

Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Наказ Міністерства освіти і науки України від 29.12.2014 № 1528)

Ефективна
ЕКОНОМІКА

Дніпровський державний
аграрно-економічний
університет

ДКС Центр
Видавництво ТОВ «ДКС-центр»



УДК 338

Ефективна економіка № 6, 2014

Ю. М. Сафонов,
д. е. н., професор, академік АЕН України,
Державний вищий навчальний заклад «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»

СИСТЕМА БУДЗАОЩАДЖЕНЬ ЯК ШЛЯХ ДЛЯ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО
ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Y. Safonov,
Doctor of Economics, Professor,
Academy of Economic Sciences of Ukraine State university "Kyiv National Economic University named Vadym Hetman

THE HOUSING SAVING SYSTEM AS WAY IS FOR PERFECTION OF THE HOUSING MORTGAGE CREDITING IN UKRAINE

У статті обґрунтовано значення параметрів системи будзаощаджень, при яких вона зможе відігравати роль ефективного інструмента вирішення житлової проблеми в Україні. Встановлено, що оптимальний термін накопичувальної програми термін має становити три роки, а термін кредиту – 15 років, ставки за депозитами 5 %, за кредитами – 8 %, державної премії – 15 %.

The values of parameters of housing saving system in which it can act as an effective tool for solving the housing problem in Ukraine have been grounded in the article. It has been found that the optimal time accumulative program period should be three years, and the term loan - 15 years, rates on deposits 5% of loans - 8%, State subsidies - 15%.

Ключові слова: житлова іпотека, буд заощадження, житлова проблема, державні субсидії.

Keywords: mortgages, housing saving, housing problems, government subsidies.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ Житлове іпотечне кредитування може бути дієвим інструментом вирішення житлової проблеми. На це вказує досвід багатьох країн, де саме житлова іпотека відіграла вирішальну роль у вирішенні житлової проблеми. Але модель банківського іпотечного кредитування, що склалася в Україні, має невелику суспільну ефективність. Деякі позитивні тенденції нарощуванню обсягів виданих іпотечних кредитів у 2004- першій половині 2008 рр. [3] не зумовили суттєвих позитивних зрушень у вирішенні житлової проблеми в українському суспільстві. Так станом на початок вересня 2013 р. портфель житлових іпотечних кредитів українських банків ненабагато перевищував 60 млрд. грн. [1]. Для порівняння зазначимо, що максимальна величина портфелю житлових іпотечних кредитів (на кінець 2008 року) становила 108,9 млрд. грн. [3].

Додатковим обмеженням розвитку житлової іпотеки в Україні є висока ресурсна база (17–20 % річних, станом на початок 2013 року). У сучасних умовах і в середньостроковій перспективі українські банки не зможуть встановити відсотки за житловими іпотечними кредитами на такому рівні.

За оцінками фахівців, поза межами банківської системи України наприкінці 2012 року перебувало близько \$50 млрд і 195 млрд грн [13]. Зазначена сума більше ніж у 8-м разів перевищує величину іпотечного портфелю українських банків. Високі ставки за депозитами не є стимулом для домогосподарств для розміщення заощаджень у банках та інших фінансових установах. Логічно припустити, що певна частина зазначеної суми накопичується населенням для подальшого придбання

житла. Конкретну величину такої суми оцінити складно, але навіть якщо це 5–10 % усіх грошей поза межами банківської системи, то це становить близько 30–60 млрд. грн., що є великою сумою порівняно з існуючим іпотечним портфелем. Однак залучити цю суму в іпотечний механізм можливо лише за рахунок гарантування того, що власник за її допомогою зможе отримати житло. Світова практика такі виробила іпотечні інститути, які отримали назву ощадно-позикових іпотечних інститутів [7,8] і є поширеними в багатьох країнах.

Однак у різних країнах існують різні параметри системи будзаощаджень: термін накопичувальної програми, відсоткові ставки, величина державної субсидії учасникам системи будівельних заощаджень. Причому ті параметри системи будзаощаджень, при яких вона має високу суспільну цінність як інструмент вирішення житлової проблеми в інших країнах, можуть не бути такими в умовах українських реалій.

