

УДК 332.834

Сальникова Т. В.

## УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Удосконалення фінансування житлового будівництва та реконструкції житлового фонду є необхідним елементом соціально-економічного розвитку України на сучасному етапі з ряду причин: необхідність підвищення доступності житла, покращення стану житлового фонду, забезпечення достатньої кількості житла та підтримка існуючого фонду у прийнятному стані. За обмеженості бюджетних ресурсів та зміщення пріоритетів у фінансуванні до військових витрат актуальним є формування механізму, який поєднав би зусилля держави та приватного сектору у фінансуванні житлового будівництва та реконструкції.

Скорочення інвестиційної активності у сфері будівництва в період кризи суттєво поглиблює проблему забезпеченості населення України якісним житлом. На квартирному обліку в Україні ще у 2015 р. перебувало 657,2 тис. сімей і самотніх громадян, а житловий фонд складав біля 1,097 млрд. кв. м. загальної площі, причому середній ступінь його фізичного зносу – близько 47 % [1].

В Україні наразі гостро стоїть питання фінансового забезпечення як будівництва нового житла, так і реконструкції існуючого житлового фонду. Особливо гостро постає питання модернізації житлового фонду, оскільки понад 86 тис. багатоповерхівок побудовані ще у 60-80 рр. минулого сторіччя. Це питання набуло додаткової актуальності у зв'язку з розширенням мережі ОСББ [2]. У ряді регіонів значною є частка житлового фонду із закінченим терміном експлуатації та в аварійному стані.

Проблемам фінансового забезпечення житлового будівництва і реконструкції житла, ролі бюджетної політики у забезпеченні реалізації житлової та соціальної політики присвячені праці вітчизняних вчених І.В. Запатріної, І.М.Гаврилова, В.І. Кравченка, Л.В. Лисяк, К.В. Паливоди, В.В.Пустошкіна, А.І. Рибак, І.Є. Семенчі, О.В. Тофанюк, Д.Л. Циганюка, І.Я. Чугунова, С.А.Щербініна.

Метою статті є аналіз удосконаленого механізму фінансового забезпечення житлового будівництва в Україні.

Сучасна сфера житлового будівництва регулюється значною кількістю законодавчих актів, які інколи суперечать один одному. Вони регулюють окремі аспекти, тоді як ситуація на вітчизняному ринку житла потребує розробки комплексного механізму вирішення проблем галузі, до яких можна віднести наступне:

- недостатня пропозиція житла;
- значна вартість будівництва;
- необґрунтоване зростання цін на житло;
- орієнтація на заможного споживача;
- недостатній державний контроль та відсутність гарантій за виконанням інвестиційних договорів;
- монополізація галузі житлового будівництва інвестиційними холдингами [3].

Проведений аналіз стану житлового фонду та будівництва житла підтверджує актуальність питання забезпечення населення України якісним житлом. Внаслідок невідповідності пропозиції житла попиту на нього, зниження купівельної спроможності населення, високого ступеня зношеності житлового фонду та кризових процесів в економіці це питання потребує

особливої уваги. Так, біля 46,9 тис. будинків (0,5% житлових будинків України) загальною площею 3,9 млн. кв. м, в яких мешкає 95,5 тис. мешканців, віднесено до категорії зношеного житла. На початок 2015 р. по Україні в аварійному стані перебуває 59,2 тис. будинків з 16785 (0,35 %), в яких мешкає 89,7 тис. осіб [4, 5].

У 2010–2014 рр. сукупний обсяг будівельних робіт у середньому скоротився на 5971,7 млн. грн. Значною є частка незавершеного житлового будівництва. Відбувається зниження частки доданої вартості будівництва взагалі та житлового зокрема у ВВП України – в середньому на 1,04 % за аналізований період.

Аналіз свідчить, що у структурі інвестицій у житлове будівництво переважають кошти населення на індивідуальне будівництво (53,2%), кошти населення на будівництво квартир (15,7%), кошти підприємств та організацій (8,8%) та інші джерела (22,3%). Кошти з бюджету виділяються в межах фінансування державних програм сприяння розвитку житлового будівництва, підвищення доступності житла тощо [4].

