

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ РЕГІОНАЛЬНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

УДК 332.834

Павлов Костянтин Володимирович

**ФІНАНСОВО-КРЕДИТНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОЇ СФЕРИ**

Спеціальність: 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Львів - 2012

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Національному університеті водного господарства та природокористування Міністерства освіти і науки молоді та спорту

Науковий керівник: доктор економічних наук,
старший науковий співробітник
Галиця Ігор Олександрович
Київський університет туризму,
економіки і права,
завідувач кафедри менеджменту підприємств
туристичної індустрії

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Качала Тамара Миколаївна
Черкаський державний
технологічний університет,
проректор з науково-дослідної роботи
та міжнародних зв'язків

кандидат економічних наук, доцент
Воськало Володимир Іванович
Навчально-науковий інститут економіки і
менеджменту Національного університету
«Львівська політехніка»,
доцент кафедри обліку та аналізу

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Інституту регіональних досліджень НАН України за адресою: 79026, м. Львів, вул. Козельницька, 4.

Автореферат розісланий «07» червня 2012 року.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради,
доктор економічних наук

І.З. Сторонянська

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Задоволення житлових потреб населення залишається однією з важливих проблем нашого суспільства. Це обумовлено як недосконалою в минулому державною житловою політикою, так і прорахунками в її реформуванні в процесі переходу до ринкових умов господарювання. За умов відсутності бюджетних ресурсів для фінансування житлового будівництва держава втратила домінуючу роль у розвитку житлової сфери.

Більш того, на реалізацію політики державного регулювання житлової сфери негативно вплинула світова фінансова криза. До цих обставин добавились стратегічні помилки уряду. У той час, коли центральні банки зарубіжних країн стримували падіння виробництва заходами його бюджетної, грошової та кредитної підтримки, органи державної влади згортали фінансове сприяння розвитку реального сектору економіки, практично нічого не робили для збереження інвестиційної стійкості суб'єктів господарювання, підвищеного рівня платоспроможності населення.

Саме з цих причин надзвичайно актуальним є модернізація механізмів фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери. Необхідно створити умови для переходу від державного забезпечення населення житлом до політики сприяння фінансово-кредитного забезпечення будівництва, відтворення та придбання житла.

Слід зазначити, що теоретичні питання та практичні аспекти фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери знайшли своє відображення в наукових працях багатьох українських та зарубіжних вчених, серед яких Асаул А.М., Бондар О.П., Воськало В.І., Горимикін В.А., Євтух О.Т., Качала Т.М., Козик В.В., Кравченко В.І., Кручок С.І., Кудрявцев В.А., Лагутін В.Д., Любунь О.С., Попова Н.В., Ціліна Г.А. та інші.

Позитивно оцінюючи результати проведених досліджень, необхідно констатувати, що для покращення фінансово-кредитного забезпечення будівництва, відновлення та придбання житла в Україні доцільно визначити особливості становлення та формування інвестиційно-житлових відносин відповідно до ринкових умов господарювання. А це потребує оцінки рівня задоволення житлових потреб населення; розробки сучасних моделей державного регулювання інвестиційно-житлових процесів; застосування інноваційних форм та методів фінансово-кредитних механізмів забезпечення розвитку житлової сфери.

Вказані обставини зумовили вибір теми дослідження, його мету та завдання.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Здійснене дослідження органічно пов'язане з тематикою науково-дослідних робіт, що виконуються в Національному університеті водного господарства та природокористування, зокрема НДР „Розробка теоретико-методологічних засад модернізації інституційних механізмів державного управління процесами сталого просторового розвитку" (номер державної реєстрації 0111U002195), в межах якої автором визначені інституційні механізми фінансово-кредитного забезпечення реалізації цільових програм житлового будівництва;

„Реформування міжбюджетних відносин та оптимізація ресурсно-екологічного і соціально-економічного облаштування регіональних просторових систем" (номер державної реєстрації 0107U004180), проведено оцінку процесів задоволення житлових потреб та рівня платоспроможності населення.

Мета та завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є розробка теоретично-методологічних та прикладних засад фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери в ринкових умовах господарювання.

Для досягнення зазначеної мети були поставлені та розв'язані наступні завдання:

- розвинути науково-методологічне розуміння сутності та значення розвитку житлової сфери;
- обґрунтувати концептуальні положення регулювання інвестиційно-житлових відносин;
- визначити фінансові і кредитні механізми розвитку житлової сфери;
- виявити сучасні тенденції розвитку, будівництва, відтворення та придбання житла;
- провести аналіз інвестиційного забезпечення житлового будівництва;
- здійснити оцінку фінансово-кредитного забезпечення реалізації державних цільових програм будівництва житла;
- обґрунтувати стратегічні напрями державного сприяння розвитку житлової сфери;
- вдосконалити методичні підходи до формування альтернативних інвестиційних програм будівництва доступного житла;
- розробити рекомендації щодо підвищення рівня доступності населення до житлових кредитних ресурсів.

Об'єктом дослідження є процеси фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери в ринкових умовах господарювання.

Предмет дослідження – теоретичні, методологічні та практичні положення фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери з метою задоволення житлових потреб населення України.

Методи дослідження. Теоретичною та методологічною основою роботи є комплексний підхід до аналізу об'єкта дослідження. У процесі дослідження застосовувалися методи теоретичного узагальнення та системного аналізу, які було використано під час дослідження теоретичних основ фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери, розкриття концептуальних положень регулювання інвестиційних процесів в Україні; метод аналізу та синтезу, методи абстрагування, кількісного аналізу економічних показників – для визначення особливостей процесів забезпечення житлових потреб населення, формування житлового фонду за рахунок інвестицій в капітальні вкладення; методи економіко-математичного моделювання та формалізації – для формування моделі та встановлення прогностичних результатів реалізації регіональних житлових програм будівництва доступного житла.

Інформаційну базу роботи становлять офіційні матеріали Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Державної служби статистики України, Міністерства фінансів України, Міністерства економічного розвитку та торгівлі України, законодавчі та нормативно-правові акти, спеціальна література й наукові публікації учених, фінансова та статистична звітність функціональних управлінь Волинської обласної державної адміністрації.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в розробці цілісного науково-методологічного підходу до вдосконалення інвестиційно-житлових відносин, концептуальних положень державного регулювання фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери в ринкових умовах господарювання, що спрямовано на задоволення житлових потреб населення:

вперше:

- визначено сутність фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери, яка полягає в комплексній взаємодії всіх учасників інвестиційних процесів при будівництві, відтворенні та придбанні житлової нерухомості та формуванні інституціонального середовища, що об'єднує інститути - ринки житлових інвестицій, житлового фонду, будівництва та відтворення житла, житлової нерухомості, з метою забезпечення житлових інтересів населення відповідно до рівня його платоспроможності.