МЕТА СТАТТІ - це обґрунтування найбільш ефективних параметрів системи будзаощаджень з позиції можливості впливу житлової іпотеки, побудованої на їх основі, на вирішення житлової проблеми в суспільстві.

АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ Організаційно система будзаощаджень реалізується через будошадкаси та житлові кооперативи різних типів. Житлова будівельно-ощадна каса – це фінансова установа, діяльність якої пов'язана із залученням вкладів фізичних осіб, наданням вкладникам кредитів для покращення їхніх житлових умов з державною підтримкою у вигляді премій на внески. Житловий кооператив – об'єднання групи осіб, які проживають на одній території або працюють в одній сфері, завдяки чому кооператив володіє достатньою інформацією про своїх членів, які самостійно можуть контролювати процес будівництва житла.

На практиці в будошадкасах премія виплачується вкладнику наприкінці року [6, с. 126]. Через це вкладникам вигідно вносити крупні платежі, щоб отримати максимальну дохідність премії. Це робить нестабільними фінансові надходження до системи будзаощаджень. Для уникнення цього явища слід передбачити в стандартному контракті фіксовані суми внесків. Перевищення їх має бути заборонено. Пропуск кількох внесків поспіль має розглядатися як підстава усунення вкладника із системи будзаощаджень з поверненням внесків, але без премії.

Проблемі впровадження системи будзаощаджень в фінансові системи країн пост-радянського простору присвячені низка праць В. Полтеровича [9, 10], О. Старкова [11], В. Черних [15]. Серед вітчизняних дослідників дана тема досліджується В. Омельчуком [5], Г. Кондрашовою [4], О. Тригуб [12] та іншими фахівцями.

ОСНОВНІ РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ Проаналізуємо, наскільки ефективною може бути система будзаощаджень у контексті вирішення житлової проблеми. Адже саме цей аспект функціонування іпотечного механізму є найціннішим для держави та суспільства.

Нехай ставка по депозиту в системі будзаощаджень становитиме 5 %, а премія – 10 %. Позначимо Z суму, яку вкладник у змозі щомісяця вносити на накопичувальний рахунок. Сума, яку має бути внесено за рік на накопичувальний рахунок за контрактом, становить $12Z$. Позначимо d депозитну ставку в системі будзаощаджень, % річних, p – премію з бюджету, % річних. І відсотки, і премія нараховуються наприкінці року. Відсотки капіталізуються, а премія – ні. Позначимо також n – тривалість накопичувальної програми, роки. Тоді:
сума бюджетних субсидій вкладнику (премія), S , грн:

$$S = \frac{n \cdot 12 \cdot Z \cdot p}{100\%}, \tag{1}$$

сума накопиченого вкладу без субсидій, D , грн:

$$D = 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^n + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^{n-1} + \dots + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right). \tag{2}$$

Загальна сума коштів на накопичувальному рахунку V , яка дорівнює величині кредиту K ,

$$V = D + S = K. \tag{3}$$

Якщо накопичувальна програма триває три роки, то вираз (3) запишемо як

$$D = 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^3 + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^2 + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right). \tag{4}$$

Якщо накопичувальна програма триває п'ять років, то вираз (4) виглядатиме так:

$$D = 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^5 + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^4 + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^3 + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^2 + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right). \tag{5}$$

Для оцінки параметрів системи будзаощаджень, при яких вона буде мати суттєвий вплив на вирішення житлової проблеми (буде суспільно ефективною введемо коефіцієнт достатності іпотечного кредиту KDI , який визначатимемо за формулою:

$$KDI = \frac{IK^*}{RVH} \cdot 100\%, \tag{6}$$

де IK^* – величина іпотечного кредиту, який може бути виданий громадянину (домогосподарству) із середніми доходами S^* ; RVH – ринкова вартість житла економ-класу (площа 40 кв. м).

