

## РОЛЬ НАКОПИЧУВАЛЬНИХ МЕХАНІЗМІВ ПРИ ФІНАНСУВАННІ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

© 2014 ШТОНДЕНКО К. В.

УДК 336.77: 365.262.1

### Штонденко К. В. Роль накопичувальних механізмів при фінансуванні об'єктів житлового будівництва

Мета статті полягає в дослідженні впливу накопичувальних механізмів на динаміку будівельного сектора в посткризовий період. При аналізі реакції східноєвропейських країн на світову фінансову кризу робиться висновок про доцільність впровадження механізму житлових накопичень у практику фінансування житлового будівництва. Визначено перелік механізмів підвищення платоспроможності покупців, проаналізовано потенціал впливу кожного з них. Визначено соціально-економічні цілі, досягненню яких сприятиме підтримка системи житлових накопичень державою. Надано оцінку можливого економічного ефекту від залучення заощаджень громадян України до будівельного сектора. Подальшого дослідження потребує проблема впровадження системи житлових накопичень в умовах відсутності державної підтримки та питання формування дієвого механізму залучення інвестиційних ресурсів. Досвід функціонування житлово-будівельних кооперативів в Росії 1992 – 2003 рр. вимагає особливої уваги вітчизняних науковців.

**Ключові слова:** будоощадкаси, житлові накопичення, іпотека, будівництво житла, механізми фінансування будівництва житла.

**Табл.:** 1. **Бібл.:** 9.

**Штонденко Костянтин Васильович** – аспірант, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова (вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002, Україна)

**E-mail:** come.rad@gmail.com

УДК 336.77: 365.262.1

UDC 336.77: 365.262.1

### Штонденко К. В. Роль накопительных механизмов при финансировании объектов жилищного строительства

Цель статьи – исследование влияния накопительных механизмов на динамику строительного сектора в посткризисный период. При анализе реакции восточноевропейских стран на мировой финансовый кризис делается вывод о целесообразности внедрения механизма жилищных накоплений в практику финансирования жилищного строительства. Определен перечень механизмов повышения платежеспособности покупателей, проанализирован потенциал влияния каждого из них. Определены социально-экономические цели, достижение которых будет способствовать поддержке системы жилищных накоплений государством. Дана оценка возможного экономического эффекта от привлечения сбережений граждан Украины в строительный сектор. Дальнейшего исследования требует проблема внедрения системы жилищных накоплений в условиях отсутствия государственной поддержки и вопросы формирования действенного механизма привлечения инвестиционных ресурсов. Опыт функционирования жилищно-строительных кооперативов в России 1992 – 2003 гг. требует особого внимания отечественных ученых.

**Ключевые слова:** стройсберкассы, жилищные накопления, ипотека, строительство жилья, механизмы финансирования строительства жилья.

**Табл.:** 1. **Библ.:** 9.

**Штонденко Константин Васильевич** – аспирант, Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А. Н. Бекетова (ул. Маршала Бажанова, 17, Харьков, 61002, Украина)

**E-mail:** come.rad@gmail.com

### Shtondenko Kostiantyn V. Role of the Accumulative Mechanisms in Funding of Housing Projects

The purpose of the article is to study the effect of accumulation mechanisms on the dynamics of the construction sector in the post-crisis period. While analyzing the reaction of Eastern European countries to the global financial crisis it was concluded that there is a feasibility of implementing the mechanism of housing savings in the practice of housing financing. The list of mechanisms to improve the purchasing power of consumers was defined, and the potential impact of each of them was analyzed. The socio-economic objectives were determined, the achievement of which will contribute to the support system of housing savings of the state. The estimation of the possible economic effects of savings mobilization of Ukrainian citizens in the construction sector was made. The problem of introduction of the system of housing savings in the absence of state support and the issues of forming an effective mechanism to attract investment resources require further study. Experience of the housing co-operatives in Russia 1992 – 2003 requires special attention of our scientists.