удосконалено:

– категоріальний апарат державної інвестиційно-житлової політики, який в доповнення до існуючої системи фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери включає регулювання ринків інвестування житлового фонду, його будівництва, капітального ремонту, реконструкції, технічного обслуговування, а також інших послуг, що надаються населенню з метою забезпечення необхідних умов проживання на основі будь-якої форми власності та визначає принципи, пріоритети, обмеження, механізми, інструменти, умови, напрями та завдання реалізації цілей та інтересів учасників інвестиційно-житлових відносин;

– модель регулювання інвестиційних процесів у інституційній підсистемі будівництва та відтворення житла, яка на відміну від існуючих, передбачає взаємодію форм та методів його фінансово-кредитного забезпечення, що створює можливість варіативного підходу до вибору населенням засобів придбання або обміну житла, ґрунтується на організації взаємозв'язку між учасниками інвестиційної діяльності в умовах обмеженості бюджетних та позабюджетних коштів;

– методичні підходи до формування альтернативних програм будівництва доступного житла, в яких, на відміну від існуючих, перш за все, визначальне місце відводиться розрахунку необхідних обсягів та визначення джерел фінансування, а також оптимізації структури житлового будівництва та складу будівельних організацій, аналізу варіантів реалізації програм.

одержали подальший розвиток:

– стратегічні напрями державного сприяння розвитку житлової сфери, які передбачають стимулювання пропозицій житлового будівництва та попиту населення на придбання житла на основі його роздержавлення та приватизації, активізації ринку житлової нерухомості, реформування системи житлових заощаджень та вдосконалення механізмів довгострокового житлового кредитування;

– система регулювання інвестиційних процесів розвитку житлової сфери, яка передбачає застосування регуляторів фінансово-кредитного забезпечення будівництва, відтворення та придбання житла за уніфікованими правилами, відповідне використання єдиної класифікації виділення споживчих груп і форм їх державної інвестиційної підтримки, встановлення ранжируючих цілей і об'єктів житлового будівництва;

– методичні підходи щодо визначення рівня доступу до житлових кредитних ресурсів населення на основі розрахунку інтегральної функції доходів населення, а також залежності терміну кредиту та кредитної ставки за умов часткового відшкодування з боку держави чи надання можливості пільгового кредитування, що дозволяє обрати оптимальний варіант будівництва доступного житла.

Практичне значення отриманих результатів. Практична цінність дисертаційного дослідження підтверджується результатами впровадження основних розроблених автором положень, рекомендацій та пропозицій в діяльності Головного управління економіки Волинської облдержадміністрації (довідка №0125/02-11 від 03.02.2010 р.), Головного управління містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Волинської облдержадміністрації (довідка №296/1.1.3 від 03.02.2012 р.), Луцької дирекції Публічного акціонерного товариства „БАНК ФОРУМ” (довідка №76/3.6.1.3 від 03.02.2012 р.).

Основні наукові результати дисертаційного дослідження використовуються в навчальному процесі при викладанні дисциплін „Фінанси”, „Фінансовий аналіз”, „Ринок нерухомості”, „Оцінка землі і нерухомості” в Національному університеті водного господарства та природокористування (м. Рівне) (довідка №036211 від 01.02.2011 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження є самостійно виконаною науковою працею, в якій реалізовано ідеї автора щодо теоретичного узагальнення та методологічного забезпечення вирішення важливого для національного господарства завдання щодо фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери в Україні. З наукових, праць опублікованих у співавторстві у дисертації використано лише ті ідеї та положення, які належать здобувачу особисто.

Апробація результатів досліджень. Основні положення і результати дисертаційної роботи були представлені та схвалені на науково-практичних

конференціях: Міжнародній науково-практичній конференції «Генезис інституційної системи транзитних економік» (м. Чернівці, 7-8 травня 2008 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми і механізми відтворення ресурсного потенціалу України в контексті євроінтеграції» (м.Рівне, 9-10 жовтня 2008р); Міжнародній науково-практичній конференції «Перспективи розвитку економіки України: теорія, методологія, практика» (Луцьк, 26-27 травня 2009 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Інвестиційно-інноваційний розвиток економіки регіону» (Львів, 25 вересня 2009 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми і механізми відтворення ресурсного потенціалу України в контексті євроінтеграції» (м.Рівне, 7-8 жовтня 2010р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Управлінські інновації: теорія та практика», (м.Тернопіль, Тернопільський національний економічний університет, 10-12 травня 2011 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Перспективи розвитку економіки України: теорія, методологія, практика» (м.Луцьк, Волинський національний університет ім. Лесі Українки, 24-25 травня 2011 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми і перспективи інноваційного розвитку економіки України» (м.Дніпропетровськ, Національний гірничий університет, 2-4 червня 2011 р.); Науково-практичній конференції «Раціональне природокористування – важлива умова неосферного розвитку України» (м. Одеса, 22-23 вересня 2011 р.); Всеукраїнській меморіальній конференції «Наукова спадщина професора Злупка С.М. у світлі формування сучасної парадигми економічної науки в Україні» (м. Львів, 29-30 вересня 2011 р.).

Публікації. Основні наукові результати опубліковано у 18 наукових працях загальним обсягом 8,0 друк.арк., з яких особисто автору належить 5,7 друк.арк., в тому числі 8 одноосібних, обсягом 3,6 друк.арк., у наукових фахових виданнях надруковано 10 робіт, в інших виданнях - 8.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних літературних джерел (з 244 найменувань на 23 сторінках). Робота містить 22 таблиці і 49 рисунків, 23 додатки на 62 сторінках. Повний обсяг дисертації становить 265 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі «**Теоретико-методологічні основи фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери**» розглянуто сутність та значення розвитку житлової сфери, концептуальні засади державного регулювання інвестиційно-житлових відносин, визначені форми та методи фінансового та кредитного забезпечення розвитку житлової сфери.

