жінок; пропаганда в суспільстві сімейного способу життя, посилення усвідомленої потреби в шлюбі, сім'ї, батьківському вихованні; збереження і поліпшення здоров'я сімей, у тому числі репродуктивного, підвищенні рівня культури репродуктивної поведінки; стимулювання здорового способу життя, профілактики захворюваності, збереження і поліпшення здоров'я; зміна ролі податкової системи в сприянні сім'ям з дітьми; почетверте, трансформація сімейної політики лежить в багатьох площинах, які охоплюють існуючі інститути суспільства, так чи інакше причетних до вирішення проблем сім'ї. Тому потрібно підвищити увагу до гармонійного розвитку всіх сфер суспільства за міжнародними стандартами.

Список використаних джерел

1. Маркс К., Энгельс Ф., Соч., 2 изд., т. 21. – С. 26.
2. Офіційний сайт Державної служби статистики. – [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>?
3. Закон України «Про Всеукраїнський перепис населення» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2000, №51–52, ст. 446 (із змінами, внесеними згідно із законами №4652–VI (4652–17) від 13.04.2012; №5463–VI (5463–17) від 16.10.2012).
4. Зміни до Класифікації інституційних секторів економіки України, затверджено наказом Держкомстату України від 18.04.2005 №96 «Про затвердження Класифікації інституційних секторів економіки України» (затверджено Наказом Державного комітету статистики України від 12.07.2007 №214) [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.org/>
5. Бабосов Є.М. «Соціологія сім'ї» див.: Соціологія. Енциклопедія / Упоряд. А.А. Грицанов та ін. – Електрон. версія енциклопедії. – Мн., 2003. – Режим доступу (на 02.10.2006): <http://www.slovari.yandex.ru/dict/sociology/>
6. Эволюция семьи и семейная политика в СССР / Отв. ред. А.Г. Вишневский. – М.: Наука, 1992. – С. 14–15.
7. Зверева М.В. Экономический подход в исследовании семьи в современных условиях / М.В. Зверева // Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика. №6. – 1994. – С. 40.
8. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2011 році. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
9. Симоненко В. Бедность – основной показатель «эффективности» власти / В. Симоненко // Еженедельник 2000–2011. – №11 (550) [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ac-rada.gov.ua/control/main/uk/publish/article/16736137/>
10. Державна програма економічного і соціального розвитку України на 2012 рік та основні напрями розвитку на 2013 і 2014 роки. – С. 38.
11. Президент України Віктор Янукович: «Без реформ ми не витримаємо конкуренції в світі» // Віче. – №5. – 2013. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.viche.info/journal/3571/>
12. Нові соціальні ініціативи Президента України: діти – майбутнє України (з виступу Президента України Віктора Януковича на розширеному засіданні Кабінету Міністрів України 07.03.2013) [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: http://www.president.gov.ua/docs/initiative_11.pdf/.
13. Щорічне Послання Президента України до Верховної Ради України. – К.: НІСД, 2013. – 576 с.
14. Державна цільова соціальна програма підтримки сім'ї до 2016 року затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 15.05.2013 №341 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon4.rada.gov.ua/laws/show/341-2013-p>
15. Дерега В.В. Нормативно-правові засади державної сімейної політики в Україні [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.archive.nbuu.gov.ua/portal/soc.../Derega.pdf?>

УДК 336:330.341.1

О.Г. КОПИЛ,

асpirант, Науково-дослідний фінансовий інститут Державної навчально-наукової установи «Академія фінансового управління»

Фінансові механізми забезпечення громадян житлом і перспективи їх впровадження

У роботі досліджено нові фінансові механізми забезпечення громадян житлом, проведено порівняння переваг від іх запровадження поряд з існуючими та розглянуто перспективи їхнього використання.

Ключові слова: житло, ощадно-будівельна каса, будівництво.

В работе исследованы новые финансовые механизмы жилищного обеспечения граждан, проведено сравнение преимуществ их использования наряду с уже существующими и рассмотрены перспективы их использования.

Ключевые слова: жилье, строительно-сберегательная касса, строительство.

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

In the article new financial mechanisms of providing citizens with housing are investigated with comparison of their implementing advantages with the existing ones as well as prospective of their using is analyzed.