**Key words:** construction savings bank, housing savings, mortgages, housing, housing finance mechanisms.

**Tabl.:** 1. **Bibl.:** 9.

**Shtondenko Kostiantyn V.** – Postgraduate Student, Kharkiv National University of Urban Economy named after O. M. Beketov (vul. Marshala Bazhanova, 17, Kharkiv, 61002, Ukraine)

**E-mail:** come.rad@gmail.com

**Ж**итлове будівництво – галузь народного господарства, важливість якої важко переоцінити. Як відомо, розвиток цієї сфери стимулює прискорений розвиток багатьох суміжних галузей, має значний соціальний ефект. Придбання власного житла – першочергова потреба для кожної сім'ї: без задоволення цієї потреби не можна говорити ні про які соціальні пріоритети державної політики. Практика таких країн, як Сінгапур, показує, що перебування у власності такого цінного активу докорінно змінює соціальний фон і збільшує економічну активність населення.

Втім, в Україні, незважаючи на значний потенційний попит на житло, на початок 2012 р. налічувалося близько 5500 об'єктів незавершеного житлового будівництва. Під-

креслимо, що це при одному з найнижчих показників забезпеченості житлом у країнах, що входять до Євросоюзу (22,5 м<sup>2</sup> на 1 особу). Безумовно, існує проблема із забезпеченням платоспроможного попиту. Від вибору тих чи інших підходів до вирішення цієї проблеми значною мірою залежить загальний масштаб і темпи житлового будівництва, а в подальшому і реальний добробут людей.

Залежно від джерела інвестицій та способу їх залучення розрізняють три основні механізми фінансування житлового будівництва:

- ✦ *ринковий*, який передбачає акумулювання фінансових ресурсів підприємств, організацій та грошових коштів населення;

- ✦ *державний*, основу якого покладено способи залучення бюджетних і позабюджетних коштів;
- ✦ *змішаний*.

У реальній ситуації – за умов скорочення бюджетного фінансування – основним джерелом коштів для реалізації будівельних проектів виступають власні кошти населення, а також ресурси банків, які надходять опосередковано при купівлі житла в кредит. При цьому в багатьох роботах [1, 2, 3] ринковий механізм фінансування розглядається здебільшого крізь призму законодавчо закріплених способів фінансування будівництва, які достатньо чітко визначені та відпрацьовані. На поточний момент інвестування об'єктів житлового будівництва можна здійснювати через [4]:

- ✦ фонди фінансування будівництва;
- ✦ фонди операцій з нерухомістю;
- ✦ інститути спільного інвестування;
- ✦ випуск цільових облігацій, зобов'язання за якими забезпечуються одиницею нерухомості.

Але з точки зору забудовника, окрім вказаних механізмів, є ще один – непрямий шлях фінансування процесу будівництва, а саме: продаж вже готового житла за договорами купівлі-продажу. На практиці такий механізм може виступати й основним джерелом фінансування. Річ у тім, що існує можливість продажу житла за допомогою дисконтних нецільових облігацій з подальшим укладанням договору купівлі-продажу вже побудованого житла. Така схема використовується, коли неможливо випустити цільові облігації через особливості оформлення земельної ділянки.

Слід зауважити, що питанням удосконалення та практичного впровадження різних механізмів фінансування будівництва присвячена велика кількість робіт провідних вітчизняних вчених.

Основна увага в більшості цих досліджень сконцентрована на визначенні особливостей тієї чи іншої схеми, аналізі переваг і недоліків різних способів залучення інвестицій, питаннях ефективного використання цих інвестицій на рівні забудовника. Не зменшуючи важливість наукових напрацювань, слід зауважити, що всі вони мають сенс за однієї умови – коли необхідні фонди (тобто кошти кінцевих покупців) уже сформовані. Саме тому механізми формування цих фондів, удосконалення таких механізмів відіграють дуже важливу роль у всьому процесі фінансування об'єктів житлового будівництва. А враховуючи той факт, що основним джерелом реального фінансування виступає кінцевий покупець, можна стверджувати, що від рівня його платоспроможності, від наявності механізмів її підвищення суттєво залежить успішність і ефективність системи фінансування об'єктів житлового будівництва (ОЖБ) у цілому.

Враховуючи вищевказане, *мета* роботи полягає в розробці механізму підвищення платоспроможності кінцевих покупців (як суб'єктів житлового ринку), а також впровадження накопичувальних механізмів формування необхідних фондів для їх подальшого використання при фінансуванні об'єктів житлового будівництва.