Досвід розвинених країн світу засвідчує, що житлова сфера є ключовою компонентою національної економіки. По-перше, житло є потребою, яка складає основу розвитку суспільства, стимулює його прогрес та визначає

рівень добробуту людей. По-друге, необхідність задоволення житлових потреб населення стимулює приватні накопичення, які можуть бути використані в якості інвестицій. По-третє, розширення житлового будівництва сприяє розвитку суміжних видів економічної діяльності, а, відповідно, підвищенню рівня зайнятості населення.

Виявлено, що в економічній теорії та сучасній практиці ринкового господарювання все ще відсутній науково обґрунтований категорійний апарат фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери. В традиційному плумаченні поняття «житлова сфера» пов'язане з двома видами економічної діяльності: будівництво та житлово-комунальне господарство. Вони відповідно представляють сфери суспільного розподілу праці – виробництва та послуг, служать основою функціонування саме житлових відносин.

В період планової економіки, коли домінувала державна власність, ці відносини знаходились під жорстким державним контролем. Натомість в умовах функціонування різних форм власності особливого значення набувають інвестиційні процеси. На сьогодні житло не може надаватись безкоштовно, а тому потребує доповнення інвестиційною складовою, створюючи таким чином інвестиційно-житлові відносини.

Автором дано визначення сутності фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери, яка полягає в забезпеченні взаємодії всіх учасників інвестиційного процесу щодо будівництва, відтворення, придбання житлової нерухомості та формування інституціонального середовища, спрямованого на задоволення житлових інтересів населення відповідно до рівня його платоспроможності. Розкрито місце та значення основних інститутів-ринків, до яких автор відносить житлові інвестиції, житловий фонд, житлову нерухомість, будівництво та відтворення житла. Інституціональна структура фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери представлена на рисунку 1.

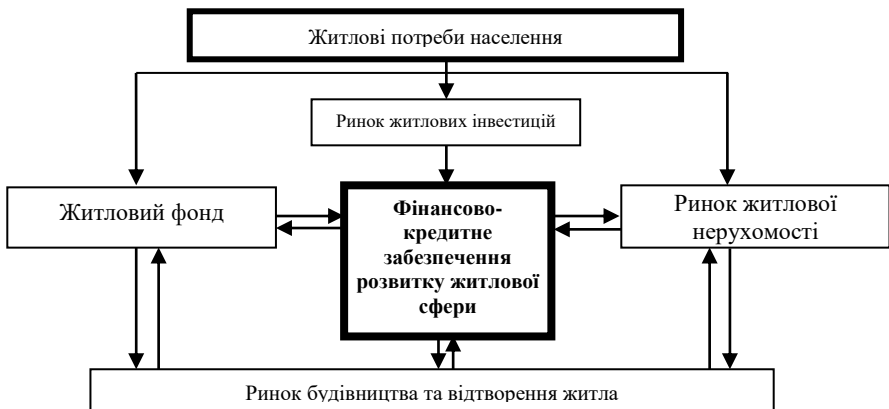


Рис. 1. Інституціональна структура фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери

Доведено, що регулююча роль держави проявляється у формі інвестиційно-житлової політики, яка розглядається як система, що включає регулювання ринкових відносин, пов'язаних з фінансово-кредитним забезпеченням житлового фонду, його будівництвом, капітальним ремонтом, реконструкцією, технічним обслуговуванням, а також іншими послугами, що надаються населенню з метою створення необхідних умов проживання на основі будь-якої форми власності.

На жаль, реформування державної житлової політики не було пов'язано та узгоджено з стратегією діяльності уряду, як наслідок, не була сформована відповідна законодавчо-нормативна база. Структурні зміни не проводились. Реформування торкнулися лише тих сфер національного господарства, де відмова держави від виконання не властивих їй функцій супроводжувалася розвитком необхідних елементів ринкової інфраструктури (приватизація, становлення ринку нерухомості). Мало місце використання галузевого підходу, який був орієнтований лише на адміністративне регулювання будівництва житла та житлово-комунального господарства.

Крім того, в житловій сфері не були передбачені економічні стимули для широкомасштабної реалізації ринкових перетворень, проведення яких стримувало складність у встановленні балансу між принципами економічної та соціальної ефективності, а також зниження рівня платоспроможності населення. Не було враховано той факт, що в ринкових умовах господарювання, процес задоволення житлових потреб здійснюється під впливом функціонування ринків житлових інвестицій, житлової нерухомості, будівництва та відтворення житла. Державне фінансово-кредитне сприяння розвитку житлової сфери можливо лише через ефективне регулювання інвестиційно-житлових відносин. Блок-схема фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери представлена на рисунку 2

Взагалі, державну інвестиційно-житлову політику слід сприймати як інститут управління, сутність якого визначається сукупністю принципів, критеріїв, показників, механізмів і інструментів управлінської дії учасників інвестиційно-житлових відносин, направлених на забезпечення розвитку житлової сфери. Автором уточнені основні принципи регулювання інвестиційно-житлових відносин, до яких відносяться комплектність, ефективність, систематичність, субсидійність, науковість, прозорість та демократичність.

Регулювання безпосередньо інвестиційних процесів в житловій сфері повинно передбачати таку організацію взаємозв'язку між учасниками інвестиційної діяльності, яка б в умовах обмеженості бюджетних та позабюджетних коштів змогла б забезпечити в повному обсязі потребу у фінансово-кредитних ресурсах. В дисертації наведена схема регулювання інвестиційних процесів розвитку житлової сфери, яка передбачає використання системи регуляторів процесу фінансово-кредитного

забезпечення за уніфікованими правилами, застосування єдиної класифікації споживчих груп і форм їх державної інвестиційної підтримки, встановлення ранжируючих цілей і об'єктів житлового будівництва.