Keywords: housing, construction and savings office, construction.

Постановка проблеми. На сьогодні в Україні спостерігаються тенденції щодо загострення проблеми житлового забезпечення громадян: 974,5 тис. (5,7%) українських домогосподарств не забезпечені власним окремим житлом [1], у черзі на забезпечення державою житлом перебувають приблизно 1 млн. 300 тис. сімей та одинаків [2], 17 млн. громадян України потребують покращення житлових умов [3]. У 2009 року на одну особу в Україні в середньому припадало 22,0 кв. м житлової площи [4], тоді як у США – 64,3, Норвегії – 57,0, Швеції – 48,2, Угорщині – 34,1, Росії – 30,0 [5]. Показник 22,0 кв. м житлової площи на одну особу є значно меншим, ніж загальноприйнятий соціальний стандарт ООН, згідно з яким на одного громадянина має припадати не менше 30 кв. м житлової площи. При цьому сумарно майже 7153 тис. (42%) українських домогосподарств за безпечені житловою площею, меншою за 13,65 кв. м на одну особу [1], тобто нижче норми житлової площи, яка передбачена ст. 47 Житлового кодексу [6]. 17 млн. громадян України потребують покращення житлових умов [3].

Україні у спадок від СРСР залишилися великі черги з громадян, які потребують покращення житлових умов. Узявши зазначені громадян на облік, держава гарантувала їм надання житла безоплатно [7].

Передбачається, що проблема житлового забезпечення в Україні і надалі може загострюватися, зважаючи на такі чинники, як дефіцит бюджетних коштів на фінансове забезпечення будівництва житла для громадян, одночасно зі зростанням частки міського населення та скороченням обсягів введення в експлуатацію житла, зокрема у міських поселеннях, додатковий попит на нове житло внаслідок закінчення у 20-х роках ХХІ ст. п'ятдесятирічного строку експлуатації панельних будинків, збудованих в Україні в 70-ті роки ХХ ст., подальше зростання цін на нерухомість внаслідок підвищеного попиту та недостатньої пропозиції житла.

Мета статті. З огляду на зазначене актуальним є розглянути нові фінансові механізми забезпечення громадян житлом, визначити переваги від їх запровадження поряд з існуючими та перспективи їх використання в Україні.

Виклад основного матеріалу. На сьогодні для реалізації права громадян на житло та забезпечення гідних умов проживання можуть використовуватися такі джерела фінансування операцій з будівництва житла, як власні кошти громадян, кошти державного та місцевих бюджетів, кредити.

Держава фактично перестала бути суб'єктом житлового будівництва, внаслідок чого обсяги будівництва значно скотилися, а в 2000 році були зафіксовані найнижчі обсяги

житлового будівництва – 5,5 млн. кв. м, хоча в останнє радянське десятиліття Україна щороку будувала від 17,3 (1980) до 19,1 (1985) млн. кв. м житла в основному за рахунок державних коштів [1]. При цьому протягом 2011–2012 років лише по 7 тис. сімей та одинаків (тобто лише по 0,6% з тих, які перебували у 2011–2012 роках у черзі) одержали житло (у 2009–2010 роках – по 11 тис.) [8]. Загалом кількість сімей та одинаків, які одержали житло, за період з 1991 (179 тис.) по 2012 рік поступово скоротилася на 96% і є в 25,5 раза меншою [8].

Отже, держава та органи місцевого самоврядування не в змозі забезпечити всіх громадян, які потребують поліпшення житлових умов, житлом за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів. Житлове фінансування повинно дозволяти кожній категорії громадян вирішувати житлові проблеми відповідно до своїх можливостей і адекватних їм сформованих потреб, не виходячи при цьому за рамки економічно обґрунтованих можливостей державного та місцевих бюджетів. Таким чином, існуюча житлова політика має формуватися переважно на ринкових засадах, і всі громадяни, крім малозабезпечених, повинні задовольняти потреби в житлі за власні кошти, використовуючи систему кредитування. Бюджетні кошти можуть лише стимулювати ринкові процеси.

Зменшення ролі держави у фінансуванні житлового будівництва повинно компенсуватися своєчасним запровадженням ефективних механізмів залучення коштів та створенням інституційних передумов системи фінансового забезпечення в цій сфері.

