



Національний університет  
водного господарства  
та природокористування

**Міністерство освіти і науки України**  
**Національний університет водного господарства**  
**та природокористування**  
**Академія економічних наук України**  
**Інститут регіональних досліджень НАН України**

**Павлов Костянтин Володимирович**

# **РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНО- ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

*Монографія*

**Рівне – 2013**



Національний університет  
водного господарства та природокористування

УДК 332.834

ББК 65.9315

П12

*Рекомендовано вченою радою Національного університету  
водного господарства та природокористування.*

*(Протокол № 3 від 29 березня 2013 р.).*

*Рекомендовано вченою радою Інститут регіональних досліджень  
НАН України.*

*(Протокол № 4 від 21 березня 2013 р.).*

**Відповідальний редактор:**

**Галиця І. О.**, доктор економічних наук, професор, академік Академії економічних наук України.

**Рецензенти:**

**Левицька С.С.**, доктор економічних наук, професор Національного університету водного господарства та природокористування, м. Рівне;

**Грицюк П.М.**, доктор економічних наук, професор Національного університету водного господарства та природокористування, м. Рівне;

**Іщук С.О.**, доктор економічних наук, професор Інститут регіональних досліджень НАН України, м. Львів.

**К. В. Павлов**

**П12 Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні.** – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.

**ISBN 978-966-327-241-2**

В роботі розкриваються теоретико-методологічні основи регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. Визначено особливості фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери. Сформовано модель удосконалення процесів державного регулювання інвестиційно-житлових відносин.

Видання розраховане на наукових працівників, викладачів, аспірантів. Студентів вищих навчальних закладів, керівників та спеціалістів органів державного та регіонального управління. Місцевого самоврядування, підприємницьких структур, а також широке коло читачів.

**УДК 332.834**

**ББК 65.9315**

**ISBN 978-966-327-241-2**

© Павлов К.В., 2013

© Національний університет водного

господарства та природокористування, 2013



<b>ВСТУП</b> .....	4
<b>РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РЕГУЛЮВАННЯ ІННОВАЦІЙНО-ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН</b> .....	7
1.1 Сутність та значення процесу розвитку інноваційно- житлових відносин .....	7
1.2 Концептуальні засади державного регулювання інвестиційно-житлових відносин.....	23
1.3 Фінансові та кредитні механізми забезпечення розвитку житлової сфери.....	41
<b>РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ІННОВАЦІЙНО- ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ</b> .....	61
2.1 Тенденції розвитку будівництва, відтворення та придбання житла.....	61
2.2 Аналіз процесів інвестування забезпечення житлового будівництва.....	94
2.3 Оцінка фінансово-кредитного забезпечення реалізації державних цільових програм будівництва житла .....	120
<b>РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ ІННОВАЦІЙНО-ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН</b> .....	141
3.1 Стратегічні напрями державного сприяння розвитку інноваційно-житлових відносин.....	141
3.2 Формування альтернативних інвестиційних програм будівництва доступного житла.....	158
3.3 Забезпечення доступності населення до житлових кредитних ресурсів .....	185
3.4. Модель розробки прийняття оптимальних рішень при інвестуванні будівництва житла.....	208
<b>ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ</b> .....	216
<b>ЛІТЕРАТУРА</b> .....	220
<b>ДОДАТКИ</b> .....	141



---

## Вступ

Задоволення потреб населення у житлі залишається однією з основних проблем розвитку суспільства. Між тим, в Україні спостерігається значне погіршення житлових умов населення. В Україні потребують житла біля 2,3 мільйона сімей, з них 650 тисяч пільговики, яких житлом має забезпечити держава. Поряд з цим декілька мільйонів сімей очікують на покращення житлових умов. На жаль у 2010 році з них лише 0,94% були забезпечені житлом.

Це обумовлено як недосконалою в минулому державною житловою політикою, так і прорахунками в її реформуванні в процесі переходу до ринкових умов господарювання. З причин відсутності бюджетних ресурсів у фінансуванні житлового будівництва держава втратила домінуючу роль у задоволенні житлових потреб населення.

Більш того, на реалізацію політики державного регулювання інвестиційно-житлових відносин сфери негативно вплинула світова фінансова криза. До внутрішніх обставин цих явищ слід віднести стратегічні помилки уряду. У той час, коли центральні банки зарубіжних країн стримували падіння виробництва заходами його бюджетної, грошової та кредитної підтримки, ведучі структури нашої держави згортали фінансову підтримку реального сектору, практично нічого не робили для збереження інвестиційної стійкості суб'єктів господарювання платоспроможного попиту населення.

Слід зазначити, що теоретичні питання та практичні аспекти фінансово-кредитного забезпечення розвитку інвестиційно-житлових відносин знайшли своє відображення в наукових працях багатьох



українських та зарубіжних вчених. Однак, позитивно оцінюючи результати даних досліджень, необхідно констатувати, що для покращення інвестиційних процесів будівництва, відновлення та придбання житла в Україні доцільно проводити подальші дослідження, становлення та формування інвестиційно-житлових відносин відповідно до ринкових умов господарювання.

На сучасному етапі розвитку нашої країни надзвичайно актуальним є наукове обґрунтування процесів формування інвестиційно-житлових відносин, визначення напрямків модернізації фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери. Необхідно створити умови для наступного переходу від бюджетного надання житла громадянам до політики державного сприяння у вирішенні житлових потреб залежно від платоспроможного попиту населення. А це потребує відповідного аналізу задоволення житлових потреб населення; розробки сучасних моделей державного регулювання інвестиційно-житлових відносин; застосування ефективних форм та методів їх фінансово-кредитного забезпечення.

При визначенні теоретико-методологічних основ регулювання інвестиційно-житлових відносин в монографії розглянуто сутність, суб'єкти та об'єкти інвестиційних відносин, трансформацію державного регулювання інвестиційно-житлових процесів, механізми фінансово-кредитного забезпечення будівництва, відтворення та придбання житла в ринкових умовах господарювання.

В монографії визначено особливості фінансово-кредитного розвитку інноваційно-житлових відносин, яке характеризується станом наявного житлового фонду та масштабами будівництва житла, ефективністю функціонування фінансово-кредитних механізмів будівництва, відтворення та придбання житла.

В процесі дослідження розроблені стратегічні напрями державного сприяння розвитку житлової сфери, запропоновано альтернативну модель формування регіональної інвестиційної житлової програми будівництва доступного житла, визначено рівень та шляхи забезпечення доступності населення до житлових кредитних ресурсів.

Здійснене дослідження органічно пов'язано з тематикою науково-дослідних робіт, що виконуються в Національному університеті водного господарства та природокористування та в Інституті регіональних досліджень НАН України, зокрема НДР „Розробка

теоретико-методологічних засад модернізації інституційних механізмів державного управління процесами сталого просторового розвитку”; „Реформування міжбюджетних відносин та оптимізація ресурсно-екологічного і соціально-економічного облаштування регіональних просторових систем”; „Регіональні суспільні системи і організаційно-економічні механізми їх формування і розвитку в умовах соціально-орієнтованої ринкової економіки”.

Видання розраховане на наукових працівників, викладачів, аспірантів, студентів вищих навчальних закладів, спеціалістів державних і регіональних органів управління, місцевого самоврядування та підприємницький структур, а також широке коло читачів, які зацікавлені у розвитку інвестиційно-житлових відносин в нашій країні.

Усвідомлюючи те, що інвестиційно-житлові відносини вимагають подальшого вдосконалення фінансово-економічного забезпечення житлової сфери, автори будуть вдячні за слушні побажання, зауваження та пропозиції. Надсилати їх просимо на адресу: 33028, м. Рівне. вул. Соборна,11, Національний університет водного господарства та природокористування.



# Розділ 1

## ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОЇ СФЕРИ

### 1.1 Сутність та значення процесу розвитку інвестиційно-житлових відносин

Після набуття Україною незалежності, як і раніше, наша країна стоїть перед необхідністю вирішення проблем істотного підвищення рівня забезпеченості населення житлом. На сьогодні, на жаль, розвиток житлової сфери не відповідає вимогам часу. Конституційне право громадян на житло забезпечується державою далеко не досконало, що значно впливає на зниження якості життя та добробуту населення [82].

Передумовою існуючого кризового стану житлового фонду є хронічне і багатократне недофінансування будівництва, експлуатації і капітального ремонту житла. Абсолютний пріоритет нового житлового будівництва, відносно завдань ремонту і реконструкції існуючого житла, що склався в епоху соціалізму, зумовив прискорений знос і вихід за межі загальноприйнятих стандартів функціонування житлового фонду. Відсутність конкуренції, низький рівень обслуговування, великі бюджетні дотації при досить дорогому для населення рівні житлово-комунальних послуг актуалізує проблему реформування житлової сфери та необхідність проведення відповідних науково-практичних розробок.



В процесі пошуку шляхів розвитку житлової сфери, було виявлено значне розмаїття трактувань, близьких за своїм призначенням понять «житлова сфера» та «житлові відносини», «інвестиції» та «інвестиційні відносини». Це свідчить про те, що до останнього часу все ще відсутній науково обґрунтований термінологічний і понятійний апарат досліджуваного явища. Саме це зумовило необхідність уточнення сутності тих економічних категорій, які визначають зміст дисертаційного дослідження.

Взагалі, житло виступає і як благо, і як джерело доходу. Будучи об'єктом нерухомості в реальній дійсності воно існує в єдності соціальних, економічних, технічних та правових властивостей, кожне з яких залежно від житлових ситуацій, цілей і стадій функціонування може виступати одним з основних факторів забезпечення життєдіяльності населення. На думку автора, *житлова сфера* являє собою великий сектор національного господарства, що включає житловий фонд та комерційні операції з житловою нерухомістю, утримання житлового фонду, формування елементів інженерної і соціальної інфраструктури.

Взагалі, житлова сфера пов'язана з двома видами економічної діяльності – будівництво і житлово-комунальне господарство, а таким чином представляє два види суспільного розподілу праці – сферу виробництва та сферу послуг. Саме їх функціонування та відповідний взаємозв'язок формують житлові відносини.

«Житлові відносини» – це загальне, родове поняття, яким охоплюються різні види відносин, що виникають щодо житла, а саме: будівництво, управління та експлуатація житлового фонду; користування житловими приміщеннями; надання житлових приміщень тим, хто його потребує; придбання житлової нерухомості тощо. Вони складаються, як правило, стосовно житлової забудови, або іншого житла, включеного у встановленому порядку до складу житлового фонду і призначеного для мешкання.

Наявність такого специфічного об'єкта, як житлові відносини потребує законодавчо-правового регулювання, яке суттєво відрізняється від інших видів права. В широкому значенні житлове право – це комплексна галузь, в якій об'єднані норми та правові інституції цивільного, адміністративного та інших галузей права. Саме сукупність норм права, що регулює житлові відносини, виступає як житлове право [22; 135, с. 354-390; 218].





Відповідно житлові відносини можна розділити на такі основні групи:

1. Відносини щодо забезпечення громадян житловими приміщеннями. Житлові відносини такого типу регулюють головним чином норми адміністративно-правового характеру, а у деяких випадках-цивільно-правового характеру.

2. Відносини з найму житлових приміщень. Вони формуються на основі договору найму, або користування житловими приміщеннями на інших основах (іншому договорі, членстві в житловому кооперативі тощо.). В даному випадку відносини користування житловими приміщеннями регулюють головним чином норми цивільно-правового характеру.

3. Відносини, які викликані з приводу користування службовими житловими приміщеннями, гуртожитками, іншими спеціалізованими житловими приміщеннями (житловими будинками), що не є об'єктами постійного мешкання громадян.