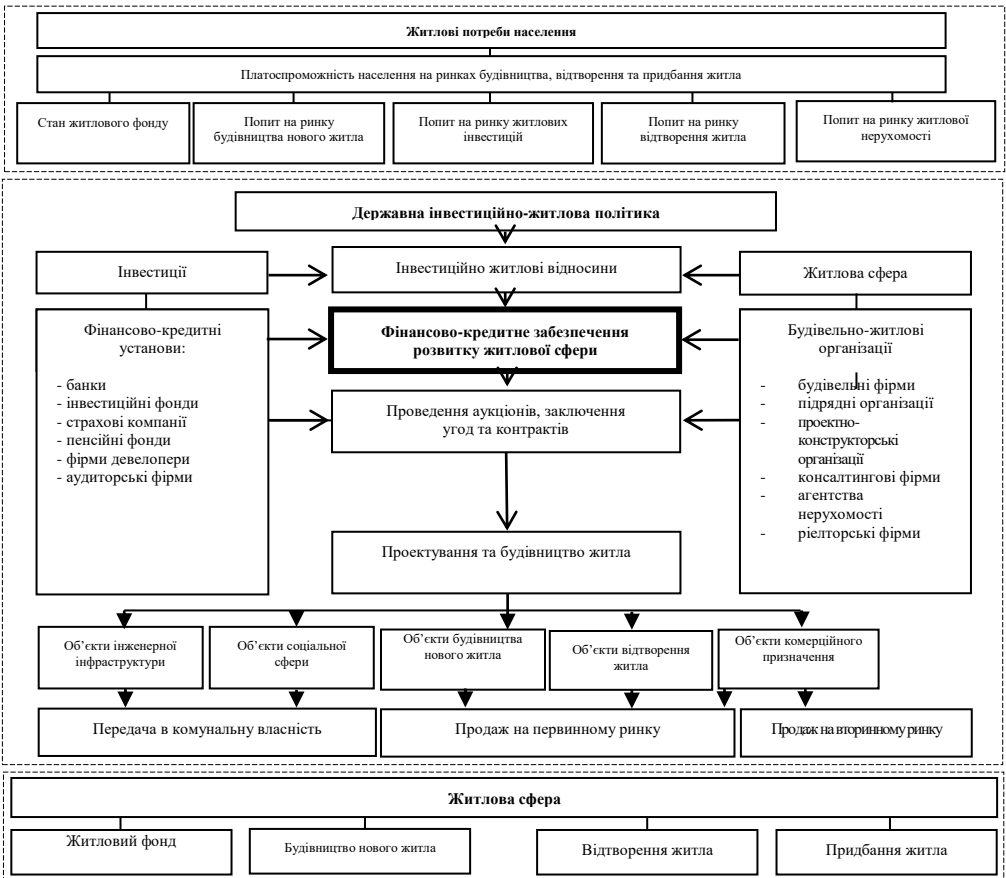


Рис. 2. Блок-схема фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери

Визначено, що фінансово-кредитне забезпечення будівництва, відтворення та придбання житла базується як на традиційних формах залучення засобів (пайова участь в будівництві, недержавні пенсійні фонди), які добре зарекомендували себе в докризовий період, так і на нових, що тільки опрацьовуються. Перші, в силу певних причин, наприклад, недоопрацювання законодавчо-правової бази, недостатності контролю державних органів над фінансовою політикою забудовників, наявності їх негативних відносин з клієнтами, вже не користуються реальним попитом або не діють. Другі, до яких відносяться фонди фінансового будівництва,

фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування - ще тільки формують нормативну базу та набувають досвіду застосування.

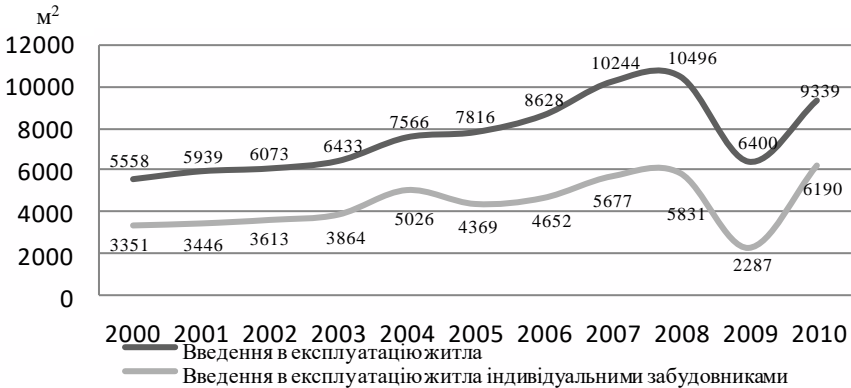
Реальне розширення масштабів фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери можливе на основі використання довгострокового кредитування. Автором визначено, що в нашій країні його застосування гальмується відсутністю інвесторів, які були б готові сприйняти низьку прибутковість за іпотечними зобов'язаннями комерційних банків, недосконалим розвитком ринку цінних паперів, надзвичайно високим ризикам. Для врегулювання цих негативних явищ створена Державна іпотечна установа, основною метою якої є регулювання іпотечних кредитів за рахунок коштів, що надходять від розміщення житлових цінних паперів.

У другому розділі **«Особливості фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери»** визначено тенденції розвитку будівництва та придбання житла, проведено аналіз процесів інвестування житлового будівництва та оцінку фінансово-кредитного забезпечення реалізації державних цільових програм будівництва житла.

Доведено, що недостатня увага держави до вирішення житлових проблем призводить до низки негативних наслідків соціально-економічного характеру, що служить причиною поглиблення демографічної кризи. В Україні потребують житла біля 2,3 мільйона сімей, з них 650 тисяч пільговиків, яких житлом має забезпечити держава. Крім цього, декілька мільйонів сімей очікують на покращення житлових умов. На жаль, у 2010 році з них лише 0,94% були забезпечені житлом.

Результати оцінки рівня задоволення житлових потреб населення в Україні за період з 2000 по 2010 рр. свідчать, що весь житловий фонд України збільшився всього на 6,4% (із 1015 млн. м² до 1079, 5 млн.м²). Міський житловий фонд за цей період зріс на 50,0 млн. м², що становить близько 8,0%, сільський збільшився на 14,7 млн.м² або на 4,0 %. В той же час аналіз житлового будівництва показує, що з 2000 до 2008 року, темпи введення житла в експлуатацію зросли з 5558 тис.кв.м. до 10496 тис.кв.м., тобто у 1,9 рази. Однак, у 2009 році мало місце значне зменшення даного показника до 6400 тис.кв.м., що на 39% менше ніж у попередньому році. Але вже у 2010 році обсяги введення житла зросли до 9339 тис.кв.м. (на 45,9%). Питома вага введеного в експлуатацію житла індивідуальних забудовників складала в 2009 та 2010 році відповідно 35,7% та 66,3% (рис.3).