Переважна більшість громадян не має можливості придбати житло за власні кошти, причому не тільки за ринковими цінами, а й за його собівартістю. Враховуючи, що середньомісячна заробітна плата за видом економічної діяльності «Державне управління й оборона; обов'язкове соціальне страхування» у січні 2013 року становила 3050 грн., а також що середня ринкова вартість 1 кв. м житла, наприклад у новобудовах Києва, становить \$1718 (а на вторинному ринку – \$1911) [9], можливо стверджувати, що вартість житла в Україні є надмірно високою по відношенню до заробітної плати середньостатистичного українця. Для придбання двокімнатної квартири загальною площею 75 кв. м середньостатистичний українець повинен працювати від 20 до 30 років.

Зважаючи на зазначене, на сьогодні основним джерелом фінансування купівлі або будівництва громадянами житла залишаються кредити банків, зокрема іпотечне житлове кредитування. У 2011 році спостерігалася динаміка зростання вартості кредитів у національній валюті (відсоткова ставка збільшилась порівняно з 2010 роком на 0,4 процентного пункту – до 15,0% річних) [10, с. 31]. Середня ставка за іпотечними кредитами, наданими протягом лютого 2013 року в національній валюті, вже становила 19% річних [11]. Поряд із тим, що відсотки за кредитами є високими, після економічної кризи 2008 року вимоги до пла-тоспроможності позичальників значно посилилися, що об-

межило коло громадян, які могли б скористатися іпотечним кредитуванням. Нині іпотека доступна лише забезпеченій частині населення країни, 95% наших громадян не можуть скористатися іпотечним кредитуванням [12], що спричиняє зменшення частки іпотечних кредитів у структурі виданих банками кредитів. За повідомленнями прес-служби Незалежної асоціації банків України (НАБУ), відповідно до статистичної інформації Національного банку України частка іпотеки в структурі виданих банками нових кредитів у першому кварталі 2013 року не перевищує 1%, у той час як за результатами 2012 року цей показник становив 3,9% [11].

На державному рівні вживаються заходи щодо здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Зокрема, постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 №343 затверджено Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Разом із тим згідно із зазначеним порядком перевага надається позичальникам, які перебувають на квартирному обліку, та молодим сім'ям, що мають дітей, або заобеспечені за місцем проживання житловою площею, що не перевищує 9 кв. м на одного члена сім'ї чи зареєстровані в установленому порядку в гуртожитку. Часткова компенсація процентів надається, зокрема, за умови, що щомісячний платіж за кредитним договором не повинен перевищувати 50% сукупного середньомісячного доходу сім'ї. Вибір об'єктів, в яких може придаватися житло, є обмеженим (окрім індивідуальних житлових будинків). Рішення про надання позичальнику кредиту на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла в об'єкті приймає банк, таке рішення залежить від внутрішніх правил банка. При цьому процентна ставка (по кредитах, за якими надається часткова компенсація процентів) не повинна перевищувати 16% річних, хоча реальні ставки є значно вищими, компенсується лише 13% річних. Компенсація процентів здійснюється у межах коштів, передбачених на цю мету в державному бюджеті на відповідний рік, при цьому у разі настання цілком імовірного ризику відсутності бюджетного фінансування на наступний рік увесь тягар припадатиме на позичальника одноособово. Строк кредитування обмежений до 15 років. Розрахункова вартість житла не зіставляється з ринковими цінами (на приклад, 7000 грн. за 1 кв. м – для міста Києва [13], при тому що ринкова вартість 1 кв. м становить від 10 тис. грн.).

За результатами аналізу показників реалізації відповідних бюджетних програм (див. табл.) та низки чинних нормативно-правових актів, прийнятих з метою вирішення проблем житлового забезпечення громадян, вбачається, що їх положення містять умови, які не дозволяють вирішити в цілому проблему забезпечення житлом громадян і ставлять реалізацію існуючої житлової політики в пряму залежність від належного бюджетного фінансування відповідних програм у достатніх обсягах з початку бюджетного року, а також здій-

снення вчасної оплати органами Державної казначейської служби України. На нашу думку, таке фінансування найближчим часом буде вкрай недостатнім. Слід знати, що під час реалізації всіх державних програм житлового будівництва в кінці кожного бюджетного року виникає проблема оплати органами Державної казначейської служби України платіжних доручень за договорами, укладеними в рамках програм, що призводить до невикористання у повному обсязі виділених коштів державного бюджету та, відповідно, до зниження рівня забезпечення громадян доступним житлом.