Вітчизняне житлове законодавство передбачає надання повністю безкоштовного житла не більш ніж 1 – 2% населення. Швидкий аналіз офіційних джерел [5] каже, що лише 3% можуть отримати державну підтримку за однією з діючих програм. Щодо придбання житла без довгострокового кредитування за його повну вартість, то така ситуація є доступною щонайбільше 5% населення. Як результат, близько 90% населення України не може виріши-

ти житлові проблеми без цілеспрямованого, поступового збільшення своєї платоспроможності. Для вирішення цього питання (тобто для підвищення реальної платоспроможності покупців житла) є декілька механізмів, а саме:

- ✦ підвищення рівня доходів населення;
- ✦ збільшення строків розстрочки платежу при купівлі недобудованого житла;
- ✦ залучення механізму іпотечного кредитування.

Зрозуміло, що значно підвищити рівень доходів населення навіть у п'ятирічній перспективі практично неможливо. Збільшення строків розстрочки ставить у невідгідне становище забудовників, оскільки збільшує їх дебіторську заборгованість і погіршує фінансовий стан.

**Щ**одо довгострокового іпотечного кредитування в Україні, то тут головною проблемою є залучення фінансових ресурсів до цієї сфери. Адаже на ефективність способів залучення коштів для фінансування довгострокових іпотечних кредитів суттєво впливає наявність надійних фінансових інструментів, які б могли гарантувати (забезпечити) кредиторам стабільне надходження ресурсів у необхідних обсягах і за відносно низькою ринковою вартістю. До того ж в умовах вітчизняної економіки на шляху впровадження іпотеки постає ще одна проблема. Внаслідок недостатнього розвитку фінансового ринку в Україні не працює дворівнева модель іпотеки, тому основним ресурсом для довгострокових іпотечних кредитів виступають короткострокові депозити фізичних і юридичних осіб. А це, у свою чергу, призводить до високих відсоткових ставок, що врешті-решт робить кредитний ресурс недоступним для переважної більшості населення України. Крім того, не останню роль у цьому процесі відіграє також втрата довіри інвесторів до забудовників і банків, а також розповсюджена практика виплати заробітної плати «у конвертах». На жаль, усі вказані проблеми – це реалії, які не можна ігнорувати [6].

У цілому науковці дійшли згоди, що в більшості випадків сам механізм іпотечного кредитування має певну низку притаманних йому проблем. Серед них – нестача довгострокових фінансових ресурсів, складність процедури повернення стягнення, високі процентні ставки тощо. І, незважаючи на вказані факти, державна політика в цій сфері продовжує їх ігнорувати. Навіть такі програми, як «3% іпотека», вирішують проблему процентних ставок за рахунок бюджету, що в цілому є вкрай неефективним.

Останнім часом в науковій літературі лунає думка, що вирішення вказаних проблем знаходиться в площині впровадження таких фінансових інструментів, як довгострокові цільові вклади, житлово-контрактні заощадження, заставні, іпотечні облігації. Обгрунтовуючи необхідність приділити увагу житлово-контрактним заощадженням, звернемося до досвіду зарубіжних країн, де вони виникли і функціонують.

Системи будівельних (житлових) заощаджень сьогодні діють у різних країнах Європи, Північної та Латинської Америки, у ряді країн Азії тощо. Специфіка таких систем значною мірою відображає особливості національної політики у житловій сфері, а також стратегію держави в галузі поліпшення житлових умов громадян.

Як правило, під системами будівельних заощаджень мають на увазі сукупність інституційних та організаційно-правових умов, які дозволяють громадянам робити цільові довгострокові накопичення та отримувати довгострокові

житлові кредити. Цільові житлові накопичення здійснюються в спеціалізованих ощадних інституціях, які чітко орієнтовані на придбання громадянами житла. Накопичення громадян є основним джерелом коштів для надання цими фінансовими інституціями житлових кредитів учасникам даної системи, що дозволяє створити повністю або частково замкнений фінансовий цикл.