У структурі капітальних інвестицій за джерелами фінансування в цілому переважають власні кошти підприємств та організацій (71,5% у 2014 р., за 2007-2014 рр. частка зросла на 15 % і в середньому складає 60,76% ), кредити банків та позики (відповідно у 2014 р. склали 8,8 %, за вказаний період зменшились на 7,8%, середній показник 14,26 %), кошти державного бюджету (у 2014 р. частка складала 0,7 %, за 2007-2014 рр. зменшилась на 4,9 % і в середньому становить 4,79 %) та кошти населення на індивідуальне будівництво (у 2014 р. – 10,5 %, що на 6% більше за 2007 р. і в середньому становить 7,32 %). При цьому частка капітальних інвестицій у житлове будівництво за рахунок коштів державного бюджету у загальному обсязі капітальних інвестицій є незначною – 1,3 % у 2012 р., 0,3 % - у 2013 р., а у 2014 р. – наблизився до нуля [1, 4, 5].

Згідно закону України №1560-ХІІ [6], інвестування та фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ), а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Суб'єктами такої системи фінансування є довірители, управителі, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН. Управитель – фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах довіритель і здійснює управління залученими коштами в галузі фінансування будівництва.

Пріоритетними напрямками розвитку житлового будівництва в Україні та регіонах визнається: формування єдиного підходу до забезпечення житлом, оплата державою 30% вартості житла, компенсація відсоткових ставок за кредитами на придбання житла, державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників, здешевлення вартості іпотечних кредитів, забезпечення житлом інвалідів війни, будівництво спеціалізованого житла, забезпечення житлом на умовах оренди з правом викупу під 3 %, створення фонду житла соціального призначення, реконструкція та капітальний ремонт житлових будинків тощо.

На рівні регіонів, зокрема в Дніпропетровській області передбачено такі механізми державної підтримки, як викуп нереалізованого житла на об'єктах будівництва, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, надання громадянам державної підтримки на будівництво доступного житла шляхом сплати державою частини його вартості, отримання громадянами житла в оренду з викупом за рахунок власних коштів та коштів державної підтримки, надання пільгових кредитів на будівництво житла та компенсацій процентної ставки

за цими кредитами, збільшення статутних капіталів державних банків для надання кредитів на завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків.

Для розвитку будівництва необхідно активізувати усі галузі економіки, вдосконалити державну інвестиційну та промислову політику, зорієнтовану на розвиток власних галузей та імпортозаміщення на основі власного виробництва, інновацій із залученням зовнішніх та внутрішніх інвестицій для розвитку економіки.

Важливим елементом є диверсифікація джерел фінансування. Щоб уникнути залежності виключно від державної допомоги та іпотечного кредитування, треба активно використовувати нові механізми фінансування, джерела фінансування будівництва та реконструкції житлового фонду. Найбільш перспективним зараз можна вважати механізм державно-приватного партнерства (ДПП), який забезпечує стабільне фінансування, розподіл ризиків, використанні нових підходів до реалізації проектів, залучення міжнародних інвестицій тощо.

Для активізації механізмів ДПП необхідно удосконалити правові та організаційно-економічні засади забезпечення діяльності учасників, децентралізувати повноваження та бюджетні ресурси, залучати приватних партнерів на конкурсній основі, посилити захист прав учасників ДПП, дати можливість подовжити строки концесії, залучити органи виконавчої влади [7]. Необхідно також сформувати єдиний орган, відповідальний за ДПП в Україні, переглянути та оновити нормативно-правові акти, що регулюють ДПП та забезпечити їх узгодженість.

Для покращення фінансового забезпечення житлового будівництва та реконструкції необхідно поєднати можливості держави, приватного сектора та населення. Розширити джерела фінансових ресурсів можливо за рахунок: обов'язкових внесків власників житла до фонду реконструкції, адресної допомоги держави по здійсненню внесків, надання кредитів на проведення реконструкції власникам житла та забезпечення активної державної підтримки проведення реконструкції, її фінансування.

Вагомим має стати стимулювання використання коштів недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, використання цінних паперів, пільгового кредитування, пільгового оподаткування для стимулювання розвитку будівельних компаній.

Відображаючи конкретну спрямованість фінансових відносин на вирішення завдань активізації житлового будівництва та реконструкції житлового фонду на певному етапі розвитку держави, через механізм фінансового забезпечення здійснюється практична реалізація соціальної та житлової політики в країні з використанням низки фінансових інструментів та важелів.