4. Відносини, що виникають в процесі будівництва житла, управління, експлуатації, забезпечення збереження і ремонту житлового фонду. Вони регламентуються нормами адміністративного, фінансового, податкового, земельного права. Разом з тим частина цих відносин, пов'язаних з будівництвом і відтворенням житлових приміщень, може регулюватися нормами цивільно-правового характеру.

5. Відносини, які пов'язані з будівництвом і передачею житлових будинків одним органом управління іншому, з включенням житлових будинків із складу житлового фонду, приватизацією житлових приміщень. В цих випадках відповідні державні та суспільні органи управління виступають як суб'єкти майнових прав носіїв державно-владних повноважень з управління об'єктами житлового фонду.

Суб'єктами цих відносин, з одного боку, є громадяни, які звертаються з проханням про надання їм житлового приміщення в порядку поліпшення житлових умов, а з іншої – органи державного та регіонального управління, органи місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання, які правомочні вирішувати питання про надання житлових приміщень, як власників, або уповноважені на те організації.



В.І. Павлов, П.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язюк у книзі «Нерухомість в Україні» зазначають, що житлові відносини дореформеного періоду характеризувалася жорстким державним регулюванням всіх житлових відносин і домінуванням державної власності. Однак протягом останніх років ситуація ускладнилася, оскільки за умов ринкової економіки житло не може надаватися безкоштовно, як це було раніше. Настав час формування в цій сфері житлових інвестиційних відносин [137].

Кризові явища перехідної української економіки негативно позначались на стані ринку житла. Серед найгостріших соціально-економічних проблем є забезпечення житлом громадян, що його потребують, які є в Україні та досі залишаються невирішеними. В ринкових умовах господарювання задоволення житлових потреб населення неможливо без інвестицій, тобто без інвестиційних надходжень з боку всіх учасників житлових відносин. Більше того, потрібно не просто вишукувати фінансово-кредитні ресурси для її інвестування, але і забезпечити комплексний підхід до формування інвестиційних відносин, а потребує особливої уваги до визначення їх структури.

Щодо сутності поняття «інвестиційних відносин», то перш за все його слід розглядати в системі відносини власності, оскільки вони передбачають володіння, користування та розпорядження інвестиціями й отриманим у результаті цього прибутку (доходу). За *формами власності* розрізняють державні, приватні (акціонерні), іноземні та спільні інвестиції [180].

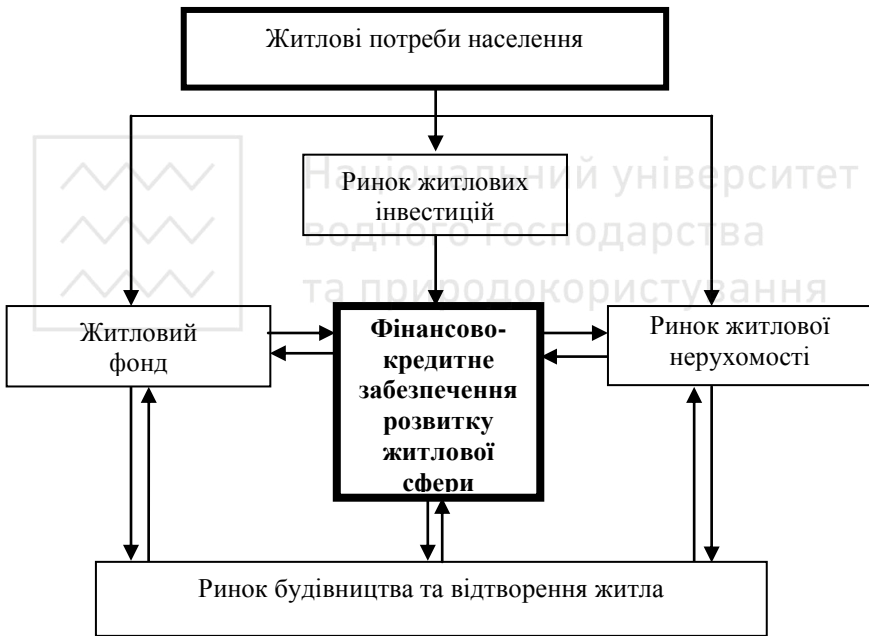
Слід зазначити, що система взаємовідносин держави і господарюючих суб'єктів житлового будівництва, що діяла раніше, припускала можливість управління житловою сферою через вертикальні структури за допомогою директивної дії. Кардинальні перетворення, які сталися після переходу на ринкові форми господарювання, до яких відносять, роздержавлення та приватизація житлової нерухомості, децентралізація капітальних вкладень у будівництво та відтворення житлового фонду, зняли з житлової сфери відомчі та галузеві обмеження.

На сьогодні в житловій сфері не існує такої технологічної і організаційно-структурної спільності суб'єктів, об'єктів і процесів, як це було в плановій економіці. Замість них в умовах ринку приходять спільність інтересів за ознаками власності на



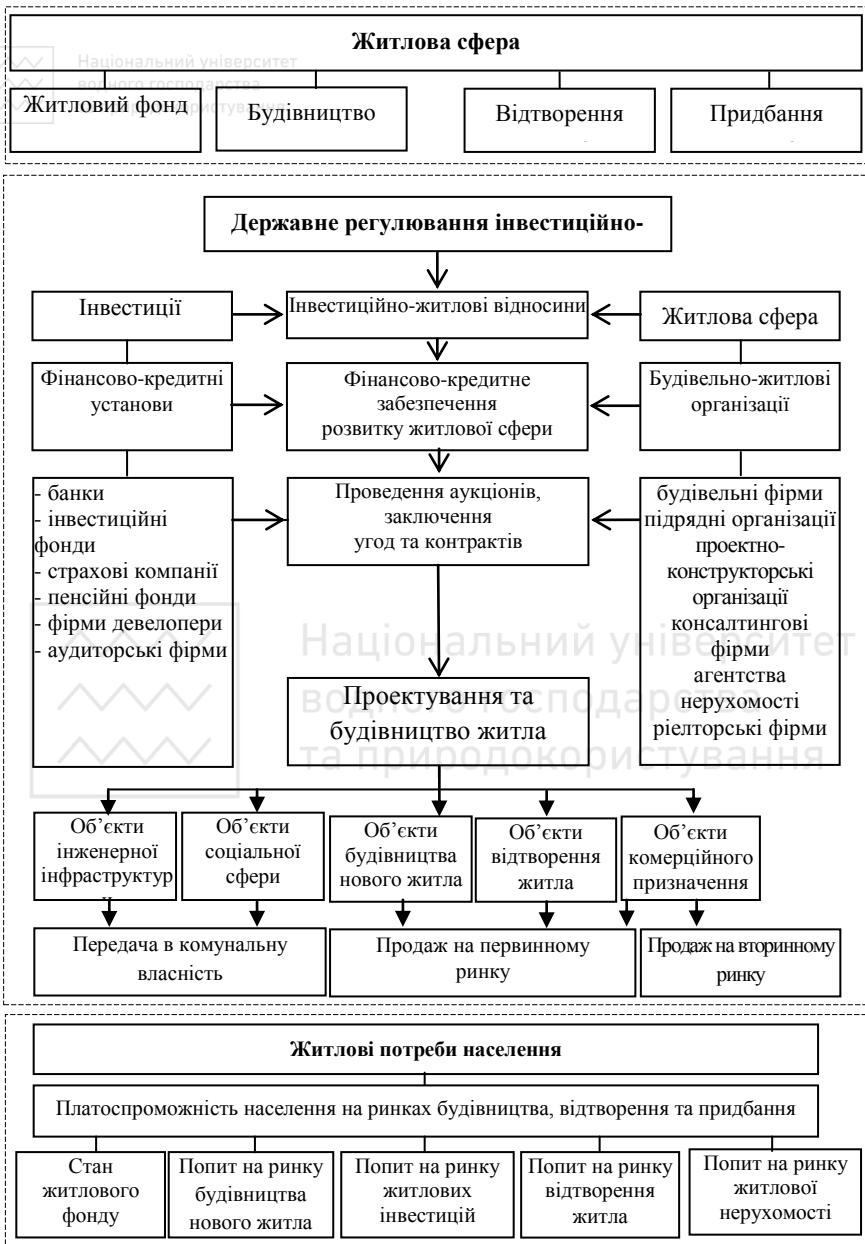
використовуваний капітал в процесі будівництва та відтворення житла. Саме це об'єднує всіх учасників житлових та інвестиційних процесів в єдину систему інвестиційно-житлових відносин.

В умовах ринку рушійною силою розвитку житлової сфери виступає *закон попиту та пропозиції*, який перш за все забезпечує взаємодію всіх складових інститутів інвестиційно-житлових відносин. До складу основних інститутів інвестиційно-житлових відносин автор включає: житлові потреби населення, ринок житлових інвестицій, житловий фонд, ринок житлової нерухомості, ринок будівництва та відтворення житла. Інституціональна структура інвестиційно-житлових відносин представлена на рис. 1.1.



**Рис. 1.1. Інституціональна структура інвестиційно-житлових відносин**

Слід зазначити, що інвестиційно-житлові відносини є відокремленою системою, яка має внутрішнє та зовнішнє середовище. Кожен з зазначених об'єктів інвестиційно-житлових відносин виступає в якості окремої підсистеми.



**Рис. 1.2. Блок-схема державного регулювання інвестиційно-житлових відносин**

В процесі їх функціонування рушійну роль відіграють житлові потреби населення. Саме на їх задоволення направлені всі підсистеми житлової сфери: ринок інвестицій, наявний житловий фонд, ринок житлової нерухомості, ринок будівництва та відтворення жила.

В ринкових умовах господарювання провідних засобів розвитку житлової сфери слід віднести підсистему ринку житлових інвестицій. Блок-схема функціонування інвестиційно-житлових відносин представлена на рис. 1.2. Механізми фінансово-кредитного забезпечення інвестиційно-житлової сфери розглянуті автором в подальшому викладенні матеріалів дисертації (розділ 1.3).

**Підсистема житлових потреб населення** виконує стимулюючу функцію в розвитку інвестиційно-житлових відносин. Постійний інтерес населення до покращення житлових умов або необхідність задоволення ними, що накопичується в цій підсистемі, примушує збільшувати об'єм житлових інвестицій, прискорює процес пошуку дієвих механізмів фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери. Житлові інвестиції направляються на формування житлового фонду, а також знаходить своє використання на ринку будівництва та відтворення житла, ринку нерухомості.

Слід зазначити, що житлові потреби мають специфічні особливості, які передусім, характеризується низьким рівнем насичуваності. Воно відрізняється високою ресурсоемністю, що проявляється у значній долі витрат з бюджету сім'ї, яке використовується безпосередньо в процесі реалізації житлових потреб.

Важливим моментом при оцінці житлових потреб населення має бути чітке визначення критеріїв ринкової доступності житла. Так, основним критерієм ринкової доступності житла є час, протягом якого громадянин може покращити свої житлові умови. Цей часовий параметр (коефіцієнт доступності житла) залежить від рівнів доходів населення і цін на ринку житла (і ринку споживчих кредитів), обсягу бюджетних коштів, які держава здатна і готова спрямувати на підтримку житлового забезпечення громадян, а також розвинутості банківсько-кредитної системи.

За цим параметром можемо виділити ту частину населення, яка за своїми доходами, заощадженнями й іншими активами здатна



самостійно забезпечити себе житлом шляхом придбання його у власність (у тому числі, за допомогою іпотечних кредитів) чи ринкової оренди. Для визначення доступності населення до житлових інвестицій необхідно встановити граничну частку доходів, яку громадяни можуть спрямувати на погашення кредитів. Розмір місячних платежів за кредитами не повинен перевищувати визначену на загальнодержавному рівні частку сукупного бюджету господарства (родини).