Детальніше сутність та можливості практичного застосування зазначеного коефіцієнта розглянуто нами в роботі [14]. Тому лише коротко відзначимо, що KDI відображає 1) доходи населення (середні доходи на місяць – S^*); 2) специфіку національної моделі іпотечного кредитування (коефіцієнт PTI , n – термін іпотечного кредиту; P – відсоткові ставки за іпотечними кредитами), які визначають суму кредиту, який може бути наданий позичальнику з доходами S^* ; 3) стан ринку житла (середню вартість житла – RVH).

Якщо $KDI \geq 50\%$, то житлова іпотека стає масовим інструментом підвищення доступності житла, оскільки нею для придбання житлової нерухомості можуть скористатися громадяни із середніми доходами (решта вартості житла – це початковий внесок позичальника). Якщо $KDI < 50\%$, то іпотечний кредит, який формально доступний громадянину із середніми доходами, покриває лише невелику частку вартості житла, а отже, не може розглядатися як ефективний інструмент для підвищення його доступності.

Проаналізуємо ефективність системи будзаощаджень за коефіцієнтом KDI , який, як і у випадку з банківським житловим іпотечним кредитуванням, розраховуватимемо як відношення кредиту, який зможе отримати учасник системи будзаощаджень із середніми доходами, до вартості житла економ-класу.

Суми, які спроможні накопити вкладники із середніми доходами з депозитною ставкою в системі будзаощаджень 5 % з тривалістю накопичувальної програми три і п'ять років, наведено в таблиці 1.

Таблиця 1.
Сума коштів, які може зібрати у межах накопичувальної програми вкладник із середніми доходами без державних субсидій
(ставка за депозитами 5 %), грн

Регіони (обласні центри)	Сума, щомісячних платежів, грн/міс.	Сума вкладу, термін 3 роки, грн	Сума вкладу, термін 5 років, грн
АР Крим	966,8	38 402,7	65 934,9
Вінниця	705,1	28 007,6	48 087,2
Луцьк	600,6	23 856,7	40 960,4
Дніпропетровськ	2029,1	80 597,6	138 380,5
Донецьк	2017,4	80 134,2	137 584,8
Житомир	852,0	33 844,0	58 107,9
Запоріжжя	1732,9	68 832,1	118 179,9
Івано-Франківськ	692,9	27 521,7	47 252,9
Київ	5183,9	205 912,3	353 537,2
Кіровоград	709,0	28 163,9	48 355,4
Луганськ	1476,7	58 655,4	100 707,3
Львів	1015,6	40 339,8	69 260,7
Миколаїв	1156,2	45 926,0	78 851,8
Одеса	1187,7	47 177,2	81 000,0
Полтава	1336,9	53 103,7	91 175,3
Рівне	705,1	28 009,0	48 089,4
Суми	1017,6	40 419,3	69 397,1
Тернопіль	307,5	12 215,7	20 973,5
Ужгород	311,5	12 374,6	21 246,3
Харків	1394,8	55 402,2	95 121,8
Херсон	606,3	24 084,5	41 351,4
Хмельницький	744,1	29 555,4	50 744,7
Черкаси	929,3	36 914,5	63 379,7
Чернівці	296,5	11 777,4	20 221,0
Чернігів	985,2	39 133,6	67 189,7

Джерело: розраховано автором використовуючи як вихідні дані табл.1 з роботи [14]

Коефіцієнт достатності іпотечного кредиту подано в табл. 2, відповідно до результатів якої можемо дійти висновку, що система будзаощаджень має вищу суспільну ефективність, ніж банківське житлове іпотечне кредитування з державним субсидуванням. На це вказують значно вищі значення KDI у всіх регіонах порівняно з аналогічним показником для банківської іпотеки з державним субсидуванням частини відсотків (див. табл. 2).