Основними засадами реалізації механізму фінансового забезпечення житлового будівництва та реконструкції житлового фонду є дотримання принципів спільного фінансування та координованості з урахуванням впливу визначеної системи чинників. Для цього запропоновано створити Координаційний центр розвитку житлового будівництва, як інститут, що об'єднує зусилля держави та приватного сектору щодо реалізації проектів державно-приватного партнерства (рис. 1). У центрі координації фінансових потоків постає фонд розвитку житлового будівництва та реконструкції житлового фонду.

У структурі фонду виокремлюється фонд фінансування нового будівництва та фонд фінансування реконструкції. Поєднання інструментів державної фінансової підтримки житлового будівництва та реконструкції для забудовників, інвесторів і населення, а також використання коштів приватного сектору для розвитку житлового будівництва та реконструкції сприятиме забезпеченню населення житлом та підвищенню його доступності.

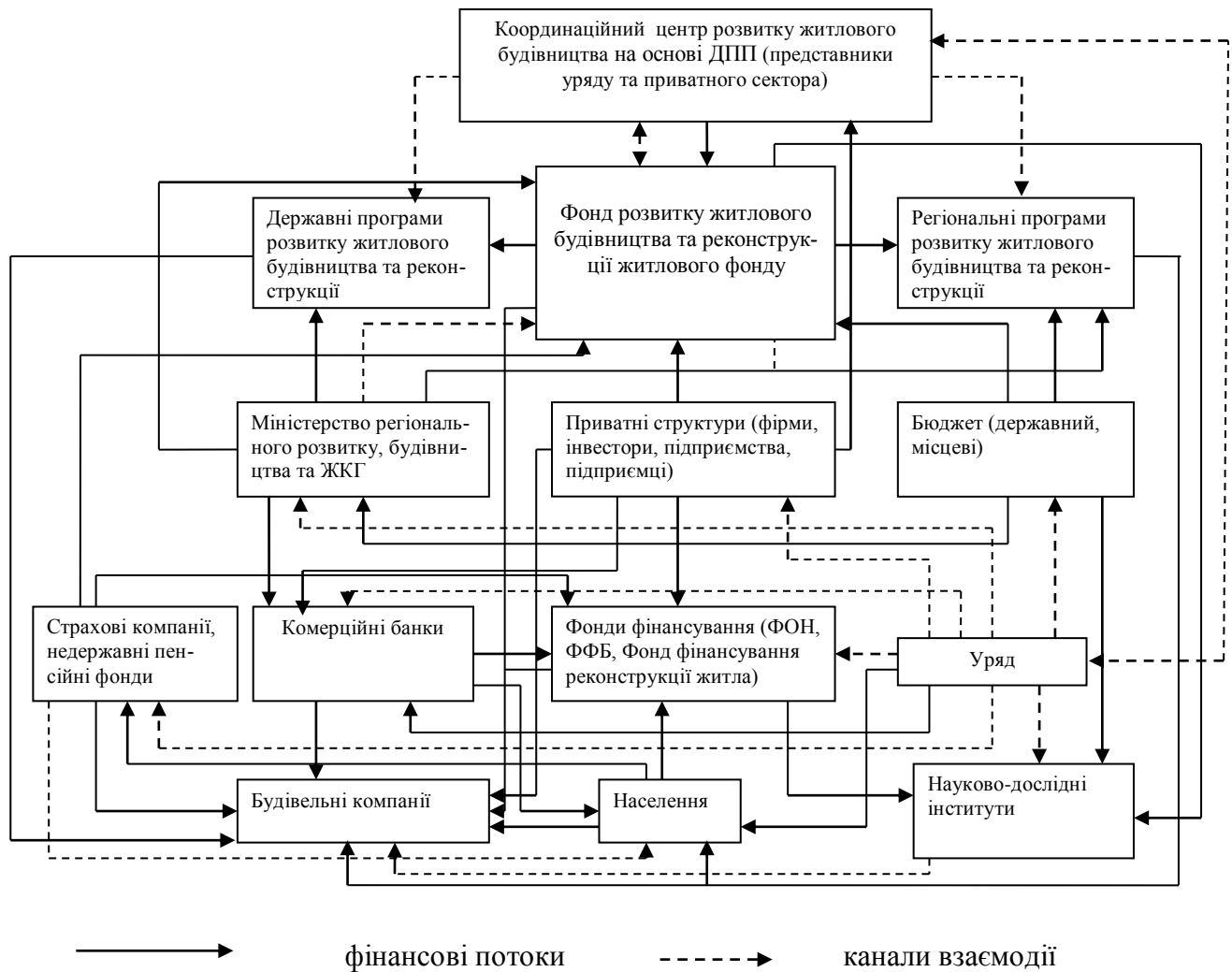


Рис. 1. Рух фінансових потоків у процесі взаємодії учасників ДПП при реалізації державної політики фінансового забезпечення житлового будівництва та реконструкції житлового фонду в Україні (побудовано автором)

Застосування у механізмі фінансового забезпечення реконструкції як окремого елемента, дає змогу збільшити площу будинків за менших затрат фінансових ресурсів, земельних ресурсів та часу на зведення нового будинку та налагодження його функціонування, зменшити витрати з державного та місцевого бюджетів, скоротити затрати на будівництво нових будинків, на проведення інженерної інфраструктури, забезпечити потреби населення у житлі, покращити його стан тощо.

Реконструкція є важливим елементом, оскільки дозволяє економити кошти, земельні ресурси та час при зведенні додаткових житлових площ. З часом, при збільшенні кількості новобудов, реконструкція стає більш актуальною, оскільки готовим житлом ринок насичується, а потреба у додатковому житлі не зникає. Тому необхідно розробляти підґрунтя для реалізації проектів реконструкції житлового фонду, їх фінансового забезпечення, розробляти нові технології проведення реконструкції у містах тощо.

Сутність запропонованого механізму, зображеного на рисунку 1, полягає у налагодженні взаємодії приватного та державного секторів через створення координаційного центру як принципово нового елемента фінансових відносин у процесі фінансового забезпечення житлового будівництва. До основних його функцій можна віднести розробку проектів, координацію та управління реалізацією програм розвитку житлового будівництва на різних рів-