За програмою «Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» (КПКВК 2751470) слід окремо зазначити, що, враховуючи досвід 2012 року, протягом якого використано лише 32% (6,4 млн. грн.) з передбачених бюджетних коштів (20 млн. грн.), а також наявність несприятливих для широкого кола громадян умов у Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затвердженному постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 №343, на нашу думку, активність громадян–позичальників і у 2013 році може залишитися на аналогічному низькому рівні – приблизно 35–50% від передбачених бюджетних коштів – і навіть за оптимістичних прогнозів може не перевищити 50% від передбачених бюджетних коштів, що може привести до невикористання приблизно 150 млн. грн. (тобто 50% від передбачених 300 млн. грн. бюджетних коштів за цією програмою). Зважаючи на зазначене, вбачається можливість невикористання значних сум бюджетних коштів за програмою здешевлення вартості іпотечних кредитів може привести до недотримання вимог пункту 6 частини першої статті 7 Бюджетного кодексу України, а саме – до недотримання принципу ефективності та результативності, згідно з якими при складанні та виконанні бюджетів усі учасники бюджетного процесу мають прагнути досягнення цілей, запланованих на основі національної системи цінностей і завдань інноваційного розвитку економіки, шляхом забезпечення якісного надання послуг, гарантованих державою, при залученні мінімального обсягу бюджетних коштів та досягнення максимального результату при використанні визначеного бюджетом обсягу коштів.

Послідовність імплементації фінансових механізмів житлового забезпечення громадян у державі повинна відповідати готовності населення використовувати ці механізми, що обумовлює пошук нових способів мобілізації грошових коштів, впровадження ефективного фінансового механізму забезпечення громадян житлом, альтернативного іпотечно-му кредитуванню, спроможного поєднати зусилля громадян і держави з метою забезпечення реалізації задекларованих конституційних прав на житло та гідних умов проживання.

Необхідно зазначити, що іпотечний механізм кредитування є більш прийнятним для країн із вищим рівнем економічного розвитку. На нашу думку, для України, як для країни з

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

Інформація щодо спрямування коштів державного бюджету та показники реалізації бюджетних програм житлового будівництва у 2012–2013 роках

Показники фінансування з державного бюджету, тис. грн.			Показники реалізації відповідної програми		
2012		2013	2012		
Передбачено коштів	Профінансовано коштів	% від річного плану	Передбачено коштів	Надано кредитів	Побудовано або надано квартир (будинків)
«Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» (КПКВК 2751430) ¹					
55 000	52 000	94,5%	47 000	4 548	889
	освоєно 44 130	81%			
«Забезпечення житлом інвалідів війни» (КПКВК 2751300)					
71 700	62 774 ²	87,5%	75 300	–	225
«Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла» (КПКВК 2751190)					
200 000	200 000	100%	89 500 ³	–	1 222 (5,1% від плану)
	освоєно 159 967 ⁴	80%			
«Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» (КПКВК 2751470)					
20 000	6 400	32%	300 000 ⁵	1 233	–
«Збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву з подальшим використанням на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом» (КПКВК 2751420)					
34 000	33 200	97,6%	40 000	–	–
«Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» (КПКВК 2751390) ⁶					
60 000	24 891	41,5%	80 000	74	–
«Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» (КПКВК 2751380)					
111 039	111 039	100%	66 600	–	–

¹ Третій рік поспіль не вирішується питання фінансування цієї програми рахунок коштів загального фонду державного бюджету. Програма фінансиється виключно за кошти, які надходять у бюджет від повернення раніше наданих кредитів.

² У тому числі 777 тис. грн. – на погашення кредиторської заборгованості, яка виникла станом на 01 січня 2012 року за програмою «Забезпечення житлом інвалідів I групи Великої Вітчизняної війни, які довготривалий термін знаходяться у черзі на отримання житла». Разом з тим Державною казначейською службою України не було оплачено договорів на закупівлю 18 квартир для інвалідів війни в 5 областях України в сумі 4 347 тис. грн., яку зареєстровано як кредиторську заборгованість.