Для населення, яке потребує допомоги з боку держави щодо реалізації права на житло, варто використовувати критерії соціальної доступності житла. Основним критерієм соціальної доступності житла є час, протягом якого громадянин може реалізувати своє право на житло, одержавши на умовах безплатного користування, соціального та некомерційного найму, або придбавши у власність за допомогою участі в соціальних житлових програмах житло, що відповідає прийнятним сучасним уявленням про комфорт. При цьому витрати за проживання в ньому повинні складати прийнятну частку сімейного доходу. Цей критерій визначає рівень державної і муніципальної участі у соціальному захисті незаможних та малозабезпечених груп населення.

Виходячи з цих позицій, автором в процесі дослідження запропоновано наявне населення країни поділити на п'ять соціально-економічних груп за показниками рівня душевого доходу, а саме: *дуже заможні, заможні, високозабезпечені, середньо забезпечені, малозабезпечені, мало достатні*. Така класифікація сприяє виявленню тенденції у формуванні житлових стандартів, критеріїв оцінки наповнення ринку житла та якості різних типів житлових споруд, що необхідно для обґрунтування діяльності формування відповідних інвестиційно-житлових програм у цій сфері (табл.1.1).

На нашу думку, оптимальна стратегія розвитку інвестиційно-житлової сфери полягає в створенні максимально сприятливих умов для задоволення житлових потреб економічно активних прошарків населення з одночасною підтримкою соціально незахищеної частини населення.

При цьому необхідно на державному рівні затвердити адекватні сучасним реаліям мінімальні соціальні житлові стандарти норм та нормативів, а саме:



**Таблиця 1.1**

**Класифікація видів житла за ознакою соціально-майнової  
стратифікації населення**

Вид житла	Власники житла	Джерело інвестування	Мотив придбання	Критерії оцінки житла	Рівень якості
Супер елітне (приватне)	Дуже заможні Заможні	Власник	Престиж Вкладення капіталу	Якість	Замовляє власник
Елітне (приватне)					
Доступне (приватне)	Високозабезпечені Середньо-забезпечені	Власник	Комфорт	Якість Ціна	Замовляє власник
Соціальне	Малозабезпечені Малодостатні	Держава	«Дах над головою»	Соціальні норми житла	Нормативний рівень якості

- стандарти визначення громадян, що потребують покращення житлових умов (на основі критеріїв забезпеченості житлом і рівня доходів);

- стандарти допомоги громадянам, які мають право на соціальну підтримку в забезпеченні житлом і поліпшення житлових умов;

- норми надання житлових приміщень за договорами безоплатного користування і соціального найму;

- нормативи споживання комунальних послуг;

- стандарти надання допомоги незаможним громадянам при оплаті житлово-комунальних послуг;

- граничний розмір частки сукупного сімейного бюджету, що може направлятися на оплату житлового кредиту;

- граничний розмір припустимої частки витрат сім'ї на оплату найму житла (коефіцієнт доступності соціального і некомерційного найму);

- граничний розмір сімейних витрат на утримання житла (коефіцієнт доступності комунальних платежів).

**Підсистема житлового фонду.** Саме житловий фонд є базою для задоволення житлових потреб населення. Він складається з



житлових будинків, спеціалізованих житлових будинків (гуртожитки, маневрений фонд, будинки-інтернати для інвалідів, ветеранів), службового житла. Взагалі, *житловий фонд* – це сукупність жилих будинків і жилих приміщень всіх форм власності, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян [19, 113, 135].

Відповідно до Житлового кодексу України, житловий фонд за формами власності поділяють на такі категорії:

- приватний житловий фонд;
- житловий фонд колективної власності, який включає громадський житловий фонд і фонд житлово-будівельних кооперативів;
- комунальний житловий фонд, який належить на праві повної власності територіальним громадам, сіл, селищ, міст, районів у містах;
- державний житловий фонд, який на праві повного господарського володіння, або оперативного управління належить державним підприємствам, установам і організаціям [133].

Слід зазначити, що державний житловий фонд перебуває у віданні місцевих Рад народних депутатів (житловий фонд місцевих Рад) та міністерств, державних комітетів і відомств (відомчий житловий фонд). Жилі будинки, які споруджені з залученням у порядку пайової участі коштів державних підприємств, установ, організацій, зараховуються до житлового фонду місцевих Рад народних депутатів. Мова йде про випадки, коли функції єдиного замовника щодо спорудження цих будинків виконував виконавчий комітет Ради народних депутатів.

Система державного управління житловим фондом складається з:

- державного управління у сфері використання та збереження житлового фонду;
- безпосереднього управління окремими об'єктами житлового фонду, здійснюваного міністерствами, державними комітетами та іншими відомствами й організаціями, яким належать ці фонди, а також органами управління, що утворюються ними;
- державного обліку житлового фонду і контролю за його використанням та збереженням.





Слід зазначити, що в процесі експлуатації періодично проводиться обстеження стану жилих будинків державного і громадського житлового фонду. Непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переобладнуються для використання в інших цілях або будинки зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської (міст республіканського підпорядкування) Ради народних депутатів. Непридатні для проживання жилі приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів може бути переобладнано в нежилі за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

За призначенням житловий фонд можна поділити на такі категорії:

- житловий фонд загального призначення - це сукупність житла всіх форм власності, який використовується для проживання громадян.
- житловий фонд соціального призначення - це житло, використовується для проживання громадян, які потребують соціального захисту (інваліди, ветерани, самотні громадяни похилого віку тощо.)

Слід зазначити, що житловий фонд складає значну частку національного багатства. В процесі приватизації державного житла мільйони громадян стали власниками квартир, а їх вільна купівля-продаж служить ефективним засобом упорядкування перерозподілу житлового фонду. Між тим лише одне його упорядкування не може вирішити житлової проблеми.

На жаль, в процесі роздержавлення житла з'явилося чимало питань, пов'язаних з призначенням житлового фонду в те, чи інше користування. Перш за все це стосується того житла, яке в аварійному стані потребує ремонту. Дуже часто під видом ремонту чи реконструкції державного та комунального житлового фонду, житлові об'єкти фактично незаконно передається у приватну власність. В зв'язку з цим слід ліквідувати повну монополію тих організацій, що обслуговують будинки. Контроль над їх діяльністю служить основою та гарантом позитивних перетворень інвестиційно-житлових відносин у сфері житлово-комунальних послуг.



Окрім того, процес приватизації квартир в багатоквартирних будинках створив аморфну структуру власності на житловий будинок. Тут бажано було б продовжити ринкові перетворення, сприяти створенню товариств власників житла. Необхідно провести передачу їм відповідних земельних ділянок, на яких розташовані будинки, що служитиме формуванню єдиних майнових комплексів.

Активізувати процес передачі прав власності на земельні ділянки власникам будівель чи споруд можливо, як на безкоштовній основі, так і шляхом купівлі-продажу, а саме: надання відстрочки на викуп на тривалий термін; надання дозволу на розподіл земельної ділянки (формування двох та більше) і її викуп за частинами; розширення набору дозволених видів використання викуплених земельних ділянок; спрощення процедури викупу та оформлення прав власності.

**Підсистема ринку будівництва та відтворення житла** служить формуванню та розвитку житлового фонду. Вона виконує функцію переробки будівельно-житлових ресурсів в готовий продукт, учасниками якої виступають суб'єкти господарювання, будівництво будівельної індустрії, постачальники тощо. Залежно від форм власності і призначення розрізняють індивідуальне, корпоративне, комерційне, комунальне, державне, житлове будівництво.

*Будівництво нового житла направлено на задоволення житлових потреб населення.* Однак, для поліпшення житлових умов населення важливо не тільки збільшення обсягів будівництва житла, але і підвищення його якості. Технічна політика житлового будівництва має бути спрямована на стимулювання застосування високоякісних сучасних будівельних технологій; прогресивних будівельних матеріалів і конструкцій, енерго- і ресурсозберігаючих екологічно чистих матеріалів; випуск товарної продукції у вигляді готових комплектів житлових будинків.

Необхідно істотно спростити адміністративні процедури узгодження нових будівельних проектів та отримання дозвільної документації, щоб вони стали більш прозорими, фіксованими за термінами і зрозумілими для приватних забудовників, та не носили характеру заборони.

*Відтворення житла.* Щодо безпосередньо відтворення житла, то воно представляє безперервний процес відновлення житлового

фонду в певних пропорціях і запобігання його передчасного зносу [34]. Процес відтворення житлового фонду доцільно розглядати за трьома основними формами: капітальний ремонт, модернізація; реконструкція. Загальна класифікація форм відтворення житлового фонду представлена на рисунку 1.3.



**Рис. 1.3. Класифікація форм та типів відтворення житлового фонду**

*Капітальний ремонт* – це усунення несправностей всіх зношених елементів, відновлення або зміна (окрім повної заміни кам'яних і бетонних фундаментів, несучих конструкцій та каркасів) їх на довговічні і економічні, поліпшуючі економічні показники ремонтованих будівель. На капітальний ремонт ставиться, як правило, будівля (об'єкт) в цілому, або його частина (секція,



декілька секцій). При необхідності може проводитися капітальний ремонт окремих елементів будівлі, або об'єкту, а також зовнішнього впорядкування.

З метою зберегання об'єктів від передчасного зносу проводиться поточний ремонт, який полягає в систематичному проведенні робіт щодо попередження передчасного зносу конструкцій, обробки і інженерного устаткування, а також роботах по усуненню дрібних пошкоджень і несправностей в конструкціях і устаткуванні, що виникають в процесі експлуатації будівлі.

*Модернізація будівлі* – це реконструкція, що передбачає зміну і оновлення об'ємно-планувального і архітектурного вирішення існуючої будівлі старої споруди і його морально застарілого інженерного устаткування відповідно до вимог, діючих норм, до естетики умов мешкання і експлуатаційних параметрів житлових будинків і виробничих будівель. Економічно доцільна модернізація будівлі в процесі капітального ремонту: поліпшення планування, збільшення кількості і якості послуг, оснащення відсутніми видами інженерного устаткування, упорядкування навколишньої території.

*Реконструкція будівлі* – це комплекс будівельних робіт і організаційно-технічних заходів, пов'язаних з зміною основних техніко-економічних показників (навантажень, планування приміщень, будівельного об'єму і загальної площі будівлі, інженерної оснащеності) з метою зміни умов експлуатації, максимального зменшення заповнення витрат від фізичного і морального зносу, що мав місце, досягнення раціональної експлуатації будівлі.

Таким чином, капітальний ремонт і модернізацію, можна об'єднати, в комплекс будівельних і організаційно-технічних заходів щодо уникнення фізичного і морального зносу. Вони, на наш погляд, є формами простого відтворення, що не передбачають приріст житлового фонду. Щодо реконструкції житла, то її слід віднести до форм розширеного відтворення житла, яке передбачає зміну основних техніко-економічних показників будівлі.

Успішно вирішити проблеми відтворення житла можливо лише за рахунок комплексної реконструкції житлового фонду. До інноваційних технологій, цього процесу відносяться: капітальний ремонт з утепленням; реконструкцію з надбудовою поверхів і додаткових об'ємів; модернізацію інженерних мереж і споруд;



благоустрій території. Нині велика кількість будівельних компаній вважає економічно доцільним переорієнтувати свою діяльність з житлового будівництва на роботи, які пов'язані з процесами відтворення житлового фонду (реконструкція, модернізація).