Таблиця 2.
Коефіцієнт достатності іпотечного кредиту для системи буд заощаджень у регіонах України,
% вартості житла економ-класу

Регіони	Термін накопичення – 3 роки			Термін накопичення – 5 років		
	Субсидія 5 % річних	Субсидія 10 % річних	Субсидія 15 % річних	Субсидія 5 % річних	Субсидія 10 % річних	Субсидія 15 % річних

АР Крим	12,37	12,90	13,44	21,21	22,10	22,99
Вінниця	11,86	12,38	12,89	20,34	21,20	22,06
Луцьк	9,74	10,16	10,59	16,70	17,41	18,11
Дніпропетровськ	39,56	41,27	42,98	67,83	70,69	73,54
Донецьк	31,64	33,02	34,39	54,26	56,55	58,84
Житомир	15,05	15,71	16,36	25,81	26,90	27,99
Запоріжжя	37,18	38,79	40,40	63,75	66,44	69,12
Івано-Франківськ	19,58	20,43	21,28	33,57	34,99	36,40
Київ	48,71	50,83	52,94	83,53	87,05	90,57
Кіровоград	18,95	19,77	20,59	32,49	33,86	35,22
Луганськ	33,83	35,29	36,76	58,01	60,45	62,90
Львів	15,58	16,26	16,93	26,72	27,85	28,97
Миколаїв	25,51	26,62	27,73	43,75	45,59	47,44
Одеса	15,26	15,93	16,59	26,17	27,28	28,38
Полтава	29,26	30,53	31,80	50,18	52,29	54,41
Рівне	13,30	13,88	14,45	22,80	23,76	24,73
Суми	20,38	21,26	22,14	34,94	36,41	37,88
Тернопіль	5,66	5,90	6,15	9,70	10,11	10,51
Ужгород	6,83	7,12	7,42	11,71	12,20	12,70
Харків	21,42	22,35	23,28	36,73	38,28	39,83
Херсон	14,13	14,74	15,35	24,23	25,25	26,27
Хмельницький	13,79	14,39	14,99	23,65	24,65	25,64
Черкаси	20,10	20,97	21,84	34,46	35,91	37,37
Чернівці	5,55	5,79	6,03	9,51	9,91	10,31
Чернігів	21,86	22,81	23,75	37,48	39,06	40,64

Джерело: розраховано автором використовуючи як вихідні дані щодо середньої вартості житла економ-класу табл.1 з роботи [14] та враховуючи суму державних субсидій згідно формул (4) та (5), а також рівність величини кредиту загальній сумі коштів на накопичувальному рахунку згідно формули (3)

Хоча з трирічною тривалістю накопичувальної програми громадяни із середніми доходами не в змозі отримати кредит, достатній для придбання житла економ-класу, однак порівняно високі значення *KDI* вказують на те, що отримати кредити для придбання зазначеного житла у межах системи будзаощаджень можуть громадяни, доходи яких перевищують середні в менше разів, ніж у межах банківського іпотечного кредитування.

У межах системи будзаощаджень *KDI* пов'язаний з наявністю першого внеску, оскільки кредит дорівнює сумі на накопичувальному рахунку вкладника. Тому у системі будзаощаджень високе значення *KDI* є необхідною та достатньою умовою високої суспільної ефективності такого механізму житлового іпотечного кредитування.

Розглянемо, на громадян з якими доходами може бути орієнтовано систему будзаощаджень.

Для цього розрахуємо, який щомісячний платіж має здійснювати вкладник, аби протягом накопичувальної програми отримати суму, яка дорівнює половині вартості житла.

$$\frac{W}{2} = S + D = \frac{n \cdot 12 \cdot Z \cdot p}{100\%} + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^n + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^{n-1} + \dots + 12Z \left(1 + \frac{d}{100\%}\right) \tag{7}$$

де *W* – ринкова вартість житла економ-класу, грн.