³ Що у 2,2 рази менше від обсягу фінансування програми у 2012 році та становить 3,9% обсягу, передбаченого відповідно до затверджених показників фінансування державної програми у цьому році (2 293,3 млн. грн.). За рахунок 89,5 млн. грн. коштів державної підтримки доступним житлом можливо забезпечити лише 700 сімей, які потребують поліпшення житлових умов.

⁴ У тому числі 3,35 млн. грн. для забезпечення формування Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Зазначеній показник складає 8,1% від передбаченого за рахунок коштів державного бюджету у Державній цільовій соціально-економічній програмі будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки. Решту коштів не було оплачено органами Державної казначейської служби України. Інвестиції громадян, які були спрямовані на будівництво доступного житла у 2012 році, становлять понад 335 449 тис. грн. (тобто лише 6,2% від передбаченого у Програмі за рахунок інших джерел).

⁵ Обсяг коштів, виділених у 2013 році, дає можливість компенсувати відсоткову ставку за 6700 банківськими кредитами.

⁶ Загалом, у 2012 році за рахунок усіх джерел фінансування було надано 361 пільговий іпотечний кредит на загальну суму 119,528 млн. На виконання заходів програми впродовж її реалізації передбачалося спрямовувати 5,9 млрд. гривень. Фактично ж профінансовано 1,7 млрд. гривень, що становить 29% від прогнозних обсягів, у тому числі: з держбюджету – 47% від запланованого; з місцевих бюджетів – 24%; з інших джерел – 29%. Крім того, на сьогодні не завершенно будівництво більше 20-ти житлових об'єктів внаслідок прорахунків управлінського характеру протягом 2002–2009 років реалізації програми.

економікою, що розвивається, на цьому етапі більш доцільнішим є впровадження системи житлових будівельно-ощадних кас, які мають небанківський характер, функціонують за принципом кас взаємодопомоги і, з урахуванням зарубіжного досвіду, відіграють важливу роль в акумуляції фінансових ресурсів, які спрямовуються на фінансування будівництва житла.

На сьогодні питання використання фінансових механізмів забезпечення громадян житлом є предметом дискусій серед вчених і практиків. Окрім з них висвітлювали у своїх дослідженнях і публікаціях В. Базилевич, Т. Євтух, А. Пересада, В. Поляченко та ін. Однак дискусійним залишається питання вибору найменш ризикованих механізмів залучення грошових коштів для фінансування будівництва житла, а також ролі кожного механізму у вітчизняній системі фінансування житлового будівництва.

Питання фінансування будівництва житла за допомогою використання механізму заощаджень у будівельно-ощадних касах порушувалися в дослідженнях і публікаціях В. Кравченка, К. Паливоди, В. Полтеровича, О. Старкова, П. Єщенка, Л. Чубука, В. Посполітака, С. Хорунжого.

Аналіз досліджень із зазначеного питання свідчить, що в сучасних умовах (низька культура заощаджень, відсутність кредитних історій у переважної частини населення при високих ставках банківського відсотку за кредит і низькому співвідношенні середнього прибутку до ціни житла) запровадження і розвиток житлових будівельно-ощадних кас в Україні може стати ефективним складовим елементом механізму забезпечення громадян житлом.

Нині система кас будівельних заощаджень функціонує практично у всіх країнах Європи, у США та в інших країнах. Ощадно-будівельні каси є простою схемою акумуляції коштів

населення на житлове будівництво, що за принципом функціонування є схожою на принцип функціонування каси взаємодопомоги. Наприклад, особи, які мають намір придбати квартиру чи будувати будинок, створюють подібну касу, яка має закритий характер. Протягом певного терміну (зазвичай 3–5 років) особа вносить внески до такої каси, нагромаджуючи на її рахунку кошти, які, як правило, становлять 30% вартості квартири, після чого ця особа отримує право на одержання кредиту за рахунок коштів каси на придбання квартири чи житлове будівництво. Ресурси кас формуються за рахунок внесків їх учасників, процентів за кредитами, які отримали учасники цих кас, а також державних премій, що надаються учасникам кас за рахунок коштів державного бюджету (приблизно 10–30% від річного внеску учасника до каси).