Замкненість фінансових потоків у рамках цих спеціалізованих організацій дозволяє встановити відносно низькі, незалежні від коливань фінансового ринку, відсоткові ставки. У ряді Європейських країн (Німеччина, Чехія, Словаччина) системам житлових накопичень надається державна підтримка у формі прямих субсидій, що нараховуються на суми депозитів, податкових пільг тощо.

Впровадження та подальша підтримка системи житлових накопичень державою, як правило, має за мету досягнення декількох важливих соціально-економічних цілей:

- ✦ дати громадянам із середнім рівнем доходів можливість накопичити кошти і з часом отримати кредит, достатній для повного або часткового фінансування придбання власного житла;
- ✦ забезпечити сталі умови для накопичення та отримання кредитів;
- ✦ створити стійке джерело дешевих ресурсів для видачі іпотечних житлових кредитів у межах цієї системи;
- ✦ створити сприятливі умови для оздоровлення фінансової системи внаслідок компенсації інфляційних тенденцій, забезпечити швидке спрямування коштів до житлової сфери;
- ✦ залучити накопичення громадян до будівельного та житлового ринків через надійні фінансові інститути, діяльність яких регулюється і контролюється державою.

Багаторічний досвід роботи систем довгострокових заощаджень підтвердив, що вони мають низку суттєвих переваг, серед яких найважливішими є:

- ✦ підтримка певної фінансової дисципліни у громадян, яка діє впродовж всіх етапів реалізації, від стадії накопичення і до стадії погашення кредиту;
- ✦ прозорий контроль з боку інституції за потенційним позичальником.

Причому можливість контролювати позичальника виникає завдовго до моменту, коли він звернеться за кредитом. Це дозволяє добре вивчити його фінансові можливості, зменшити ризики, підвищити стабільність роботи системи в цілому.

Найбільш широкого застосування накопичувальні механізми набули у Німеччині. За всі роки функціонування *bausparkasse* (з нім. – будошадкаси) було мобілізовано й надано у формі кредитів близько 800 млрд євро [7]. Ко-

жен третій житель цієї країни має договір накопичення, що свідчить про надзвичайну популярність та дієвість такого механізму фінансування будівельного ринку.

Цікаво дослідити досвід країн Східної Європи, що як і ми, стали на шлях ринкових реформ на початку 1990-х. Словаччина, Чехія і Угорщина при формуванні іпотечного ринку взяли за основу один з найпростіших інститутів – будівельні ощадні каси (житлові накопичення). Польща, Росія та Україна пішли шляхом створення передових форм іпотеки, незважаючи на те, що в більшості розвинутих країн процес формування масової іпотеки починався з формування таких простих накопичувальних інститутів, як кооперативи та будошадкаси. Іпотечні банки в цих країнах тривалий час видавали житлові кредити лише заможним громадянам, і ситуація змінювалась, коли будошадкаси залучали достатню кількість надійних позичальників з невисокими доходами. Дослідники В. М. Полтерович і О. Ю. Старков зазначають, що цей «шоковий» метод інституційного запозичення був помилковим у стратегічній перспективі [8]. Вони підкреслюють, що країни, які намагалися «перестрибнути» через стадії, створивши відразу передові форми іпотеки, зазвичай зазнавали невдачі. Така теза підтверджується даними про реакцію східноєвропейських іпотечних систем на світову економічну кризу.

Це досить добре ілюструє *табл. 1*, що покаже динаміку укладання нових іпотечних договорів напередодні та під час світової фінансової кризи.

Найбільш показною є третя колонка. У розрахунку на одного жителя у 2008 р. в Україні видано в 7 разів менше нових кредитів на купівлю житла, ніж у Словаччині. У 2009 р. відставання збільшилось до 63,5 разк. У 2010 р. словацький ринок почав оговтуватись від наслідків кризи і вийшов на показники 2008 р., а з 2011 р. почалося його поступове зростання.