Отримуємо такий результат:

$$Z = \frac{W}{24 \left(\frac{n \cdot p}{100\%} + \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^n + \left(1 + \frac{d}{100\%}\right)^{n-1} + \dots + \left(1 + \frac{d}{100\%}\right) \right)}. \tag{8}$$

Тоді сукупні доходи вкладника з урахуванням життєво необхідних витрат мають становити

$$I = Z + 2 \cdot m, \tag{9}$$

де *I* – сукупний дохід сім'ї з двох осіб, грн на місяць; *m* – витрати на одного члена сім'ї на рівні прожиткового мінімуму, грн на місяць

Результуючим показником ефективності системи будзаощаджень є коефіцієнт перевищення потрібного для участі в накопичувальній програмі доходу над середніми доходами:

$$Kd = \frac{D}{D^*},$$

(10)

де Kd – коефіцієнт перевищення доходу, потрібного для виконання накопичувальної програми, над середнім доходом, разів;
 D – мінімальна сума сукупного доходу (сім’я з двох працюючих), яка забезпечує виконання накопичувальної програми, грн на місяць;
 D^* – середні сукупні доходи сім’ї з двох осіб (обох працюючих), грн на місяць.
Якщо коефіцієнт Kd близький до одиниці або менший, це означає, що в накопичувальній програмі можуть взяти участь громадяни із середніми доходами.
У табл. 3 подано суми щомісячних платежів учасників системи будзаощаджень.

Таблиця 3.
Коефіцієнт перевищення доходу, потрібного для виконання накопичувальної програми над середнім доходом, рази (термін накопичення 3 роки)

Регіон (обласні центри)	Субсидія, 5 % річних	Субсидія, 10 % річних	Субсидія, 15 % річних
АР Крим	2,0	1,95	1,90
Вінниця	1,9	1,81	1,77
Луцьк	2,0	1,92	1,88
Дніпропетровськ	1,2	1,14	1,11
Донецьк	1,3	1,28	1,25
Житомир	1,7	1,68	1,64
Запоріжжя	1,2	1,16	1,14
Івано-Франківськ	1,4	1,41	1,38
Київ	0,9	0,88	0,86
Кіровоград	1,5	1,43	1,41
Луганськ	1,2	1,21	1,19
Львів	1,8	1,72	1,68
Миколаїв	1,4	1,35	1,33
Одеса	1,9	1,81	1,77
Полтава	1,3	1,29	1,26
Рівне	1,7	1,70	1,67
Суми	1,5	1,48	1,45
Тернопіль	2,1	2,01	1,97
Ужгород	1,9	1,83	1,80
Харків	1,6	1,53	1,50
Херсон	1,6	1,59	1,56
Хмельницький	1,7	1,70	1,66
Черкаси	1,5	1,47	1,44
Чернівці	2,1	2,00	1,96
Чернігів	1,5	1,42	1,40

Джерело: розраховано автором враховуючи [2]

З результатів таблиці видно, що у містах з високим показником KDI система будзаощаджень може стати доступним інструментом вирішення житлової проблеми громадян із середніми доходами. Щодо Києва цього можна досягти зі ставкою 5 %, державною субсидією – 5 % річних і терміном накопичення – 3 роки. У Донецьку, Дніпропетровську, Запоріжжі, Луганську, Полтаві для того, щоб отримати кредит, достатній для придбання житла (виконати попередньо відповідну накопичувальну програму), громадяни повинні мати доходи на 10–26 % вищі за середні.

Звичайно, в табл. 3 подано вартість житла економ-класу, однак, на нашу думку, таблиця відображає деякі загальні закономірності, які можна очікувати під час упровадження системи будзаощаджень. У трирічній накопичувальній програмі система будзаощаджень однаково залишається інструментом для забезпечення житлом через іпотечний механізм для громадян з досить високими доходами. У кількох областях – західного регіону та АР Крим – співвідношення вартості житла до доходів надто несприятливе для застосування іпотечного механізму щодо вирішення житлової проблеми. Так, для участі в накопичувальній програмі тривалістю три роки громадянам цих областей потрібно мати доходи в 1,4–2 рази вищі за середні. Однак для міст з більш низьким KDI громадяни із середніми доходами отримують можливість стати учасниками системи будзаощаджень з вищими ставками та державними субсидіями, тривалішим терміном накопичення (табл. 4).