Результати дослідження процесів інвестування житлового будівництва засвідчують, що вони здійснюються за рахунок різних джерел фінансування. Слід зазначити, що до 2009 року всі показники фінансово-кредитного забезпечення інвестиційно-житлових процесів мали позитивну тенденцію, проте з 2009 року розпочалось скорочення обсягів інвестування за всіма джерелами. Зокрема, зменшення інвестування за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів відповідно становило 96,3% та 147%, кредитів банків 137,3%, коштів підприємств і організацій – 67%.



Примітка. Побудовано на основі матеріалів Державної служби статистики України

Рис. 3. Введення в експлуатацію житла в Україні у 2000-2010 роки

Загалом, за рахунок коштів державного бюджету введено житла загальною площею 32,3 тис. м², що у порівнянні з 2009 роком складає 30,0%. При цьому вартість всіх введених в дію основних фондів становить 31 091 млн. грн., а вартість введених в дію основних фондів за рахунок бюджетних коштів – 124 115 тис. грн., що складає лише 3,9% від загального обсягу. Характеристика надходжень інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування в Україні у 2005-2010 роках наведена в таблиці 1.

До причин незадовільного стану інвестування у сфері житлового будівництва в нашій країні слід віднести обмеженість джерел фінансування та їх недоступність для більшості забудовників. Має місце неспроможність фінансово-кредитних установ у задоволенні потреб забудовників у необхідних обсягах кредитних ресурсів. Така ситуація пояснюється відсутністю в період прийняття антикризових законів необхідної державної інвестиційної підтримки ринку будівництва, відтворення та придбання житла.

Доведено, що розвиток житлової сфери, з одного боку, стримують скорочення бюджетних житлових інвестицій, і, як результат, зменшення обсягів будівництва, значне зростання відсоткових ставок за кредитами, збільшення вартості будівельних матеріалів, конструкцій, транспортних засобів та енергоносіїв. З іншого – низька платоспроможність населення, відсутність відповідної державної підтримки, припинення іпотечного кредитування громадян тощо. В цих умовах особливої ваги набуває необхідність модернізації процесів фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери.

Одним із засобів забезпечення житлових потреб населення виступає використання програмно-цільових методів управління. В Україні задекларовано велику кількість державних, регіональних та місцевих програм, в тому числі програм з житлового будівництва. Результати дисертаційного дослідження свідчать, що у своїй більшості вони державою не фінансуються, як результат, не

доведені до задекларованої мети. До недоліків цільових житлових програм слід також віднести їх орієнтованість на пряме інвестування будівельних компаній, а не на споживачів; значний пріоритет житлового кредитування в іноземній валюті; відсутність вимог до інноваційності будівельних технологій.

Таблиця 1

Інвестиції в основний капітал за джерелами фінансування в Україні
в період 2005-2010 роки (млн.грн.)

Показники	2005 рік	2006 рік	2007 рік	2008 рік	2009 рік	2010 рік	Відхилення значень 2010р. від 2009р.- у%,	Питома вага інвестицій в основний капітал (в середньому за період 2005- 2010рр.),%
Всього, у тому числі за рахунок:	93096	125254	188486	233081	151777	150667	-87,33	100
коштів державного бюджету	5077	6846	10458	11576	6687	9479	-96,30	5,2
коштів місцевих бюджетів	3915	5446	7324	9918	4161	4357	-147,05	3,9
кредитів банків та інших позик	13740	19406	31182	40451	21581	20611	-137,34	15,7
коштів іноземних інвесторів	4688	4583	6660	7591	6859	3429	-15,61	4,0
власних коштів підприємств та організацій	53424	72337	106520	132138	96019	83997	-67,61	58,3
інших джерел фінансування	4688	10029	13984	17509	11020	7965	-37	12 [^]

Примітка: Розраховано на основі матеріалів Державної служби статистики України

Доведена необхідність скорочення державних житлових програм. Необхідно забезпечити перехід від кошторисно-витратного їх фінансування до інвестування, орієнтованого на оптимальний результат. Обсяги асигнувань повинні бути доступними для задоволення житлових потреб населення, а фінансування слід здійснювати тільки за окремими формалізованими процедурами згідно з чіткими та прозорими критеріями. Для вирішення зазначених проблем пропонується створення інвестиційних фондів розвитку будівництва, відтворення та придбання житла (ІФРБВПЖ), Автором визначено мету, завдання, основні принципи, структуру, запропоновані моделі прийняття оптимальних рішень щодо наповнення та використання фінансових ресурсів, а також оптимізаційна модель формування балансу інвестиційних засобів фонду.

У третьому розділі «**Модернізація процесів фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери**» обґрунтовані стратегічні напрями державного сприяння фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери, розроблені моделі формування альтернативних програм будівництва доступного житла, визначено шляхи забезпечення населення кредитними ресурсами.

Формування і реалізації дієвої державної інвестиційно-житлової політики передбачає розробку стратегії розвитку житлової сфери. В дисертації визначено стратегічні напрями державного сприяння фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери, які передбачають: стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла; стимулювання попиту шляхом підвищення платоспроможності населення для придбання житла. Кожен з них має свою сферу впливу на розвиток інвестиційно-житлових процесів. Перший передбачає будівництво житла за рахунок державних засобів, будівництво комунального житла, індивідуальне житлове будівництво, відтворення житлового фонду. Другий- забезпечується шляхом роздержавлення та приватизації житла, активізації ринку житлової нерухомості, реформування системи житлових заощаджень, вдосконалення довгострокового житлового кредитування.

В Україні розроблено багато програм житлового будівництва, однак жодна з них не виконується в повній мірі. Очевидною є необхідність розробки єдиної програми, присвяченої вирішенню житлової проблеми в Україні, та її деталізація на регіональному рівні. При цьому акцент повинен бути зроблений на масовому будівництві недорогого житла, доступного для значної частини населення. Для планового вирішення проблеми задоволення житлових потреб населення автором розроблена альтернативна програма житлового будівництва у Волинській області. Першим етапом формування програми є оцінка необхідних коштів для створення фонду житлового будівництва та деталізація джерел надходження цих коштів. На другому етапі здійснюється вибір типових недорогих проектів будинків масових серій (табл. 2).