нях, мобілізацію необхідних коштів, пошук інвесторів, оцінку та вибір житлових проектів, реалізація ДПП, узгодження договірних відносин та інформаційних потоків між учасниками, організація фінансування проектів та програм, координація взаємодії між учасниками ДПП, оцінка ефективності реалізації проектів та розробка заходів щодо її підвищення, коригування програм та проектів, що знаходяться у стадії реалізації.

До управління проектами та програмами розвитку житлового будівництва залучається уряд, Координаційний центр, інвестори. Безпосередньо у фінансуванні будівництва та реконструкції житла задіяні координаційний центр, уряд (фінансування з бюджету), інвестори, банки, страхові компанії, пенсійні фонди, фонди реконструкції, створені власниками житла, фонди фінансування будівництва житла та будівельні компанії.

Стосовно фінансових потоків у процесі взаємодії учасників ДПП при реалізації державної політики розвитку житлового будівництва та реконструкції житлового фонду в Україні, основними є мобілізація фінансових ресурсів для розвитку житлового будівництва та реконструкції житлового фонду. Напрямами мобілізації виступають: надходження з Державного бюджету, місцевих бюджетів; надходження тимчасово вільних коштів страхових компаній, недержавних пенсійних фондів, банків, фондів реконструкції та будівництва житла, створених власниками; фінансування з ресурсів, мобілізованих фондом розвитку житлового будівництва та реконструкції житлового фонду; фінансування науково-дослідної діяльності з питань будівництва та реконструкції житла з бюджетних коштів та коштів фонду; фінансування будівельних компаній; підтримка та стимулювання банків та страхових компаній до участі у ДПП тощо.

Окрім фінансових відносин та потоків, механізм передбачає інші канали взаємодії – договірні відносини, інформаційна підтримка та забезпечення учасників, формування та удосконалення нормативно-правової бази, необхідної для функціонування механізму, підтримка суб'єктів інвестування будівництва та реконструкції житла, стимулювання учасників ДПП та залучених інвесторів (банки, фонди, власники житла), гарантування повернення коштів, покриття ризиків, державні гарантії, страхування кредитних ризиків тощо.