Таблиця 4.
Коефіцієнт перевищення доходу, потрібного для виконання накопичувальної програми, над середнім доходом, разів (термін накопичення 5 років)

Регіон (обласні центри)	Субсидія, 5 % річних	Субсидія, 10 % річних	Субсидія, 15 % річних	Субсидія, 20 % річних	Субсидія, 30 % річних	Субсидія 40 % річних	Субсидія 50 % річних
АР Крим	1,86	1,82	1,78	1,38	1,33	1,29	1,26

Вінниця	1,73	1,70	1,67	1,33	1,30	1,27	1,24
Луцьк	1,84	1,80	1,77	1,41	1,37	1,33	1,30
Дніпропетровськ	1,09	1,07	1,05	0,86	0,83	0,81	0,80
Донецьк	1,23	1,20	1,18	0,93	0,91	0,88	0,86
Житомир	1,61	1,57	1,54	1,24	1,21	1,18	1,15
Запоріжжя	1,12	1,10	1,08	0,89	0,87	0,85	0,83
Івано-Франківськ	1,36	1,34	1,32	1,12	1,10	1,08	1,06
Київ	0,83	0,81	0,79	0,59	0,57	0,55	0,53
Кіровоград	1,38	1,36	1,34	1,13	1,11	1,09	1,07
Луганськ	1,16	1,14	1,12	0,93	0,91	0,89	0,88
Львів	1,64	1,61	1,58	1,25	1,21	1,18	1,15
Миколаїв	1,30	1,28	1,26	1,04	1,01	0,99	0,97
Одеса	1,73	1,69	1,65	1,28	1,24	1,20	1,17
Полтава	1,24	1,22	1,20	0,99	0,96	0,94	0,93
Рівне	1,63	1,60	1,57	1,28	1,24	1,21	1,19
Суми	1,43	1,40	1,37	1,12	1,09	1,07	1,05
Тернопіль	1,93	1,89	1,86	1,50	1,46	1,43	1,40
Ужгород	1,76	1,73	1,70	1,41	1,37	1,35	1,32
Харків	1,46	1,43	1,40	1,11	1,08	1,05	1,03
Херсон	1,53	1,50	1,48	1,23	1,20	1,18	1,15
Хмельницький	1,63	1,59	1,57	1,27	1,23	1,20	1,18
Черкаси	1,41	1,39	1,36	1,12	1,10	1,07	1,05
Чернівці	1,92	1,88	1,85	1,50	1,46	1,43	1,40
Чернігів	1,37	1,35	1,32	1,09	1,07	1,05	1,03

Джерело: розраховано автором враховуючи [2]

Як бачимо з табл. 4, триваліший термін накопичувальної програми розширює можливості використання іпотечного кредитування, побудованого на системі будзаощаджень, для вирішення житлової проблеми. Однак проблема низької доступності кредитів у проблемних регіонах знімається лише у разі підвищення державних субсидій (до 50 % від суми коштів, внесених за рік).

