

О. Г. Копил,

аспірант Науково-дослідного фінансового інституту,
Державна навчально-наукова установа
«Академія фінансового управління»

ЩОДО ФІНАНСОВИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИТЛОМ

На сьогодні в Україні у черзі на забезпечення державою житлом перебувають приблизно 1 млн 300 тис. сімей та одинаків [1]. Узявши зазначених громадян на облік, держава гарантувала їм надання житла безоплатно [2]. Передбачається, що проблема житлового забезпечення в Україні надалі загострюватиметься.

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 скоротилися, а в 2000 р. були зафіксовані найнижчі обсяги житлового будівництва — 5,5 млн м², хоча в останнє радянське десятиліття Україна щороку будувала від 17,3 (1980 р.) до 19,1 (1985 р.) млн м² житла в основному за рахунок державних коштів [3]. При цьому протягом 2011—2012 років лише по 7 тис. сімей та одинаків одержали житло (у 2009—2010 роках — по 11 тис.) [4].

Переважна більшість громадян не має можливості придбати житло за власні кошти, причому не тільки за ринковими цінами, а й за його собівартістю. Враховуючи, що середня ринкова вартість 1 м² житла наприклад в новобудовах Києва складає 1718 дол. США (а на вторинному ринку — 1911 дол. США) [5] для придбання двокімнатної квартири загальною площею 75 м² 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. Проте, у 2011 р. спостерігалася динаміка зростання вартості кредитів у національній валюті. Середня ставка за іпотечними кредитами, наданими протягом лютого 2013 року в національній валюті, вже складала 19 % річних [6]. Наразі іпотека доступна лише

для забезпеченої частини населення країни, 95 % наших громадян не можуть скористатись іпотечним кредитуванням [7].

На державному рівні вживаються заходи щодо здешевлення вартості іпотечних кредитів, зокрема, постановою Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 року № 343 затверджено Порядки здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Проте, за результатами аналізу цього Порядку та низки інших нормативно-правових актів і показників реалізації відповідних бюджетних програм, 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 здійснення вчасної оплати органами Державної казначейської служби України. На нашу думку, таке фінансування найближчим часом буде вкрай недостатнім.

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 іпотечному кредитуванню, спроможного поєднати зусилля громадян і держави з метою забезпечення реалізації задекларованих конституційних прав на житло.

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

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).

На сьогодні запровадження інституту будівельно-ощадних 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-ощадних кас необхідно розробити відповідний проект закону, в якому, зокрема, визначити основні засади функціонування будівельно-ощадних кас та державного регулювання їх діяльності, а також проекти нормативно-правових актів, спрямованих на реалізацію положень цього закону.

Список літератури

1. Концепція Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009—2016 роки: Схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 05 листопада 2008 року № 1406-р.

2. Закон України «Про правонаступництво України» від 12.09.1991 р. № 1543-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 46. — Ст. 617.

3. Офіційний сайт Національного інституту стратегічних досліджень при Президентові України. — Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/540/>.

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

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

6. Офіційний сайт газети «Бізнес». — Режим доступу: http://www.business.ua/articles/money/Dolya_ipoteki_v_strukture_novyh_kreditov_snizilas_do_50188/.

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