*Підсистема ринку житлової нерухомості* безпосередньо служить задоволенню житлових потреб населення. Ринок житлової нерухомості має складну розгалужену структуру, яка може бути диференційована за різними ознаками [40, 146]. Рушійною силою його функціонування виступає закон попиту та пропозиції. Одною з причин цих розбіжностей є висока вартість житлової нерухомості. Сюди слід додати значну питому вагу житла, що вводиться за рахунок приватних інвесторів, яку органи місцевого самоврядування бажають отримати у свою власність. В кожному з цих випадків необхідно знайти таке оптимальне рішення, яке забезпечувало б узгодження інтересів всіх учасників інвестиційно-житлових відносин.

*Пропозиція на ринку житлової нерухомості* – це кількість об'єктів житлової нерухомості, які власники готові продати за певними цінами за певний проміжок часу. Пропозиція об'єктів житлової нерухомості нееластична. В силу тривалості будівництва житлових об'єктів пропозиція не може формуватися виходячи тільки з тенденцій зміни попиту. Саме з цих причин виникає незбалансованість попиту та пропозиції на житло.

*Попит на ринку житлової нерухомості* – це кількість об'єктів житла і права на них, які покупці готові придбати за цінами, що складаються, за певний проміжок часу. Попит формується на житлові об'єкти нерухомості під впливом багатьох чинників: соціальних, економічних, демографічних, природно-кліматичних. В основному він сконцентрований в сфері готового житла, тобто попит задовольняється за рахунок придбання на первинному або вторинному ринках житлової нерухомості.

Попит на житло визначається потребою з боку населення, що має засоби і доходи в об'ємах, достатніх для придбання житла за поточними цінами, у тому числі і з залученням кредитних ресурсів. Дані опитування населення показали, що серед загальної їх кількості придбати готове житло - 20,6% з них хоче придбати житло на первинному ринку, 30,3% - на вторинному ринку, а 49,1% - готові здійснити придбання житла як на первинному, так і на



вторинному ринках житлового фонду. При цьому серед населення, що має потребу в поліпшенні житлових умов на момент опитування, 5,3% - мали у розпорядженні кошти, достатні для придбання бажаного житла за поточними цінами, а 15% - могли б придбати його, за умови отримання кредиту у розмірі засобів, яких не вистачає.

Результат проведеного аналізу показав, що на ринку житлової нерухомості наявна структура пропозиції не відповідає структурі попиту населення. Загальний попит на житло визначається потребам тієї частини населення, що має засоби і доходи в достатніх для придбання житла в об'ємах при поточних цінах, у тому числі і з залученням кредитних ресурсів.

Запровадження дієвих механізмів функціонування ринку житлової нерухомості неможливе без створення адекватної нормативно-правової бази. Це зокрема, стосується прийняття та реалізації Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно», який би забезпечив захист майнових прав фізичних, юридичних осіб і держави через Єдиний державний реєстр. Такий порядок передбачає обов'язкове внесення відомостей про право власності, обтяжувальні та обмежувальні права на нерухоме майно. Державної реєстрація на нерухоме майно забезпечує юридичне закріплення, визначення державою цих прав єдиними законними правами, створення умов для ефективного функціонування ринку нерухомого майна та сприяння інвестиційної активності населення в цій сфері.

**Підсистема ринку житлових інвестицій.** Вона представляє собою взаємодію учасників інвестиційних відносин та сукупність інвестиційних засобів з метою будівництва, відтворення та придбання кінцевого продукту (житла), який має певну споживчу вартість.

Як відмічає В. Д. Лагутін, «житлове інвестування - це самостійний вид інвестування, що містить інструменти та технології накопичення, переміщення засобів, фінансові джерела фінансових інвесторів і посередників, первинний та вторинний ринки іпотечних кредитів з утворенням нових інвестиційних джерел, інститути та інструменти інвестування, фінансування так кредитування, емісійні інститути, об'єднані однією метою - створення інвестиційного капіталу й інвестування в реальні житлові активи» [100, с.550].



Саме підсистема ринку житлових інвестицій створює умови для фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери, яка включає проектування, будівництво, капітальний ремонт і реконструкцією житлового фонду, його технічне обслуговування, а також інші послуги, що надаються населенню в цілях забезпечення умов придбання житлової нерухомості або проживання в житловому фонді будь-яких форм власності.

Таким чином, можемо зробити висновки, що сутність інвестиційно-житлових відносин полягає у комплексній взаємодії всіх учасників інвестиційних процесів у формуванні житлового фонду, будівництва, відтворення та придбання житла, спрямованих на забезпечення житлових потреб населення відповідно до рівня його платоспроможності, які в ринкових умовах господарювання виконують стимулюючу функцію в розвитку житлової сфери. Всі вище визначені інституції інвестиційно-житлових відносин дозволяють повніше розкрити закономірності розвитку житлової сфери, виявити її особливості та можливості державного регулювання в ринкових умовах господарювання.

---

## **1.2 Концептуальні засади державного регулювання інвестиційно-житлових відносин**

Досвід країн світу засвідчує, що високий рівень соціально-економічного зростання забезпечує ефективне державне регулювання розвитку житлової сфери кліматом, яке суттєво впливає на залучення зовнішніх та мобілізацію внутрішніх інвестиційних ресурсів. Активна участь держави проявляється у плануванні та встановленні стратегічних напрямків національного господарства, плануванні та реалізації капітальних інвестицій, включаючи житлове будівництво.

На жаль, Україна все ще не визначилась з виробом моделі розвитку своєї фінансової системи. Між тим у світі знайшли широке застосування дві відомі моделі розвитку – американська, яка



передбачає переважання в структурі джерел фінансування коштів приватних інвесторів, і німецька, яка передбачає використання коштів внутрішніх фінансових груп. Перша більшою мірою орієнтована на залучення іноземних інвестицій, припускає лібералізацію фінансового ринку і диверсифікацію власності, а друга – на накопичення банківського капіталу і встановлення банківського контролю за виробництвом. Загалом кожна з них, будучи направленою на забезпечення інвестицій в поточний розвиток, формує інвестиції для майбутнього зростання.

Економічна ситуація, що реально складається у житловій сфері нашої держави, в умовах ринку якісно міняє зміст і характер взаємовідносин суб'єктів інвестиційно-житлових відносин, які в процесі реалізації своїх власних інтересів конкурують на ринку житла. А це означає, що ринкове уявлення про систему інвестиційно-житлових відносин як про безперервну інвестиційну діяльність власників капіталу упродовж життєвого циклу житлових будівель, в зведення яких ці інвестиції були вкладені, вимагає глибокого дослідження методологічних основ їх оптимального функціонування, формування відповідних механізмів та інструментів державного регулювання інвестиційно-житлових процесів [180].

Саме тому всю сукупність інвестиційно-житлових відносин необхідно розглядати в комплексі, як єдину систему, з ранжируванням їх значущості для кожної конкретної ситуації. При цьому слід враховувати особливості соціально-економічного розвитку як країни в цілому, так і її регіонів. На жаль, нині такий підхід не застосовується. Формуванню позитивного інвестиційного клімату в Україні заважають наявність адміністративних аспектів регулювання житлової сфери, недосконала законодавча база, політична нестабільність та низький рівень захищеності інтересів інвесторів.

Слід зазначити, що на початку перехідного періоду державою були намічені основні напрями нової житлової політики, до яких слід віднести: реформи прав власності на житло, орендного сектора житла, житлово-комунального господарства, будівельного сектора, землекористування та містобудівного регулювання, системи житлового фінансування і створення інфраструктури ринку житла.





У рамках основних напрямів задекларовано Урядом України реформування житлової політики була розроблена стратегія житлової політики і розвитку житлово-комунального господарства. Реформування спричинило організаційне розділення функцій управління і обслуговування житлового фонду. Відносини між керуючою організацією і підрядними компаніями почали будуватися на договірній основі.

*Основні цілі реформування державної житлової політики:*

- створення умов для реалізації громадянами їх конституційних прав на житло;
- гарантія повних прав власності в житловій сфері;
- сприяння створенню ринкових механізмів і інфраструктури ринку житла, що забезпечують доступність житла і житлових послуг громадянам відповідно до їх платоспроможного попиту;
- створення умов для підвищення мобільності трудових ресурсів;
- соціальний захист незаможних громадян (гарантія житлових умов, відповідних з соціальним стандартам);
- забезпечення дотримання стандартів безпеки мешкання громадян в житлах, якості продукції і послуг в житловій сфері;
- формування ефективних ринків житла, земельних діляниць під забудову житлового будівництва, будматеріалів, житлово-комунальних послуг, що забезпечують виробництво продукції і послуги відповідно до попиту споживачів.

Для досягнення окреслених цілей передбачалось *вирішити такі ключові завдання:*

- остаточно законодавчо визначити житлові права громадян і механізми їх реалізації, включаючи права власності, найму, іпотеки, а також прав незаможних громадян на забезпечення (безкоштовно або за доступну плату) житлом за договором соціального найма, прав на отримання бюджетних субсидій на придбання житла, оплату житла і комунальних послуг;
- забезпечити ефективну систему управління житловим фондом, засновану в основному на бездотаційному господарюванні ринкових суб'єктів, що діють на конкурентній основі;
- підвищити надійність та ефективність функціонування комунальної інфраструктури в житловому секторі;



- створити умови для приведення структури житлового будівництва й виробництва будматеріалів відповідно до платоспроможного попиту;

- формувати умови для розвитку ринку земельних ділянок під житлову забудову, створити правові принципи регулювання землекористування і забудови;

- перейти до активної інвестиційної політики із залученням позабюджетних джерел фінансування будівництва та утримання житла;

- знизити бюджетні витрати на утримання і експлуатацію житлового фонду;

- розширяти систему житлових субсидій на будівництво та придбання житла, удосконалити механізм надання компенсацій витрат на оплату житла і комунальних послуг;

- розвинути систему іпотечного житлового кредитування;

- впровадити механізм обов'язкового страхування житла;

- вдосконалити оподаткування в житловій сфері з використанням механізмів ринкової оцінки;

- організувати та підтримати діяльність товариств власників житла, житлових і житлово-будівельних кооперативів;

- сприяти розвитку підприємництва у сфері житлової нерухомості.

Головна роль у реалізації державної житлової політики відводилась таким ринковим суб'єктам діяльності, як виробникам товарів та послуг у житловій сфері. Передбачалось прийняття законодавчих і нормативно-правових актів, реалізація заходів фінансово-кредитної, податкової, антимонопольної політики повинні бути спрямовані на усунення бар'єрів на шляху конкуренції й виходу на ринок нових підприємців, підтримку розвитку малого підприємництва та зниження ризиків підприємницької діяльності на ринку житлової нерухомості.

Передбачено поступове переведення житлово-комунального господарства на беззбиткове функціонування за рахунок скорочення бюджетних дотацій і перехресного субсидіювання споживачів. Питома вага муніципальної житлової площі, що обслуговується на конкурсній основі, перевищила 20% від площі, що обслуговується на договірній основі. Якщо відразу після лібералізації цін населення



оплачувало біля 2% вартості житлово-комунальних послуг, то в цей час ця цифра становить близько 75%.

Була започаткована програма адресної соціальної допомоги у формі компенсацій на оплату житла та комунальних послуг громадянам з низькими прибутками. Суттєві зміни сталися і в формах участі бюджетів у житловому фінансуванні. Пріоритетною формою була визнана підтримка тих, хто потребує поліпшення житлових умов через надання безвідплатних субсидій на придбання житла. Між тим, існуюча в більшості регіонів країни система містобудівного регулювання і землекористування все ще характеризується дуже ускладненою адміністративною процедурою одержання земельних ділянок, невизначеними правами на них до остаточного процесу прийняття всіх рішень, відсутністю конкурентних процедур надання прав на ділянці під забудову.