Таблиця 2

Економічні параметри типових житлових проєктів

	5-поверховий будинок	9-поверховий будинок (тип 1)	9-поверховий будинок (тип 2)
ціна 1 кв. м., \$	750	700	800
К-сть 1-кімнатних квартир			18
К-сть 2-кімнатних квартир	20	36	36
К-сть 3-кімнатних квартир	20	36	18
площа 1-кімнатної квартири			40
площа 2-кімнатної квартири	60	60	60
площа 3-кімнатної квартири	80	80	80
площа будинку	2800	5 040	4320
ціна будинку, \$	2 100 000	3 528 000	3 456 000
собівартість будинку, \$	1 800 000	2 900 000	3 000 000
рентабельність будівництва	0.167	0.217	0.152
ризик незавершеного будівництва	0.20	0.30	0.30

На третьому етапі виконується оптимізація структури житлового будівництва з метою максимізації введеної житлової площі. Математична постановка задачі полягає у визначенні максимального значення цільової функції (житлова площа):

$$F = \sum_{i=1}^3 x_i \sum_{j=1}^{k_{ij}} S_{ij} y_{ij} \rightarrow \max .,$$

де: x_i - кількість будинків i -го типу ($i = 1, 2, 3$); y_{ij} - кількість квартир j -го типу (однокімнатні, двокімнатні та трикімнатні) у будинку i -го типу, S_{ij} - загальна площа відповідної квартири. В процесі оптимізації враховуються умови обмеження фінансових ресурсів, умови пов'язані з технологічними вимогами, умови допустимого ризику та мінімального рівня рентабельності.

В результаті розв'язування поставленої задачі нами отримано оптимізований варіант реалізації інвестиційної програми житлового будівництва у Волинській області. В результаті виконання запропонованої нами програми будівництва буде здано 12 688 квартир. Введена площа при цьому становитиме 860 080 кв.м., що у 4.9 рази перевищує житлову площу, яка була введена у Волинській області у 2010 році (табл.3).

Таблиця 3

Оптимізований варіант інвестиційної програми будівництва
доступного житла у Волинській області

	Будинки 1 типу		Будинки 2 типу		Будинки 3 типу		Разом	Обмеження
	для будинку	для всіх будинків	для будинку	для всіх будинків	для будинку	для всіх будинків		
Собі вартість, \$ тис.	1800	184	2900	35	3000	39	549700	550000
Ризики:	0.2	66240	0.3	30450	0.3	35100	131790	0.24
Кількість будинків		184		35		39	258	0.151
Рентабельність, %	0.167		0.217		0.152		0.173	0.170
Загальна площа, кв. м.	2800	515200	5040	176400	4320	168480	860080	
Кількість квартир	40	7360	72	2520	72	2808	12688	

Аналіз альтернативних варіантів сформульованої вище програми житлового будівництва підтвердив її оптимальність. Доведено, що використання потокової схеми будівництва дозволяє скоротити час реалізації програми до 4 років. При цьому, важливою умовою розвитку житлового будівництва є доступність до житлових кредитних ресурсів населення, яка визначається часткою сімей, що після сплати першого внеску здатна регулярно сплачувати внески, необхідні для погашення кредиту. Згідно з оцінками експертів, для цього необхідно, щоб внески не перевищували 40% загального доходу сім'ї. Проведені розрахунки свідчать, що при існуючому рівні платоспроможності населення та в умовах іпотечного кредитування доступ до кредитів такого типу є вкрай низьким (рис. 4).

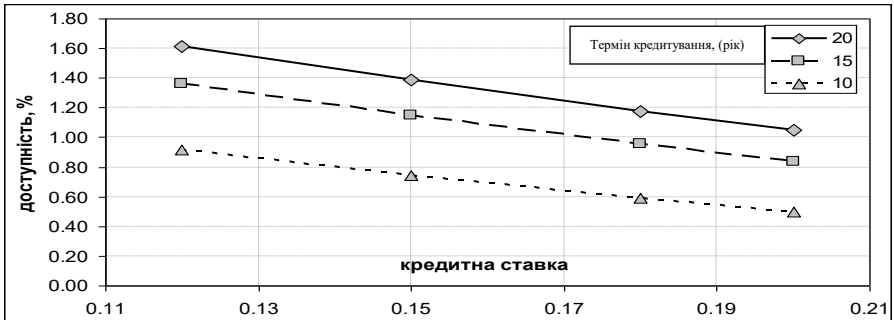


Рис. 4. Залежність доступності іпотечного кредитування від терміну кредиту та кредитної ставки.

Розв'язання проблеми підвищення доступного житла потребує формування такої системи іпотечного житлового кредитування (ІЖК), яка являє собою сукупність кредитних механізмів, що забезпечують узгоджений розвиток ринку житла, ринку іпотечних кредитів, ринку іпотечних цінних паперів, а саме: забезпечення доступності кредиту для позичальника; прибутковості для кредитора; захист кредитора від кредитного ризику; захист кредитора від ризику відсоткової ставки; соціальний захист споживача від кредиторів.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі здійснено дослідження процесів фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери. Результати проведеного дослідження дають змогу зробити наступні висновки, які направлені на розв'язання науково-методичних та практичних завдань щодо задоволення житлових потреб населення нашої країни.

1. В роботі доведено, що житлова проблема потребує найскорішого вирішення. Причиною такого становища є відсутність необхідної державної фінансово-кредитної підтримки ринку будівництва, відтворення та придбання житла. До основних перешкод, що стримують розвиток житлової сфери, з одного боку, є скорочення бюджетних житлових інвестицій, як результат, зменшення обсягів будівництва, а також значне зростання вартості будівельних матеріалів, конструкцій, транспортних засобів, енергоносіїв. З іншого - низька платоспроможність та недоступність до житлових кредитів населення усіх регіонів України.

2. Дано визначення сутності фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери, яке полягає у комплексній взаємодії всіх учасників інвестиційних процесів при будівництві, відтворенні та придбанні житлової нерухомості та створення інституціонального середовища, спрямованого на задоволення житлових інтересів населення відповідно до рівня його платоспроможності. До основних об'єктів інвестиційно-житлових відносин

відносяться житлові потреби населення, ринок житлових інвестицій, житловий фонд, ринок будівництва та відтворення житла, ринок житлової нерухомості.