Слід зазначити, що згідно з розрахунками російських вчених премії на будівельні заощадження, передбачені типовим алгоритмом будівельно–оощадних кас, є більш ефективним механізмом субсидіювання населення з середнім доходом, ніж субсидіювання початкового внеску чи відсотка за кредит: будівельно–оощадні каси дозволяють вкладнику придбати житло більшої площини, ніж інші схеми субсидіювання за однакової величини субсидії [14]. Споживач із дев'ятої доходної групи (тобто із заробітною платою 115% від середньої по країні) зможе придбати в рамках будівельно–оощадної каси житло на 18% більшою площею, ніж у рамках банківської іпотеки з аналогічним обсягом субсидіювання.

Каси надають своїм учасникам кредити на пільгових умовах. При цьому кредит може надаватися без довідки про доходи. Якщо відсоткові ставки (як на внесок, так і на кредит) фіксовані на весь час дії договору про будівельні заощадження, то, як правило, є можливість дострокової виплати без штрафів, однак не раніше, ніж через рік після отримання кредиту. У світовій практиці застосування будівельно–оощадних кас середній строк договору становить 12 років, максимальний – 30 років.

Кредит видається на умовах ануїтету, проте навіть у цьому разі переплата за такими позичками значно нижча, ніж в іпотечному банку. Як правило, ставка за кредитами не повинна бути більше 5–6%. За українськими прогнозами, мінімальні ставки можуть дорівнювати 4% [15]. Різницю між ставкою відсотка за внесками та кредитами буде встановлювати суб'єкт державного регулювання діяльності будівельно–оощадних кас. З урахуванням світової практики відсоткові ставки за кредитами не можуть перевищувати ставки за депозитами більш ніж на 3%. Таким чином, вкладник може отримати пільговий «дешевий» довгостроковий кредит під 5–6% річних на сплату суми, якої не вистачало для купівлі житла.

Розмір першого внеску може бути різним. Так, у Росії його планують довести до 20%, у Німеччині середня величина такого внеску становить 40%. Якщо у споживача немає необхідних грошових коштів для першого внеску, йому можуть запропонувати накопичувально–кредитну програму,

наприклад строком до п'яти років (упродовж цього періоду він накопичує гроши на депозиті).

Таким чином, можливо виокремити основні ознаки житлових будівельно–оощадних кас: накопичення коштів для початкового внеску на отримання іпотечного кредитування; нарахування фіксованих і нижчих за ринкові відсотків за користування кредитними коштами та на заощадження; сприяння отриманню державної підтримки (премії на внески учасників та/або гарантування вкладів учасників; державна компенсація частини вартості житла або відсотків за іпотечним кредитом тощо).

В Європі основна частина житла, яка будується на іпотечних засадах, фінансується за рахунок коштів таких кас: у Бельгії – 50% іпотечних угод, в Австрії – 35, у Норвегії – 38, у Франції – 76%.

Вбачається, що розвиток системи житлових заощаджень може привести до пом'якшення умов ринку житлового кредитування в цілому. Насамперед тому, що на ринок житлового кредитування вийде ще один гравець із державною підтримкою.

Як результат наукових дискусій та державної житлової політики розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.02.2010 №243–р схвалено Концепцію розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно–оощадних кас в Україні. Проте зазначене розпорядження втратило чинність згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України від 13.06.2012 №347–р, хоча проведений аналіз існуючих фінансових механізмів забезпечення громадян житлом, використанню яких було надано перевагу, свідчить про відсутність суттєвих позитивних змін стану житлового забезпечення громадян, що, на нашу думку, залишає актуальними питання розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно–оощадних кас в Україні.

17 квітня 2013 року на засіданні Комітету Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування і житлово–комунального господарства та регіональної політики проведено комітеські слухання з розгляду питання: «Про формування державної житлової політики». Учасники Комітеських слухань підтримали пропозицію щодо необхідності підготовки єдиного, базового, комплексного законодавчого документу про формування державної житлової політики. За результатами слухань було рекомендовано прискорити опрацювання законопроектів, визначених «Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово–комунального господарства на 2009–2014 роки» [16], яка передбачає, зокрема, розроблення проекту закону про основи державної житлової політики, а також розроблення проектів нормативно–правових актів щодо: визначення фінансового механізму надання житла (іпотека, будівельно–оощадні каси, товариства індивідуальних забудовників тощо); державного регулювання у сфері будівництва житла, фінансування якого здійснюється з використанням коштів державного бюджету [17].