Все ще зберігається висока залежність виробників житлово-комунальних послуг від бюджетних дотацій. Приватні підрядні організації практично не залучаються до управління житловим фондом і об'єктами комунальної інфраструктури. В сфері експлуатації житла також не вдалося створити повноцінний ринок підрядних послуг. Розробка процедур ефективного тарифного регулювання в комунальному секторі тільки починається. Критично знизилися капітальні витрати на утримання житлового фонду та комунальної інфраструктури, які все ще в основному здійснюються за рахунок місцевих бюджетів.

Проведений в процесі дисертаційного дослідження аналіз основних результатів реформування житлової політики в перехідний період дозволяє виділити наступні її особливості:

1. Державна житлова політика не була взаємопов'язаною і узгодженою у своїх основних напрямках, що не уможливило в повній мірі сформувати *основну законодавчу і нормативну базу*. Не були передбачені економічні стимули для широкомасштабної реалізації ринкових перетворень.

2. Проведення структурних змін було повільним. Більш-менш реформування здійснювалось у тих секторах, де відмова держави від виконання не властивих їй функцій супроводжувалася розвитком необхідних елементів ринкової інфраструктури (приватизацією і становленням ринку купівлі-продажу житла). Такі процеси були характерні лише для великих міст України.



3. Темпи проведення перетворень стримували складності у встановленні балансу між принципами економічної та соціальної ефективності в житловій сфері, а також зниженням рівня життя населення країни. Мали місце і зовнішні чинники, які пов'язані з проблемами досягнення макроекономічної стабілізації.

Все це свідчить, про недостатню дієвість державної житлової політики. Причиною того служить використання галузевого підходу, який орієнтований на адміністрування регулювання житлового будівництва та житлово-комунального господарства. Все ще не враховується той факт, що в ринкових умовах господарювання процес задоволення потреб населення у житлі здійснюється під впливом функціонування ринку: житлових інвестицій, будівництва та відтворення житла, житлової нерухомості. Держава повинна впливати на розвиток житлової сфери безпосередньо через ефективне регулювання інвестиційного ринку. Саме тому регулююча роль держави реалізується у формі інвестиційно-житлової політики.

*Державна інвестиційно-житлова політика розглядається автором як система, що включає регулювання ринкових відносин, пов'язаних з інвестуванням житлового фонду, його будівництвом, капітальним ремонтом, реконструкцією, технічним обслуговуванням, а також іншими послугами, що надаються населенню в цілях забезпечення необхідних умов проживання в ньому на основі будь-якої форми власності на умовах купівлі-продажу.*

Виходячи з пріоритету житлових інвестицій в системі задоволення житлових потреб державна інвестиційно-житлова політика може розглядатися, як форма регулювання взаємодії суб'єктів та об'єктів інвестиційно-житлових відносин, а відповідно потребує використання сучасних методів розробки і форм реалізації. Вона повинна розроблятися у взаємозв'язку з іншими напрямками державного регулювання, що утворюють

у своїй сукупності цілісну соціально-економічну політику держави.

Основною метою інвестиційно-житлової політики органів державної та регіональної влади, місцевого самоврядування являється комплексне рішення завдань розвитку житлової сфери, що забезпечують реалізацію конституційного права громадян на житло. Саме з цих причин, *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 фінансово-кредитне забезпечення розвитку житлової сфери.*

Автором уточнені основні принципи регулювання інвестиційно-житлових відносин, до яких відносяться: комплексність, ефективність, систематичність субсидійність, науковість, прозорість та демократичність (рис.1.4).



**Рис. 1.4. Принципи регулювання інвестиційно-житлових відносин**



*Принцип системності* розглядає усіх учасників інвестиційно-житлової сфери та всіх її підсистем у взаємозв'язку і взаємодії. При цьому організація управління розвитком інвестиційно-житлової сфери розглядається єдиним та цілісним соціально-економічним формуванням.

*Принцип комплексності* відображає необхідність гармонійного поєднання інтересів, цілей і потенціалів суб'єктів інвестиційно-житлової сфери (влади, бізнесу і населення), їх цілеобумовленості і цілеспрямованій спільній діяльності. Він ґрунтується на раціональному використанні форм і методів управління, механізмів розвитку і саморозвитку учасників ринку інвестиційно-житлових відносин.

*Принцип результативності* передбачає перехід в житловому будівництві від забудови кварталів та мікрорайонів до «локальної» забудови жилими групами та окремими домами з урахуванням містобудівної ситуації, архітектурного контексту та історичного образу території забудови.

*Принцип обґрунтованості* обумовлює необхідних попередніх розробок і обґрунтування проектів ефективного розвитку інвестиційно-житлових відносин, заснованих на сучасних наукових досягненнях і обліку зміни об'єктивних законів економічного розвитку. Використання цього принципу орієнтує систему управління розвитком ринку житлового будівництва на цілеспрямоване рішення проблем просторового розвитку.

*Принцип субсидійності* характеризує солідарну відповідальність учасників ринку інвестиційно-житлових відносин у формуванні сприятливих умов щодо реалізації громадянами прав на житло. Реалізація цього принципу відображає місцевий характер проблем розвитку ринку інвестиційно-житлових послуг, що означає, що проблеми повинні вирішуватися там, де вони виникають, а «наверх» передаються тільки ті повноваження, які неможливо або неефективно здійснювати «знизу».

*Принцип прозорості і демократичності* передбачає гласність і відкритість процедури регулювання інвестиційно-житлових відносин, залучення громадськості до контролю за результатами їх функціонування, облік інтересів населення при розробці і реалізації інвестиційно-житлових програм і проектів.



*Принцип синергії* означає збільшення сукупного ефекту від результатів функціонування окремих учасників інвестиційно-житлових відносин до величини більшої, ніж проста сума ефектів кожного з його учасників.

Державне регулювання інвестиційно-житлових відносин передбачає цілеспрямовану взаємодію відповідних державних структур, органів регіонального управління та міського самоврядування на усі суб'єкти господарювання незалежно від форм власності. Безумовно, складовою частиною державної політики в цій сфері виступає регулювання інвестиційних процесів.

Інвестиційний процес у сфері будівництва, відтворення та придбання житла, розглядається автором, як процес, направлений на ефективне використання залучених фінансово-кредитних ресурсів при здійсненні інвестиційних заходів з метою досягнення необхідних об'ємів поповнення житлового фонду за певний період часу. Він визначається взаємозв'язками між суб'єктом та об'єктом інвестиційно-житлові відносини з приводу розміщення інвестиційних ресурсів, інвестиційною дією суб'єкта на об'єкт, а також змінами умов інвестиційного середовища.

Безумовно основним суб'єктом інвестиційних відносин виступає інвестор. Саме він приймає рішення про вкладення власних, позичкових чи залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування з метою досягнення соціального, фінансово-економічного або виробничого результату. Чинним законодавством визначено, що це може бути юридична або фізична особа, а саме:

- органи державного, галузевого, міжгалузевого господарського управління (міністерства та відомства, виконкоми місцевих рад народних депутатів, господарські об'єднання тощо);
- органи державного регулювання в сфері інвестиційної діяльності (у т.ч. Державний комітет України в справах архітектури, містобудування та житлової політики);
- органи регіонального управління, місцевого самоврядування, муніципалітети в особі органів і служб, уповноважених на те у законодавчому порядку;
- підприємницькі об'єднання, організації та інші юридичні особи;
- спільні організації держави та бізнесу;
- міжнародні організації;



- іноземні держави в особі органів, уповноважених їх урядами;
- зарубіжні організації й інші юридичні особи;
- вітчизняні та зарубіжні фізичні особи [180].

Інвестор може виступати у ролі вкладника, кредитора, покупця, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності. Всі вони мають рівні права у здійсненні інвестиційної діяльності, самостійно визначають цілі, напрями, види та інструменти інвестування і залучають для реалізації інвестицій на договірній основі будь-яких учасників інвестиційного процесу.

Крім інвестора учасником інвестиційних відносин можуть бути:

- банки, що надають кошти для вкладення інвестицій;
  - інвестиційні структури, серед яких чинне місце посідають інвестиційні фонди та інвестиційні компанії, довірчі товариства (виконують роль фінансових посередників на ринку інвестицій);
  - інституційні структури, до яких належать страхові та інвестиційні компанії, житлові кооперативи, пайові інвестиційні фонди, фонди індивідуального житлового будівництва тощо.
- Призначення вказаних організацій є залучення вільних засобів населення, господарюючих суб'єктів і спрямування їх для інвестування.

До суб'єктів інвестиційних відносин відносяться *функціональні учасники*, а саме:

- фірми - девелопери – юридичні особи, які беруть на себе функції з управління капіталом, що інвестується. Такі фірми самостійно здійснюють пошук найвигідніших напрямів вкладення коштів інвестора, розробку проекту, його фінансування, реалізацію та введення в експлуатацію. Окремі функції з реалізації проекту загалом чи його окремого етапу може брати на себе проект-менеджер (керівник проекту), який залучається спеціально на період реалізації інвестиційного проекту;

- фірми-ріелтери - це фірми-посередники з інвестування в об'єкти нерухомого майна. Вони працюють не лише за угодами з продавцями нерухомості, а й визначають інвесторам економічну доцільність придбання тих чи інших готових будівель, споруд чи незавершених будівельних об'єктів;

- аудиторські фірми - виконують в інвестиційному процесі функції перевірки фінансово-господарської діяльності як власне інвестора, так і інших його партнерів. Аудитори дають оцінку





активів та пасивів балансів фірми, розраховують показники ліквідності балансу, здійснюють оцінку інвестиційних якостей цінних паперів, оцінку капіталу власне інвестора та його акціонерів. Вони не мають власних виробничих потужностей і виступають як генеральні підрядники з реалізації інвестиційно-житлових проектів, залучаючи для виконання робіт будівельні, монтажні та інші організації на умовах субпідряду. Фахівці-менеджери формують та реалізують організаційно-фінансовий план здійснення всіх робіт у межах інвестиційно-житлового проекту, забезпечують ув'язку робіт всіх організацій, залучених до його реалізації.

Крім того, суб'єктами житлових відносин виступають:

- будівельні фірми, які виконують весь комплекс робіт за інвестиційно-житловим проектом (проектно-кошторисні, будівельні, монтажні тощо) надають послуги, необхідні для реалізації інвестицій, та здають інвестору готовий об'єкт «під ключ», діяльність яких зв'язана з забезпеченням забудовників будівельними матеріалами, конструкціями, виробами технологічного устаткування, зокрема нестандартного, електровиробів, кабельної продукції, труб прокату металів;

- проектно-конструкторські організації, які здійснюють техніко-економічні обґрунтування, проведення інженерних досліджень, розробку проектно-документації на будівництво та зведення будівель і споруд, роботи з реконструкції, укладання договорів з підрядними будівельно-монтажними організаціями на здійснення будівельно-монтажних, пусконаладжувальних робіт тощо;

- консалтингові фірми - які займаються розробкою на договірних засадах різного роду документації - інформаційної, науково-технічної, проектно-кошторисної та інших. За замовленням окремого інвестора такі компанії виконують також техніко-економічне обґрунтування проекту, розробляють бізнес-план, здійснюють моніторинг проекту, авторський та технічний нагляд при його виконанні, організують та проводять тендерні торги.