Аналізуючи дані табл. 3 та 4, можна дійти висновку про доцільність дворівневої системи організаційної реалізації системи будзаощаджень. Перший рівень має становити загальнонаціональна житлова будівельно-ощадна каса. Її стандартні контракти мають передбачати три- та п'ятирічні терміни накопичувальної програми і порівняно невеликі державні субсидії (15 % річних). На другому рівні доцільно впровадити регіональні будівельно-ощадні каси, де ставки субсидування можуть бути вищими за рахунок надання субсидій з регіонального бюджету. Такі субсидії дозволять суттєво підвищити доступність іпотечних кредитів і розв'язати проблему накопичення першого внеску для громадян, які мають потребу в житлі. Такі додаткові субсидії можуть надаватися як окремим категоріям громадян (лікарям, учителям молодим сім'ям тощо), так і всім вкладникам залежно від можливостей регіонального бюджету і житлової політики місцевих органів самоврядування.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК Отже, вирішити проблему високої вартості залучених ресурсів у межах механізму житлового іпотечного кредитування можливо за рахунок упровадження в Україні системи житлово-будівельних заощаджень (будзаощаджень). Така система може організаційно реалізовуватися через будівельно-ощадні каси (будзаощадкаси). Для того щоб подолати проблему низької довіри населення до фінансових установ і низької мотивації до здійснення довгострокових вкладів, система будзаощаджень має підтримуватися державою. Для цього потрібно ухвалити закон про національну систему житлово-будівельних заощаджень, створити дворівневу систему будзаощадкас на базі Ощадбанку, законодавчо передбачити державні (національний рівень) та муніципальні (регіональний рівень) премії на внески у межах накопичувальної програми. Для того щоб накопичувальна програма системи будзаощаджень виконувала функцію перевірки платоспроможності, її термін має становити три роки, а термін кредиту – 15 років зі ставками за депозитами 5 %, за кредитом – 8 %, державної премії – 15 %, розміром накопичених коштів (разом з премією та відсотками) – 50 % вартості житла, розміром кредиту – 50 % вартості житла. Для окремих категорій громадян доцільно передбачити підвищені субсидії (до 50 % річних) та триваліший термін накопичувальної програми у межах регіональних будзаощадкас. Функціонування цих іпотечних інститутів має регулюватися державою, саме на них доцільно сконцентрувати державну підтримку у формі премій на вклади.

Для зменшення залежності системи будзаощаджень від притоку нових вкладів доцільно впровадити програму рефінансування іпотечних кредитів, виданих будзаощадкасами, Державною іпотечною установою (ДІУ).

Список використаних джерел

1. Аналитический отчет о рынке ипотечных кредитов для физических лиц в банках Украины за август 2013 года [електронний ресурс] – режим доступу: http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika/analiticheskiy_otchet_o_rynke_ipotechnyh_kreditov_dlya_fizicheskikh lits_v_bankah_ukrainy_za_avgust_2013_goda

2. Доходи населення за регіонами України за 2012 рік [електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

3. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2008 рік. – УНІА. – К., – 2009 – 87 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.unia.com.ua/>

4. Кондрашова Г.П. Світовий досвід реалізації схем (моделей) іпотечного житлового кредитування та його використання в Україні / Г.П. Кондрашова //Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції - 2012 - №5 . – С.83-91.

5. Омельчук В.О. Механізм державного регулювання ринку доступного житла: монографія / В.О. Омельчук. - К.: ТОВ «ПанТот», 2010. – 406 с.

6. Полтерович В. М. Формирование ипотеки в догоняющих экономиках / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков. – М. : Наука, 2007. – 196 с.

7. Полтерович В. Сравнение эффективности стройсберкасс и банковской ипотеки [Электронный ресурс] / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков // Архитектура и строительство Омской области: информационно-аналитический журнал. – 2008. – № 11. – С. 16–19. – Режим доступа : <http://realtymarket.ru/component/option,com>

8. Полтерович В. Стратегия формирования ипотечного рынка в России [Электронный ресурс] / В. Полтерович, О. Старков // Экономика и математические методы. – Т. 43. – 2007. – № . 4. – С. 3–22. – Режим доступа : http://mpira.uni-muenchen.de/22044/1/Polterovich_Starkov.pdf .

9. Полтерович В. Строительное общество: ипотечный институт для России / В. Полтерович, О. Старков, Е. Черных // Вопросы экономики.— 2005.—N 1.— С. 63-86.

10. Полтерович В.М. Создание массовой ипотеки в России: проблема трансплантации. Научные доклады No R2—2005 / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков. - СПб.: НИИ менеджмента СПбГУ, 2005 – 68 с.

11. Старков О. Ю. К проекту закона "О строительных сберегательных кассах" / О. Ю. Старков. -М.: ЦЭМИ РАН, 2009. -75 с.