Досвід Словаччини і Чехії вартий окремої уваги. Серед країн з перехідною економікою вони домоглися найбільшого успіху, впровадивши накопичувальні механізми в 1992 і 1993 рр. Через 10 років роботи вже 45% чехів і 20% словаків були залучені в систему житлових накопичень (СЖН). Варто відзначити, що масовий старт СЖН у цих країнах дав додатковий імпульс для розвитку банківського іпотечного кредитування. Його частка в обсязі іпотечного кредитування в Словаччині збільшилася з 2% у 1999 р. до 47% у липні 2005 р. [9]

Досвід країн ближнього зарубіжжя показує, що СЖН вигідні банкам, оскільки сприяють підвищенню попиту на іпотечні (тепер вже додаткові) кредити з боку своїх клієнтів, що в іншому разі не мають доступу до іпотеки. У результаті роботи таких систем виникає потік позичальників із кредитними історіями і високою ощадною культурою, що

Таблиця 1

Динаміка укладання нових іпотечних договорів напередодні та під час світової фінансової кризи в Україні та Словаччині

Рік	Кількість нових іпотечних договорів		Темпи падіння по відношенню до попереднього року		Кількість нових іпотечних договорів у розрахунку на одного жителя країни	
	Словаччина	Україна	Словаччина	Україна	Словаччина	Україна
2007	179219	267000	-	-	0,0318	0,0057
2008	172050	199000	4%	25,4%	0,0305	0,0043
2009	137641	19300	20%	90,3%	0,0254	0,0004

має пом'якшити умови кредитування і швидко збільшити попит на банківські кредити.

**П**итання впровадження накопичувальних механізмів при фінансуванні будівельного сектора не тільки не втратило своєї актуальності, в умовах згорання вітчизняної іпотеки і падіння показників будівельної галузі воно лише набуло її. Починаючи розглядати це питання, варто відзначити два вкрай важливі моменти:

- ✦ створення СЖН у вигляді індивідуальних накопичувальних рахунків в універсальних банках недоцільно, оскільки такий механізм пов'язаний з більшими ризиками;
- ✦ найбільшого успіху серед іпотечних інститутів Росії в 1992 – 2003 рр. домоглися житлово-будівельні кооперативи, які працювали за принципом житлових накопичень та інтегрувалися з тим чи іншим будівельним бізнесом через відсутність державної підтримки.

Урахування цих моментів при проектуванні конкретної імплементації СЖН в Україні є найбільш нагальним і важливим завданням.

Варто також зауважити, що низький рівень довіри до держави (яка має покривати інфляційні втрати системи) є чи не найголовнішою причиною того, що питання впровадження накопичувальних механізмів для фінансування житлового будівництва так і залишилося в теоретичній площині. Як було зазначено вище, досвід Росії показує, що функціонування СЖН стає можливим завдяки підтримці приватного сектора.

Щодо можливого ефекту від впровадження накопичувальних механізмів, то у 2009 р. фінансові аналітики зазначали, що громадяни України зберігають готівкою близько 70 млрд дол. США. Якщо за допомогою накопичувальних механізмів впродовж наступних 10 років вдасться залучити той самий відсоток громадян, який було залучено у Словаччині (не найбільший серед країн Східної Європи), то в будівельну галузь надійдуть додаткові 14 млрд дол. США.

## ВИСНОВКИ

Питання зростання обсягів житлового будівництва є одним з найбільш важливих як в соціальному, так і в макроекономічному аспектах. Заходи органів державної влади не можуть кардинально вплинути на ситуацію через непрогнозованість бюджетного фінансування і загальну недовіру населення. Впровадження і функціонування ефективного механізму житлових накопичень можливе без державної підтримки. Використовувані у світі підходи до впровадження СЖН потрібно адаптувати до вітчизняних реалій. Подальшого дослідження потребує проблема пошуку оптимальних шляхів фінансування будівництва житла та питання формування дієвого механізму залучення інвестиційних ресурсів з метою збільшення їх обсягу. ■

## ЛІТЕРАТУРА

**1. Чернуха І. В.** Механізми фінансування будівництва / І. В. Чернуха // Економічний вісник університету : зб. наук. пр. учених та аспірантів. – Переяслав-Хмельницький : П-ХДПУ, 2012 – Вип. 19/1. – С. 178 – 183.

**2. Блащук-Дев'яткіна Н. З.** Ринок іпотечного кредитування житла в Україні: особливості функціонування у 2004 – 2010 рр. / Н. З. Блащук-Дев'яткіна // Вісник Львівської державної фінансової академії. – Львів : ЛДФА, 2010. – № 18. – 292 с.