Особливе місце серед учасників інвестиційних відносин займають одержувачі інвестицій (особи, які отримали від інвестора у власність або в користування майно, майнові права та інші цінності, що мають ринкову вартість, і використовує їх у власній господарській діяльності, включаючи подальше інвестування) та інвестиційні посередники (суб'єкти підприємницької діяльності, що



на договірних підставах отримують від інвестора майно, майнові права та інші цінності для подальшого інвестування, які здійснюються на професійних засідках).

З приводу класифікації інвестиційних засобів, слід наголосити, що вони різняться:

- за характером участі в інвестуванні виділяються прямі та непрямі інвестиції. Під першими розуміється безпосереднє вкладення коштів інвестором в об'єкти інвестування, під другими – інвестування, опосередковане іншими особами (інвестиційними або фінансовими посередниками);

- за періодом інвестування розрізняють коротко- та довгострокові інвестиції. Під короткостроковими інвестиціями розуміють, як правило, вкладення капіталу на період, не буде більше одного року (наприклад, короткострокові депозитні внески, купівля короткострокових ощадних сертифікатів тощо), під довгостроковими – вкладення капіталу на період більше одного року [231].

Взагалі, за *видами активів* інвестиції які вкладаються в житлову нерухомість поділяють на реальні, фінансові та інвестиції в нематеріальні активи [227]. У вітчизняній економіці переважають *реальні інвестиції*. В країнах з розвинутою ринковою економікою - *фінансові інвестиції*, які пов'язані з придбанням, формуванням портфеля цінних паперів та їх реалізацією, купівлею і реалізацією фінансових зобов'язань, а також з випуском й реалізацією цінних паперів фінансові інвестиції поділяють на прямі (акції, облігації, векселі та інші цінні папери) й непрямі (трастове пасивне інвестування тощо). До *інвестицій в нематеріальні активи* відносять вкладення на придбання майнових прав і прав володіння земельними ділянками, лісовими масивами та іншими об'єктами нерухомості.

Слід зазначити, що житлові фінансові інвестиції за своєю суттю доповнюють реальні інвестиції, тобто більшість інвестицій зрештою стає реальними. Фінансове інвестування в житлові цінні папери, іпотечні житлові облігації, забезпечені об'єктами нерухомості, або іпотечними кредитами (заставами) є опосередкованим інвестуванням.

На думку автора, до основних категорій, що характеризують ринок житлових інвестицій, слід віднести: інвестиційний клімат, інвестиційну активність, інвестиційну привабливість, інвестиційний потенціал.



*Інвестиційний клімат* — це сукупність об'єктивних, соціальних, економічних, політичних, правових і інших умов, що створюють(чи що не створюють) привабливість процесу розвитку житлового фонду просторових систем до інвестування.

Визначення інвестиційного клімату в кожній з підсистем інвестиційно-житлових відносин суб'єктами здійснюються через наступні основні функції: економічне прогнозування і планування потреби в інвестиційних ресурсах; регулювання за допомогою організаційно - економічних та нормативно-правових і механізмів; облік і контроль результатів управління інвестиційними процесами на основі аналізу ефективності функціонування регуляторів розвитку житлової сфери.

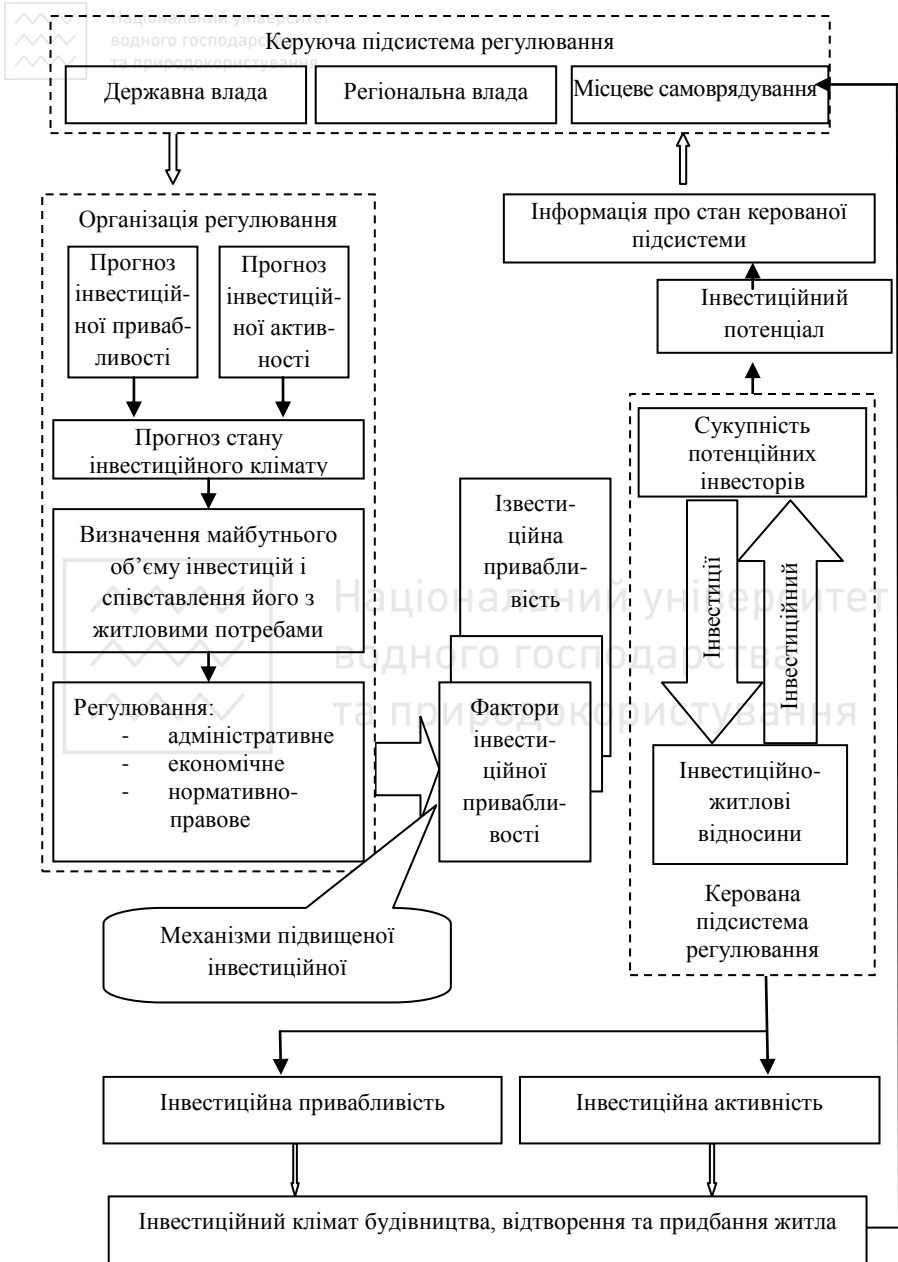
*Інвестиційна активність* - це інтенсивність інвестицій у розвиток житлового фонду, яка визначається як відношення поточного об'єму інвестицій до попереднього об'єму його значення.

*Інвестиційна привабливість* — це сукупність різних об'єктивних ознак, властивостей, засобів, можливостей сфери інвестицій у розвиток житлового фонду. Інвестиційну привабливість визначають чинники, що характеризують соціально-політичну і екологічну безпеку інвесторів (ризик інвестора, що враховуються).

*Інвестиційний потенціал* - це матеріальна основа забезпечення динаміки розвитку інвестиційно-житлових відносин, кількісні і якісні характеристики якого відбивають впорядковану сукупність інвестиційних ресурсів, що включають матеріально-технічні, фінансові і нематеріальні активи у житловій сфері.

*Державне регулювання безпосередньо інвестиційних процесів в житловій сфері* передбачає таку організацію взаємозв'язку між учасниками інвестиційної діяльності, яка дозволяє забезпечити в повному обсязі потребу у фінансово-кредитних ресурсах будівництва, відтворення та придбання житла в умовах обмеженості бюджетних та позабюджетних коштів. Загальна схема регулювання інвестиційними процесами в системі розвитку житлової сфери представлено на рис. 1.5.

Вона передбачає застосування системи регуляторів процесу фінансово-кредитного забезпечення будівництва, відтворення та придбання житла за уніфікованими правилами, відповідного застосування єдиної класифікації виділення споживчих груп і форм їх державної інвестиційної підтримки, встановлення ранжируючих цілей і об'єктів житлового будівництва.



**Рис. 1.5. Загальна схема регулювання інвестиційних процесів в системі розвитку житлової сфери**



Удосконалення системи державного регулювання інвестиційних процесів за даною схемою, забезпечує підвищення ефективності функціонування всіх підсистем інвестиційно-житлових відносин, що дозволяє вирішити проблемні питання розвитку житлової сфери, сприяє об'єктивності оцінки рівня інвестиційних надходжень, орієнтує на їх раціональне використання.

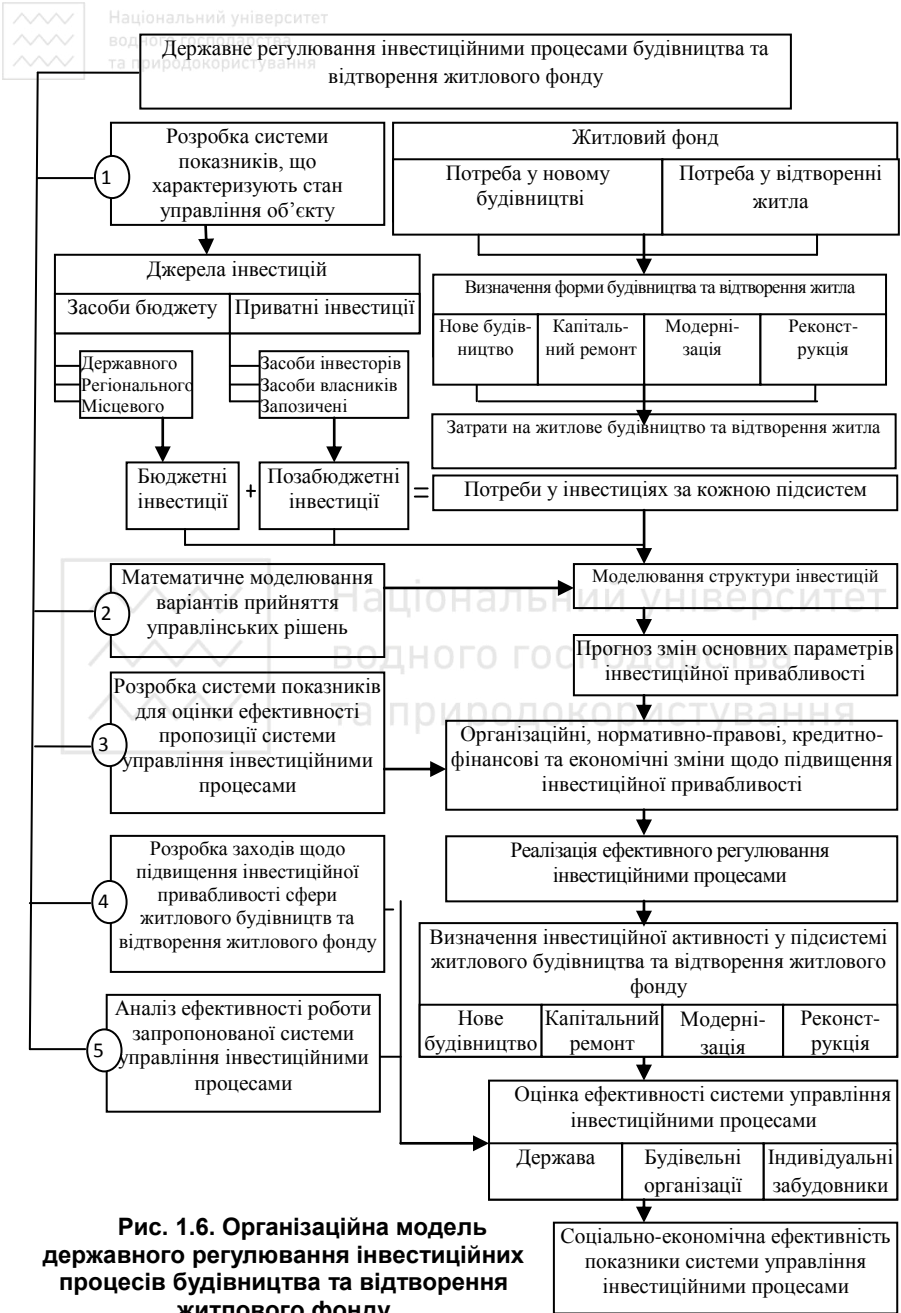
Організаційна модель державного регулювання інвестиційними процесами у підсистемі будівництва та відтворення придбання житла, приведено на рис. 16.