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

Слід зазначити, що в Росії передбачається прийняття окремого закону щодо врегулювання питання діяльності будівельно-оощадних кас – законопроект №28346–6 «О строительных сберегательных кассах» зареєстрований 28.02.2012 і перебуває на розгляді російського парламенту [18].

Висновки

На сьогодні запровадження інституту будівельно-оощадних кас в Україні пов'язане з низкою проблемних питань, головним з яких є відсутність законодавчої бази для функціонування таких кас. З метою визначення організаційно-правових, економічних принципів утворення і функціонування будівельно-оощадних кас необхідно розробити відповідний проект закону, в якому, зокрема, визначити основні засади функціонування будівельно-оощадних кас та державного регулювання їх діяльності, а також проекти нормативно-правових актів, спрямованих на реалізацію положень цього закону, включаючи порядок внесення житлових будівельно-оощадних кас до державного реєстру фінансових установ, ліцензійних умов діяльності житлових будівельно-оощадних кас, порядок внесення коштів громадян у житлові будівельно-оощадні каси, порядок та можливі напрями здійснення кредитування вкладників житловими будівельно-оощадними касами (будівництво, купівлі або реконструкція житла), тощо.

Список використаних джерел

1. Офіційний сайт Національного інституту стратегічних досліджень при Президентові України. – Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/540/>.
2. Концепція Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 05.11.2008 №1406–р.
3. Кравченко В., Паливода К. Фінансування будівництва житла. – К., Вид. дім «Києво–Могилянська академія», 2006. – 175 с.
4. Єщенко П.С., Чубук Л.П. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах // Фінанси України. – №7. – 2009.
5. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике // Экономист. – 2006. – №10. – С. 78.

6. Житловий кодекс Української РСР ЗО червня 1983 року №5464–Х // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983. – додаток до №28. – Ст. 573.

7. Закон України «Про правонаступництво України» від 12.09.91 №1543–XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – №46. – Ст. 617.

8. Офіційний сайт Державної служби статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

9. Офіційний сайт Консалтингової компанії SV Development. – Режим доступу: http://www.svdevelopment.com/ru/web/flat_costs/

10. Річний звіт Національного банку України за 2011 рік, схвалений постановою Правління Національного банку України від 15.05.2012 №180.

11. Офіційний сайт газети «Бізнес». – Режим доступу: http://www.business.ua/articles/money/Dolya_ipoteki_v_structurere_novyh_kreditov_snizilas_do_-50188/.

12. Офіційний сайт Державної іпотечної установи. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua/>

13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» від 25.04.2012 №343 // Урядовий кур'єр, 2012, 05, 04.05.2012 №79.

14. Полтерович В., Старков О. Поэтапное формирование массовой ипотеки / Препринт # WP/2009/261. – М.: ЦЕМИ РАН, 2009. – 51 с.

15. Патиковський Ю. Громадяни, купуйте квартири в ощадній касі! // Україна молода – К., 2008. – №212.

16. Рішення Комітетських слухань з розгляду питання: «Про формування державної житлової політики» 17.04.2013, затверджене 15.05.2013 на засіданні Комітету Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства.

17. Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки».

18. Офіційний сайт Державної Думи Федерального Зібрannia Російської Федерації. – Режим доступу: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=28346-6>.

А.П. АНТОНОВ,

асpirант, Науково-дослідний економічний інститут Мінекономрозвитку України

Економічна сутність і концептуальне значення категорії «людський капітал»

У статті досліджується економічна сутність і концептуальне значення категорії «людський капітал», проведено узагальнення фундаментальних положень сучасної економічної теорії та наукових досліджень ефективності та відтворення людських продуктивних сил.

Ключові слова: людський капітал, рівень життя, людський розвиток, інвестування.

В статье исследуется экономическая сущность и концептуальное значение категории «человеческий капитал», проведено обобщение фундаментальных положений