3. Доведено доцільність державного регулювання фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери, яке визначає сукупність критеріїв, показників, механізмів і інструментів управлінської дії учасників інвестиційно-житлових відносин, направлених на реалізацію програм будівництва, відтворення та придбання житла, а також основних принципів його функціонування, до яких відносяться: комплекtnість, ефективність, систематичність, субсидійність, науковість. Розглянуто роль та місце інституту державного регулювання інвестиційних процесів в житловій сфері.

4. Удосконалено дефініцію державної інвестиційно-житлової політики, яка, на відміну від існуючої, розглядається як система, що включає регулювання фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери, реалізація якої направлена на формування житлового фонду (будівництво, капітальний ремонт, реконструкція, технічне обслуговування), а також здійснення інших послуг, що надаються населенню з метою забезпечення необхідних умов проживання на основі будь-якої форми власності в ринкових умовах господарювання.

5. Запропоновано стратегічні напрями державного сприяння фінансово-кредитному забезпеченню розвитку житлової сфери, вплив яких на задоволення житлових потреб населення визначається, з одного боку, процесами стимулювання пропозиції будівництва, відтворення та придбання житла, а з іншого – процесами стимулювання платоспроможного попиту населення для придбання житла.

6. Удосконалено методичні підходи до фінансово-кредитного забезпечення будівництва доступного житла шляхом формування на регіональному рівні альтернативних житлових програм, реалізація яких включає наступні етапи: визначення необхідних обсягів фінансування; оптимізація структури житлового будівництва; формування потокових схем будівництва; визначення підрядних організацій, які раціонально залучити до виконання програм; аналіз альтернативних варіантів реалізації житлових програм.

7. Визначено порядок формування інвестиційного фонду розвитку будівництва відтворення та придбання житла, який передбачає застосування оптимальної моделі балансу фінансово-кредитних засобів, що дозволяє передбачити різні варіанти залучення коштів, змінюючи при цьому програми фінансових потоків та вводячи нові цільові функції. Запропонована модель прийняття оптимальних рішень щодо наповнення та використання фінансово-кредитних ресурсів.

8. Обґрунтовано необхідність визначення рівня доступу населення до кредитних ресурсів як засобу фінансово-кредитного забезпечення на основі розрахунку інтегральної функції доходів населення, термінів кредитування і кредитних ставок. Запропонована економіко-математична модель прогнозування динаміки обсягів введення житла на основі кореляційного аналізу таких факторів, як обсяги державних інвестицій та кошти населення, направлених на будівництво житла.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях

1. Павлов К.В. Оренда житлової нерухомості / Асаул А.М., К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XIV, №2.-Київ, СЕУ / Рівне, НУВГП, 2007. - С. 124-128. *Особистий внесок: узагальнення досвіду функціонування ринку житлової нерухомості у Російській Федерації.*
2. Павлов К.В. Механізм формування бюджетних програм на регіональному рівні / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XV, №2.– Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2009. – С. 114-124.
3. Павлов К.В. Проблеми функціонування та розвиток житлово-комунального господарства регіону / Н.В.Решетило, К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XIV, №1.-Київ, СЕУ / Рівне НУВГП, 2010. - С.350-360. *Особистий внесок: обґрунтування шляхів підвищення ефективності функціонування житлово-комунального господарства регіону.*
4. Павлов К.В. Фінансово-кредитне забезпечення розвитку інвестиційно-житлової сфери України / К.В.Павлов// Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XV, №1.-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2011. - С.151-159.
5. Павлов К.В. Стратегічні напрями державного сприяння розвитку інвестиційно-житлової сфери / К.В.Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XV, №4.-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2011. - С. 105-114.
6. Павлов К.В. Стан та перспективи інвестиційного розвитку міста Луцька / М.О. Величко, К.В. Павлов // Науковий вісник Волинського національного університету ім. Л.Українки. серія «економічні науки». – 2011, №22 (№219). – С.25-30. *Особистий внесок: формування перспектив інвестиційного забезпечення міста.*
7. Павлов К.В. Порівняльний аналіз надходження інвестицій в основний капітал України / К.В. Павлов // Галицький економічний вісник №3 (32) 2011. - С. 46-50.
8. Павлов К.В. Особливості реалізації житлових потреб населення в сфері будівництва житла / І.О. Галиця, К.В.Павлов // Вісник національного університету водного господарства та природокористування. - Збірник наукових праць / Рівне НУВГП, 2011. – Вип. №3 (55).– 264 с. С. 54-59. *Особистий внесок: аналізна оцінка задоволення житлових потреб населення.*
9. Павлов К.В. Методологічні аспекти формування та реалізації державної інвестиційно-житлової політики /К.В. Павлов/ Соціально-економічні проблеми

сучасного періоду України. Управління фінансовими ресурсами регіону: Збірник наукових праць / НАН України. Ін-т регіональних досліджень. – Львів, 2011. – Вип. № (89). – 355 с. С. 320-325.

10. Павлов К.В. Актуальні проблеми розвитку інвестиційного ринку в Україні / Н.М.Кондрацька, К.В.Павлов, Д.М.Архіпова// Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XV, №3.-Київ, СЕУ / Рівне, НУВГП, 2011. - С.54-59. *Особистий внесок: обґрунтування доцільності застосування іпотечних облігацій.*

Публікації в інших наукових виданнях

11. Павлов К.В. Практика и перспективы учета земли в РФ / А.М Асаул, К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XIV, №2.-Київ СЕУ / Рівне, НУВГП, 2007. - С. 194-201. *Особистий внесок: узагальнення досвіду обліку землі на ринку нерухомості у Російській федерації.*

12. Павлов К.В. Дотації державного бюджету як засіб вирівнювання місцевих бюджетів / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XIV, №2.-Київ СЕУ / Рівне, НУВГП, 2008. - С. 127-134.

13. Павлов К.В. Регламентация процесів регулювання міжбюджетних відносин в Україні / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Випуск XIV: Збірник наукових праць, №8-Віва, НУВГП, 2008.-С. 24-30

14. Павлов К.В. Пріоритети бюджетного фінансування інноваційного розвитку економіки регіону / А.Ф. Кривицький, К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції: Збірник наукових праць: Випуск XV, №2.– Київ, СЕУ / Рівне, НУВГП, 2009. – С. 32-47. *Особистий внесок: визначення ролі та місця бюджетних інвестицій в забезпечення регіонального розвитку.*

15. Павлов К.В. Удосконалення процесів державного регулювання фондового ринку України / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XIV, №4.-Київ СЕУ / Рівне НУВГП, 2010. - С.224-232.