Відповідно до запропонованої моделі системи державного регулювання інвестиційних процесів будівництва та відтворення житла, повинна функціонувати на основі взаємодії всіх механізмів забезпечення розвитку житлової сфери. Такий підхід передбачає можливість альтернативного підходу до вибору форм житлового будівництва або придбання та обміну існуючого житла з можливістю застосування всіх фінансово-кредитних механізмів. При цьому вони не повинні виключати один одного як наприклад, житлова облігаційна позика та іпотечне кредитування населення із залученням бюджетних субсидій.

Застосування даної моделі в процесі реалізації державної інвестиційно-житлової політики, буде сприяти об'єднанню та залученню в єдину державну систему всіх інститутів інвестиційно-житлових відносин, основу яких складають наступні положення:

- орієнтація на використання можливостей бюджетного інвестування і потенційних можливостей позабюджетного фінансування ринку житла;
- доступність житла для всіх верств населення на основі його вибору за різними якісними характеристиками на первинному і вторинному ринках житла.

Виходячи з вищевикладеного можна зробити висновок, державне регулювання інвестиційного процесу у житловій сфері безумовно забезпечується досягненням управлінського ефекту. Воно орієнтує усіх учасників ринку житла на зростання рівня інвестиційно-житлових відносин. Крім того в системі регулювання інвестиційними процесами будівництва та відтворення житла поряд з розробкою методологічного апарату, адекватного сучасним економічним вимогам та його послідовним застосуванням, потрібне чітке і однозначне визначення критеріїв оцінки інвестиційної ситуації.



**Рис. 1.6. Організаційна модель державного регулювання інвестиційних процесів будівництва та відтворення житлового фонду**



Слід зазначити, що ефективність управління інвестиційними процесами може бути оцінена тільки при використанні сукупності показників, що характеризують, з одного боку, зміну параметрів інвестиційної привабливості, з іншого - зміну параметрів проведення організаційних, економічних, нормативно-правових заходів щодо його регулювання. При цьому інвестиційний процес повинен неодмінно забезпечити динаміку зростання параметрів інвестиційного клімату у сфері формування житлового фонду.

Класифікація системи показників для оцінки ефективності управління інвестиційними процесами у підсистемі відтворення житлового фонду представлена на (рис. 1.7) Вони проведені за наступними групами: показники соціальної та економічної ефективності; показники ефективності участі в проекті бюджетів усіх рівнів; показники комерційної ефективності участі в проекті суб'єктів інвестиційної діяльності.

Результати проведеного дослідження дозволять розділити наявні недоліки регулювання інвестиційно-житлових відносин на наступні групи:

*Нормативно-правова група:*

- незавершеність нормативно-правової бази регулювання сферою будівництва, відтворення та придбання житла, що приводить до визначеності і нестабільності діяльності інвесторів;
- відсутність систематизації нормативних і правових актів, регулюючи відношення між суб'єктами інвестиційно-житлової сфери.

*Група організаційних недоліків:*

- відсутність чіткого розмежування компетенції з питань управління процесами будівництва, відтворення та придбання житла;
- обмежений набір управлінських рішень, використовуваний суб'єктами господарювання у сфері будівництва, відтворення та придбання житла;
- низька технологічність, тривалість і невиправдана складність процедур при підготовці і ухваленні рішень щодо об'єктів будівництва, відтворення та придбання житла; недосконалість системи делегування функцій управління від органів державної та регіональної влади спеціалізованими



**Рис. 1.7. Класифікація системи показників оцінювання ефективності інвестиційних процесів у підсистемі відтворення житлового фонду**





(комерційними і некомерційними) організаціями, що регулюють інвестиційно-житлове відтворення;

- відсутність чітких критеріїв ухвалення управлінських рішень.

*Групи економічних недоліків:*

- відсутність достовірної інформації про масштаби, структуру, стан і використання житлового фонду;

- відсутність системи оцінки ефективності управління інвестиційними процесами у сфері будівництва, відтворення, та придбання житла;

- відтворення методологічної бази визначення окупності інвестиційних витрат;

- відсутність системи моніторингу інвестиційно-житлових процесів.



### **1.3 Фінансові та кредитні механізми забезпечення розвитку житлової сфери**

Світова фінансова криза, негативно вплинула на інвестиційно-житлові процеси в багатьох країнах. Жодна з галузей національного господарства не пережила такого значного спаду, як будівельна індустрія, і особливо її найбільший сегмент - житлове будівництво. В Україні вона призвела до заморожування житлового будівництва, зменшення дієвості застосування механізмів фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери.

Для вирішення проблем залучення інвестицій у будівництво та забезпечення населення житлом необхідні активні дії держави щодо створення економіко-правових основ їх ефективного використання. Пошук ефективних форм та методів фінансово-кредитного забезпечення інвестиційно-житлових процесів стає головним не тільки для дрібних будівельних підприємств, які мають недостатнє фінансове забезпечення, але і флагманів будівельної індустрії, що мають певний інвестиційний ресурс для тимчасової підтримки поточної діяльності [208].



Однак, одного розуміння можливостей і варіантів залучення інвестиційних ресурсів у процес будівництва, відтворення та придбання житла недостатньо. Держава повинна створити необхідні умови для розвитку житлового фонду, а також завершити формування нормативно-правової бази, яка б забезпечила зростання обсягів інвестицій у інвестиційно-житлову сферу.

Як відомо, збільшення житлових інвестицій можливе на основі прямих державних вкладень, а також за рахунок надходжень інвестицій існуючих компаній та перетворення засобів населення в працююче джерело інвестицій. Однак, за результатами дисертаційного дослідження використання державних інвестицій, доводиться визнати, що на цьому етапі вони невеликі. У структурі капітальних вкладень в економіку регіонів України останніми роками частка засобів державного бюджету постійно скорочувалась (див. розділ 2.2).

На сьогодні, фінансово-кредитне забезпечення будівництва, відтворення та придбання житла базуються як на традиційних механізмах залучення інвестиційних засобів, що добре зарекомендували себе в докризовий період, так і сучасних формах, що тільки опрацьовуються. У загальному вигляді механізми фінансування та кредитного забезпечення житлового будівництва наведено на рис. 1.8.



**Рис. 1.8. Механізми фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери**



Традиційні форми залучення коштів для будівництва житла в силу певних причин (наприклад, недопрацьованою законодавчо-правовою базою; слабого контролю над фінансовою політикою забудовника зі сторони контролюючих органів; наявністю негативного досвіду відносин з клієнтами та ін.) вже не користуються реальним попитом або заборонені, а сучасні - ще тільки формують нормативну базу, досвід і шану інвесторів [27, с. 75 – 79; 53].

**Фінансові механізми.** Одним з основних механізмів будівництва житла є *пайова участь*. Відомо, що застосовую різноманітні моделі пайової участі, а саме: оплата у міру будівництва об'єкта та оплата із заліком наявного житла. В загальному вигляді припускається наявність таких учасників, як забудовники, інвестори, підрядники, пайовики. Особливістю пайової участі у будівництві житла є те, що взаємостосунки між її учасниками регулюються не законом, а угодою.

Таким чином, угода пайової участі в будівництві є важливим і обов'язковим документом, який регламентує відносини між учасниками подібної схеми фінансування нерухомості. Без такої угоди, яку укладають в письмовій формі, згодом не можливо оформити право власності на квартиру, оскільки для цього разом з іншими документами повинні бути представлені документи, що підтверджують пайову участь. Яка має декілька варіантів пайової участі в будівництві: угода із забудовником, угода з підрядником, угода з інвестором.

Так, за угоди з будівельною організацією, забудовники зобов'язані передавати підряднику в рахунок оплати виконаних робіт певну площу побудованого будинку після завершення будівництва. Відповідно до угоди підряднику надано право залучати грошові кошти, інвесторів для фінансування будівництва квартир. Укладання угоди з інвестором, означає можливість залучати інших юридичних осіб [136].

Основні переваги пайового будівництва несуть собі можливість розстрочки платежів, індексацію залишкової вартості будівництва. При цьому затрати на придбання квартири можуть бути нижче ринкової вартості аналогічної квартири на 10-20%.

До недоліків пайового будівництва відносять: можливість втрати грошових коштів, вкладених у будівництво грошового будинку, й не отримання квартири у зв'язку з банкрутством організації, що



уклала з покупцем договір пайової участі; отримання після закінчення терміну договору квартири не тієї якості, яку очікували.

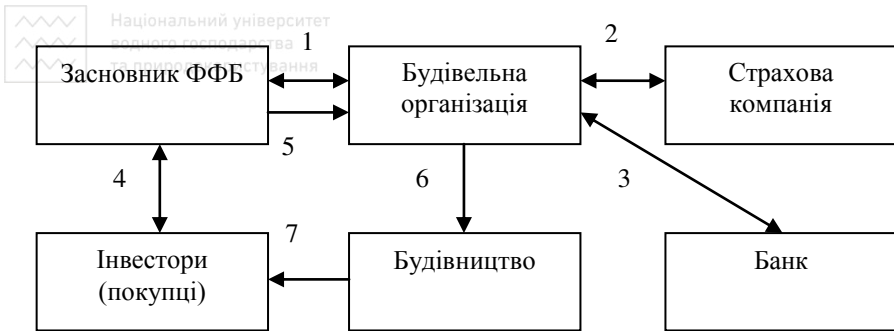
Таким чином, заснування пайової участі у будівництві дає нагоду спочатку придбати квартиру за мінімальною ціною, встановленою забудовником, без націнок посередників, тобто без участі третіх осіб. Друга сторона (збудовник, підрядник) у такий спосіб вирішує проблеми забезпечення ліквідності збудованих житлових будинків, й відповідно, займає певне місце на будівельному ринку. При цьому за нею зберігається право власності на кожну квартиру до остаточного розрахунку з покупцем.

Важливим документом щодо визначення сучасних механізмів фінансування будівництва, відтворення та придбання житла став Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», який був прийнятий у 2003 році [234]. В ньому зазначено, що будівництво може здійснюватись управителем за рахунок отриманих в управління коштів на спорудження об'єктів будівництва за умовами договору.

*Фондами фінансування будівництва* (ФФБ) створеними відповідно до Закону України, передбачалося, що вони замінять системи, які дискредитували себе, як наприклад, залучення інвестиційних засобів через часткову і пайову участь фізичних осіб у будівництві житла. Законодавчо закріплюється участь покупця житла у фінансуванні квартири через ФФБ [208].