До нефінансової взаємодії учасників ДПП можна віднести інформаційну взаємодію приватних структур з координаційним центром; інформаційну взаємодію з урядом із приводу реалізації житлових програм; укладання договорів про взаємодію із банками, страховими компаніями, будівельними компаніями, фондами будівництва та реконструкції, НДІ щодо розробки проектів реконструкції житлових об'єктів; залучення представників уряду та приватного сектору до розробки, реалізації та контролю за виконанням програм розвитку житлового будівництва та реконструкції, у т.ч. до розробки довгострокової цільової програми розвитку тощо.

У процесі реалізації механізму фінансового забезпечення житлового будівництва та реконструкції житлового фонду використовуються розглянуті податкові та неподаткові засоби стимулювання учасників розвитку житлового будівництва та реконструкції житлового фонду, фінансові інструменти та додаткові джерела фінансування. За умов залучення сучасних фінансових інструментів та важелів впливу, використання механізму фінансового забезпечення житлового будівництва та реконструкції житлового фонду в Україні можливо забезпечити розвиток житлового будівництва та підтримку стану житлового фонду через реконструкцію.

При реалізації механізму для розвитку житлового будівництва та реконструкції важливо комплексно реалізовувати наступні заходи:

- використання податку на нерухомість у складі джерел фінансового забезпечення будівництва соціального та реконструкції застарілого житла. При цьому має реалізовуватися принцип всеосяжності – платять всі певний відсоток від вартості нерухомості. Це потребує досконалих механізмів застосування оцінки вартості житла, визначення об'єктів оподаткування;

- стимулювання процесів застосування фінансового лізингу у процесі будівництва житла за рахунок підприємств та організацій, використання механізму проектного фінансування житлового будівництва для зниження фінансових ризиків, використання механізмів компенсації відсоткових ставок, пільгового кредитування, надання субсидій;
- використання сучасних фінансових інструментів фінансового забезпечення, підвищувати конкурентоспроможність будівельного сектору, його інвестиційну привабливість;
- удосконалювати бюджетну складову фінансового забезпечення житлового будівництва та реконструкції житлового фонду, оскільки навіть при посиленні ролі приватного сектору, регулювання та управління, формування стратегічної політики розвитку житлового будівництва та реконструкції є питаннями уряду;
- упровадження ДПП як дієвого механізму фінансового забезпечення житлового будівництва та реконструкції житлового фонду в Україні.

### ВИСНОВКИ

Стан забезпечення населення України житлом, рівень його доступності, ступінь фізичного зносу та інші проблеми сектору вимагають підвищення фінансового забезпечення житлового будівництва та реконструкції. Розширений механізм фінансування житлового будівництва повинен розширити джерела надходжень фінансових ресурсів для забезпечення житлового будівництва та реконструкції, поєднати інтереси держави, приватних структур та населення при фінансуванні житлового будівництва та реконструкції, та забезпечити надійне підґрунтя для розвитку сектору житлового будівництва.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Державна служба статистики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://ukrstat.org/operativ/operativ2007/zf/zf\\_r/2006\\_r.htm](http://ukrstat.org/operativ/operativ2007/zf/zf_r/2006_r.htm).
2. Основне завдання Мінрегіону на 2016 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=248820967&cat\\_id=244276429](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=248820967&cat_id=244276429).
3. Рибак А.І. Аналіз механізмів фінансування будівельних проектів в галузі житлового будівництва. Ринковий механізм фінансування / А.І. Рибак, І.Б. Азарова [Електронний ресурс] // Управління розвитком складних систем – 18 – 2014. – С.88–97. – Режим доступу: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21IID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILE=&2\\_S21STR=Urss\\_2014\\_18\\_17](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21IID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILE=&2_S21STR=Urss_2014_18_17).
4. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/building/czinoutvorennya-ekspertiza-ta-rozvitok-budivelnnoi-dijalnosti/rozvytok-budivelnnoi-dijalnosti/pro-obsyagi-budivelnih-robit-za-sichen-serpen-potochnogo-roku/>
5. Паспорт житлово-комунального господарства України 2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1215/Ukrein.pdf>.
6. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page>
7. Тофанюк О.В. Застосування механізмів державно-приватного партнерства у бюджетному регулюванні регіонального розвитку/О.В. Тофанюк, І.Г. Чалий // Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики. – 2011. – №4 (16). – С. 41–53.