**3. Сердюк А. В.** Перспективи відродження іпотечно-го кредитування будівництва житла в Україні / А. В. Сердюк, І. А. Ребікова // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві : науково-технічний збірник. – Вінниця : Універсум-Вінниця, 2011. – С. 116 – 120.

**4.** Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV // ВВР України. – 2003. – № 52. – Ст. 377.

**5.** Жилье недоступно. Инициированная Януковичем государственная ипотека под 3% годовых провалилась // Независимое бюро новостей. – 2013 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://nbnews.com.ua/ua/tema/96613/>

**6.** Дешеvu іпотеку гальмує недовіра // Офіційний сайт всеукраїнської громадської організації «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам». – 2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://investhelp.com.ua/content/deshevu-%D1%96poteku-galmu%D1%94-nedov%D1%96ra>

**7. Пастухова Н. С.** Зарубежный опыт жилищных сберегательных программ. Рекомендации по использованию жилищных сберегательных программ в работе банков / Н. С. Пастухова, Н. Н. Рогожина. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2002. – 52 с.

**8. Полтерович В. М.** Проблема трансплантации ипотечных институтов в переходных экономиках: роль стройсберкасс / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков / Препринт. # WP/2006/210. – М. : ЦЭМИ РАН, 2006. – 92 с.

**9. Kottasová I.** Slovakia: euro boosts mortgage market / I. Kottasová // Financial times. – 2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://blogs.ft.com/beyond-brics/2011/07/21/slovakia-euro-boosts-mortgage-market/#axzz2wxzg8XyD>

## REFERENCES

Blashchuk-Dev'iatkina, N. Z. "Rynok ipotechnoho kredyтування zhytla v Ukraini: osoblyvosti funktsionuvannya u 2004 – 2010 rr." [Housing mortgage market in Ukraine: features operation in 2004 – 2010]. *Visnyk LDFA*, no. 18 (2010): 292-.

Chernukha, I. V. "Mekhanizmy finansuvannya budivnytstva" [Mechanisms for financing the construction]. *Ekonomichnyi visnyk universytetu*, no. 19/1 (2012): 178-183.

"Deshevu ipoteku halmuie nedovira" [Cheap mortgages slows distrust]. *Asotsiatsiia dopomohy postrazhdalym investoram*. <http://investhelp.com.ua/content/deshevu-%D1%96poteku-galmu%D1%94-nedov%D1%96ra>

Kottasova, I. "Slovakia: euro boosts mortgage market". *Financial times*. <http://blogs.ft.com/beyond-brics/2011/07/21/slovakia-euro-boosts-mortgage-market/#axzz2wxzg8XyD> [Legal Act of Ukraine] (2003).

Pastukhova, N. S., and Rogozhina, N. N. *Zarubezhnyy opyt zhilishchnykh sberegatelnykh programm. Rekomendatsii po ispolzovaniiu zhilishchnykh sberegatelnykh programm v rabote bankov* [Foreign experience of housing savings programs. Recommendations for the use of housing savings banks in the work programs]. Moscow: Institut ekonomiki goroda, 2002.

Polterovich, V. M., and Starkov, O. Yu. *Problema transplantatsii ipotechnykh institutov v perekhodnykh ekonomikakh: rol stroysberkass* [Problem transplantation mortgage institutions in transition economies: the role of building savings banks]. М.: TsEMI RAN, 2006.

Serdiuk, A. V., and Rebikova, I. A. "Perspektyvy vidrozhennia ipotechnoho kredyтування budivnytstva zhytla v Ukraini" [Prospects revival mortgage housing construction in Ukraine]. In *Suchasni tekhnolohii, materialy i konstruktzii v budivnytstvi*, 116-120. Vinnytsia: Universum-Vinnytsia, 2011.

"Zhile nedostupno. Initsiirovannaia Yanukovichem gosudarstvennaia ipoteka pod 3% godovykh provallilas" [Housing is not available. Yanukovich initiated state mortgage at 3% per annum failed]. *Nezavisimoe biuro novostey*. <http://nbnews.com.ua/ua/tema/96613/>