12. Тригуб О.В. Моделювання оптимального іпотечного механізму фінансування житлового будівництва / О.В. Тригуб // Актуальні проблеми економіки. 2009. - №2. – С.214-221.

13. Украинцы хранят дома от 30 до 50 млрд наличных долларов – НБУ [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://news-w.com/62790-44845/>

14. Харіна Н. В. Соціально-економічна функція іпотеки на сучасному етапі розвитку житлового іпотечного кредитування / Н.В. Харіна // Економічний часопис - XXI - №11-12 част.1 - С.28-31.

15. Черных Е.В. История и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Е.В. Черных :. М. – ЦЭМИ РАН. – 1998. – 72 с.

References.

1. Yarmak, O. (2013), “Analytical report on the mortgage market for individuals in Ukrainian banks for August 2013”, [Online], available at: http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika/analiticheskyy_otchet_o_rynke_ipotechnyh_kreditov_dlya_fizicheskikh_lits_v_bankah_ukrainy_za_avgust_2013_goda (Accessed 4 May 2014).

2. State Statistics Committee of Ukraine (2013), “Income of the population by region of Ukraine for 2012”, [Online], available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (Accessed 4 May 2014).

3. UNIA (2009), "Residential mortgage lending in Ukraine. Analytical Review of the UNIA in 2008", available at: <http://www.unia.com.ua/> (Accessed 4 May 2014).

4. Kondrashova, H.P. (2012), “Global experience in implementing schemes (models) Mortgage Lending and its use in Ukraine”, *Naukovyi visnyk: Finansy, banky, investytsii*, vol. 5, pp.83-91.

5. Omelchuk, V.O. (2010), *Mehanizm derzhavnogo regulyuvania rynku dostupnogo zhytla: monohrafia* [The mechanism of state regulation of affordable housing], *PanTot*, Kyiv, Ukraine.

6. Polterovych, V.M.(2007), *Formyrovaniye ipoteky v dohonayushuh ekonomikah* [Formation of mortgages in catching economie], *Science*, Moscow, Russia.

7. Polterovych, V.M. (2008), “Comparison of the effectiveness of building savings banks and mortgage banking”, [Online], available at: <http://realtymarket.ru/component/option,com> (Accessed 4 May 2014).

8. Polterovych, V.M. (2007), “Strategy formation of the mortgage market in Russia”, *Ekonomyka y matematycheskiye metody*, vol. 4., pp.3-22.

9. Polterovych, V.M. (2005), "Building Society Mortgage Institute for Russia", *Voprosy ekonomyky*, vol. 1., pp. 63-86.

10. Polterovych, V.M. (2005),”Creating a mass of mortgages in Russia: the problem of transplant”, *Nauchnie doklady*, pp.68.

11. Starkov, O. Yu.(2009), *K proektu zakona O stroitelnyh sberehatelnyh kassah* [By the draft law "On the construction savings banks"], CEMY RAN, Moscow, Russia.

12. Tryhub, O.V. (2009), “ Modeling optimal mortgage financing mechanism of housing construction”, *Aktualni problemy ekonomiky*, vol.2, pp.214-221

13. NBU (2012), “Ukrainians keep the house from 30 to 50 billion dollars in cash - NBU”, [Online], available at: <http://news-w.com/62790-44845/> (Accessed 4 May 2014).

14. Kharina, N. V. (2012), “Socio-economic function of the mortgage at the current stage of the mortgage lending”, *Ekonomichnyi chasopys-XXI*, vol.11-12, no.1, pp.28-31.

15. Chernyh, E.V. (1998), *Istoria i perspektvy razvitia ipotechnoho kredyтования v Rosii* [History and prospects of development of mortgage lending in Russia], CEMY RAN, Moscow, Russia.

Стаття надійшла до редакції 10.06.2014 р.

174
368

poligrafua

174
367

poligrafua



 302 148

ТОВ "ДКС Центр"

[Bropy](#)