16. Павлов К.В. Соціально-економічні засади забезпечення добробуту населення регіону / Л.І. Панасюк, К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XIV, №3.-Київ

СЕУ / Рівне, НУВГП, 2010. - С. 185-195. *Особистий внесок: узагальнення статистичної інформації щодо забезпечення добробуту населення.*

17. Павлов К.В. Фінансові засади функціонування органів місцевого самоврядування регіону / Л.І. Панасюк, К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XIV, №2.-Київ СЕУ / Рівне, НУВГП, 2010.-С. 326-325. *Особистий внесок: оцінка інвестиційних можливостей місцевого самоврядування.*

18. Павлов К.В. Сутність та значення державної інвестиційно-житлової політики / Н.В. Павліха, К.В. Павлов // Перспективи розвитку економіки України: теорія методологія, практика. Матеріали XVI міжнародної науково-практичної конференції. Луцьк, ВНУ ім. Л.Українки, 2011. – С. 103-104. *Особистий внесок: формування концептуальних засад державної політики розвитку житлової сфери.*

АНОТАЦІЯ

Павлов К.В. Фінансово-кредитне забезпечення розвитку житлової сфери: - Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – Гроші, фінанси і кредит. - Інститут регіональних досліджень НАН України, Львів, 2012.

Розглянуто сутність та значення процесів фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери. Розроблено концептуальні положення фінансово-кредитного регулювання інвестиційно-житлових відносин, які в сукупності представляють взаємодію таких суспільних інститутів, як житлові потреби, ринок інвестицій, житловий фонд, ринок будівництва та відтворення житла. Визначені форми та методи фінансово-кредитного забезпечення будівництва, відтворення та придбання житла в умовах ринку.

Визначено загальнодержавні тенденції розвитку житлового фонду, будівництва, відтворення та придбання житла. Проведено аналіз фінансово-кредитного забезпечення процесів житлового будівництва та дана оцінка реалізації державних цільових програм будівництва житла.

Розроблено стратегічні напрями сприяння фінансово-кредитному забезпеченню розвитку житлової сфери як засобу реалізації комплексного підходу до регулювання інвестиційно-житлових процесів. Запропонована модель формування альтернативних інвестиційних програм будівництва доступного житла та шляхи вдосконалення житлового іпотечного кредитування.

Ключові слова: фінансово-кредитне забезпечення, житлова сфера, інвестиційно-житлові відносини, державне регулювання інвестиційних процесів, стратегічні напрями, альтернативні інвестиційні програми, доступне житло, житлове іпотечне кредитування.

АННОТАЦИЯ

Павлов К.В. Финансово-кредитное обеспечение развития жилищной сферы: - Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.08 – Деньги, финансы и кредит. - Институт региональных исследований НАН Украины, Львов, 2012.

Рассмотрена сущность и значение процессов финансово-кредитного обеспечения развития жилищной сферы. Разработаны концептуальные положения регулирования инвестиционно-жилищных отношений, которые в совокупности представляют взаимодействие таких общественных институтов как жилищные потребности, рынок инвестиций, жилищный фонд, рынок строительства и воссоздания жилья. Определены формы и методы финансово-кредитного обеспечения, которые обеспечивают строительство, воссоздание и приобретение жилья в условиях рынка.

Проведено исследование трансформационных процессов регулирования инвестиционно-жилищных процессов. Усовершенствована дефиниция государственной инвестиционно-жилищной политики. Осуществлена разработка экономико-математической модели финансово-кредитного регулирования, цикличность реализации которой обеспечивает повышение эффективности функционирования всех подсистем инвестиционно-жилищных отношений.

Определены тенденции развития жилищного фонда, строительства, воссоздания и приобретения жилья. Проведено анализ финансово-кредитного обеспечения процессов жилищного строительства и оценена реализация государственных целевых программ строительства жилья. Разработаны стратегические направления содействия финансово-кредитного обеспечения развития жилищной сферы как средство реализации комплексного подхода к регулированию инвестиционно-жилищных отношений, которые предусматривают стимулирования предложения жилищного строительства и стимулирование платежеспособности населения для приобретения жилья.

Рекомендованная к внедрению методика формирования альтернативных инвестиционных программ строительства доступного жилья на региональном уровне, которая включает процедуры определения необходимых объемов финансирования; оптимизации структуры жилищного строительства; анализ альтернативных вариантов реализации программы; разработка текущей схемы строительства; расчет количества строительных фирм, которые необходимо привлечь к выполнению программы.

Определен уровень доступности для населения жилищных инвестиционных ресурсов. Проведены на основе применения интегральной функции месячных доходов населения и комбинации различных сроков кредитования и кредитных ставок. Предусмотрено применение экономико-математической модели прогнозирования динамики введения жилья, в

основе которой заложен результат корреляционного анализа объемов инвестиций в жилищное строительство.

Ключевые слова: финансово-кредитное обеспечение, жилищная сфера, инвестиционно-жилищные отношения, государственное регулирование инвестиционных процессов, стратегические направления, финансово-кредитные механизмы, альтернативные инвестиционные программы, доступное жилье, ипотечное кредитование.

ANNOTATION

Pavlov K.V. The financial and credit providing of development of housing sphere: it is Manuscript.

Dissertation on the receipt of scientific degree of candidate of economic sciences after specialty 08.00.08 is a money, finances and credit. - Institute of Regional Researches of NAS of Ukraine, Lviv, 2012.

Essence and value of processes of development of housing sphere is considered. Conceptual positions of government control are developed investment-dwellings relations, which in an aggregate present co-operation of such public institutes as housings necessities, housing fund, market of investments, market of building and recreation of habitation. Certainly financial and credit mechanisms, which provide the processes of investing of building, recreation and acquisition of habitation, in the conditions of market.

Progress of housing fund, building, recreation and acquisition of habitation trends are certain. It is conducted analysis of the investment providing of processes of housing building and this estimation of realization of the government having a special purpose programs of building of habitation

Strategic directions of assistance development of housing sphere are developed, as to the mean of realization of the competent going near adjusting investment-dwellings relations. The model of forming of the alternative investment programs of building of accessible habitation, and ways of perfection of the housing mortgage crediting, is offered.

Keywords: housing sphere, investment-dwellings relations, government control of investment processes, strategic directions, financial and credit mechanisms, alternative investment programs, accessible habitation, housing mortgage crediting.