Здійснити створення ФФБ фінансовою установою – управителем ФФБ, яка є посередником між інвестором і забудовником та залучає кошти фізичних осіб, спрямовує їх на фінансування будівництва, здійснює контроль за процесом будівництва житла та цільовим використанням грошових коштів, а також кредитує всіх учасників під заставу житла, яке ще тільки будується. Типова схема фінансування будівництва через ФФБ представлена на рисунку 1.9.

Слід зазначити, що будівництво житла шляхом створення фондів фінансування будівництва попри певні недоліки нормативного регулювання даної сфери, є одним з найефективніших форм інвестування будівництва в Україні. Варто зазначити, що цей правовий інститут розвивається досить швидко. Головною перевагою такої форми фінансування будівництва (до масштабної кризи) була надійність.



- 1 - договір фінансування будівництва      5 - фінансування будівництва  
 2 - страхування будівельних ризиків      6 – здійснення будівництва  
 3 - відкриття розрахункового рахунку      7 – передача житла учасникам  
 4 – договір участі у ФФБ

**Рис. 1.9. Схема фінансування будівництва через ФФБ**

При формуванні ФФБ перевірялися реальні можливості забудовника, його практичний досвід, дозвілля будівельна документація, джерела фінансування об'єкта. Однак, на хвилі кризових явищ, вже самі Управителі - Банки стали зазнавати серйозних фінансових труднощів у забезпеченні власної діяльності. Нестача коштів на поточне обслуговування проектів, брак ліквідності та підвищення кредитних ставок вплинули на згорання фінансування учасників ФФБ і, відповідно, забудовників житлового фонду.

*Фонди операцій з нерухомістю (ФОН)* припускають участь інвестора у будівництві через придбання спеціальних цінних паперів, що випускаються фондом - сертифікатів ФОН. Кошти учасників ФОН акумулюються на спеціальному рахунку Управителя ФОН (такий фонд, як і ФФБ, не є юридичною особою), спрямовуються на придбання об'єктів нерухомості, що будується. В подальшому заключення угод щодо її купівлі - продажу, здачі в оренду та інших прибуткових операцій, а дохід від таких угод спрямовується учасникові ФОН пропорційно кількості належних йому сертифікатів [208].

Практика організації і участі в ФОН припускає постійне зростання вартості нерухомості та, відповідно, одержання



інвестором різниці між ціною фінансування об'єкта, що будується, та його ринковою вартістю. Криза ринку нерухомості, що викликала істотне зниження цін як на житло, що будується, так і на вторинному ринку, зробила участь у ФОН неефективним, і відповідно призвело до тимчасового заморожування створення таких проектів.

*Недержавні пенсійні фонди (НПФ)* надають послуги з недержавного пенсійного забезпечення, основною метою якого є створення для людей додаткових та загальнообов'язкового державного пенсійного страхування пенсійних виплат. Вони беруть участь у безпосередньому фінансуванні будівництва житлового фонду в обсягах до 10% від наявних активів [188, 185]. Нажаль, сама процедура створення й обслуговування НПФ досить трудомістка, а тому без відповідної державної підтримки не одержала належного розвитку. Фінансова криза відсунула масове створення НПФ на невизначену перспективу, як відповідно і їх реальну участь у фінансуванні будівництва житлового фонду.

*Опціони.* Опціон дозволяє реалізувати схему у фінансуванні будівництва житла, що певним аналогом попереднього договору купівлі-продажу ще не збудованої нерухомості. Система реальних опціонів дозволяє інвестору активно управляти житловим будівництвом, включаючи: зменшення негативних процесів реалізації проекту; тимчасове припинення проекту до одержання нової інформації або змін у зовнішньому середовищі (сприятлива цінова кон'юнктура); зміна корпоративної інвестиційної, або фінансової стратегій відповідно до нових умов; використання нових методів і можливостей по фінансуванню проектів і зміні структури.

Раціональні опціони здатні страхувати інвестора від інвестиційних ризиків, знижуючи при цьому можливі в майбутньому збитки. Нарешті, реальні опціони служать для одержання додаткового фінансового ефекту від поліпшення проекту в випадку його загального економічного успіху в майбутньому.

*Цільові облигації (ЦБ)* є однією з форм фінансування будівництва, що одержала значний розвиток у недавній час. До її переваг можна віднести ліквідність об'єктів, тобто можливість продажу своєї участі в будівництві, що виражене в облигаціях, до закінчення проекту через механізми вторинного ринку цінних паперів. При цьому при здійсненні угод із цінними паперами податок на додану вартість не передбачений [209].



Певними недоліками фінансування шляхом випуску забудовником цільових облигацій є складність в оформленні такого випуску Комісією з цінних паперів та фондового ринку і витрати, передбачені при організації такого випуску. Наприклад, при реєстрації випуску цільових облигацій потрібно надання документа про присвоєння цим цінним паперам певного рейтингу, який визначала фірма-монополіст "Кредит-Рейтинг". Вартість такої послуги становила від 0,4 до 1% обсягу випуску. І тільки з настанням кризи від обов'язковості рейтингування облигацій у Комісії відмовилися.

*Інститути спільного інвестування (ІСІ)* являє собою інвестиційні фонди, які акумулюють кошти інвесторів для вкладення їх у цінні папери, об'єкти нерухомості та інші активи [182]. В нашій країні перші інвестиційні фонди почали створюватися в Україні після прийняття в 2001 році Закону України. До інститутів спільного інвестування ІСІ належать пайові та корпоративні інвестиційні фонди.

*Пайові інвестиційні фонди (ПІФ)* – це активи, що належать інвесторам на правах спільної часткової власності та потребують в управлінні компанії з управління активами (КУА) і обліковується окремо від результатів її господарської діяльності. КУА створюється шляхом продажу (розміщення) інвесторами випущених нею інвестиційних сертифікатів фонду [182]. Пайовий інвестиційний фонд не є юридичною основою.

*Корпоративний інвестиційний фонд (КІФ)* представляє собою юридичну особу у формі акціонерного товариства. Статутний капітал фонду формується за рахунок грошових коштів, державних цінних паперів та цінних паперів інших емітентів, допущених до торгів на фондовій біржі або торгово-інформаційній системі. Збільшення статутного капіталу здійснюється виключно за рахунок грошових коштів.

Взагалі, залежно від порядку здійснення діяльності інституту спільного інвестування поділяють на три типи: відкриті, інтервальні та закриті. У *відкритому* типі цінні папери продаються та купуються інвесторами у будь-який час. В *інтервальному* – цінні папери такого фонду можуть бути продані інвестору у будь-який час, а їхній викуп здійснюється на вимогу інвестора лише впродовж обумовленого у проспекті емісії терміну (інтервалу), який згідно



закриту – цінні папери розміщуються у терміни, визначені проспектом емісії. Всі вони вільно обертаються на ринку цінних паперів. Викупити цінні папери такого фонду можна після закінчення терміну дії фонду.

На сьогодні в рамках Інституту спільного інвестування будівництва та відтворення житла набуває застосування інший, на нашу думку, більш ліберальний у вимогах до створення та діяльності вид інвестиційних фондів – *венчурний пайовий інвестиційний фонд (ВПІФ)*. Це являє собою недиверсифікований фонд закритого типу, що не має статусу юридичної особи, створюється заздалегідь визначеним вузьким колом осіб та обтяжений істотним обмеженням діяльності [231].

Крім того ВПІФ, передбачає можливість вкладення засобів інвесторів як безпосередньо в об'єкт, що будується, так і через придбання часток (цінних паперів) забудовника. Він створюється на певний строк (наприклад, передбачуваного строку будівництва об'єкта), залучає засоби юридичних осіб і громадян через випуск спеціальних цінних паперів – інвестиційних сертифікатів, і розраховується з інвесторами, реалізуючи накопичені активи після дати закінчення своєї діяльності.

Результати проведеного дослідження свідчать, що механізми фінансування будівництва житлового фонду у багатьох випадках носять змішаний характер. Так, багатьма будівельними організаціями і їх інвесторами комбінуються засоби залучення засобів, як в організаційному так і в фінансовому плані. На нашу думку використання механізмів фінансування об'єктів будівництва на базі ІСІ для цих цілей представляється найцікавішим, наприклад, ІСІ та цільові облигації, або ІСІ та ФФБ та цільові облигації.

**Кредитні механізми.** Регулювання процесів довгострокового кредитування, будівництва, відтворення та придбання житла проводиться відповідно до спеціальних Законів України «Про інвестиційну діяльність», «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованими іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомості», «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)», «Про іпотечні облигації» [180, 183, 182, 185].





Поряд з цим законодавчими актами процеси кредитування регулюються підзаконними нормативними актами, зокрема: «Положення про видачу небанківській фінансовій установі»; «Ліцензійні умови провадження діяльності із залученням коштів фізичних осіб», затверджених розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 24 червня 2004 року №1225.

*Іпотечне кредитування.* Загальна схема іпотечного кредитування включає такі основні елементи: суб'єкти, об'єкти, процедури кредитування, важелі (стимули, санкції), нормативно-правове та інформаційне забезпечення. Дані складові та їх характеристики визначаються рівнем розвитку економіки країни. Зв'язок між цими елементами можна представити на рисунку 1.10.



**Рис. 1.10.** Загальна схема процесу іпотечного кредитування

Безпосередніми учасниками кредитних відносин виступають: приватні особи, котрі мають бажання отримати житло через іпотечні механізми; будівельні організації, які забезпечують формування житлового фонду; банки фінансово-кредитні інституції, що займаються наданням цільових іпотечних кредитів на



державні і нормотворчі органи влади, які юридично і процесуально забезпечують розвиток іпотечного кредитування.



**Рис. 1.11. Механізм іпотечного кредитування будівництва житла в Україні**

Слід зазначити, що іпотечне кредитування, як фінансовий інструмент, має велике значення для всіх учасників інвестиційного процесу у житловій сфері. А саме:

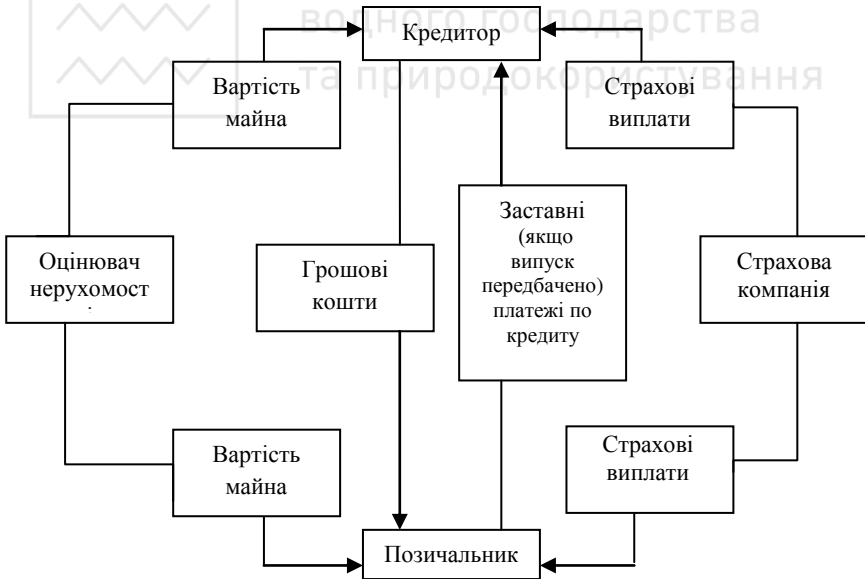
- для позичальника – додаткова можливість отримання значних коштів на тривалі терміни для вирішення житлових проблем;



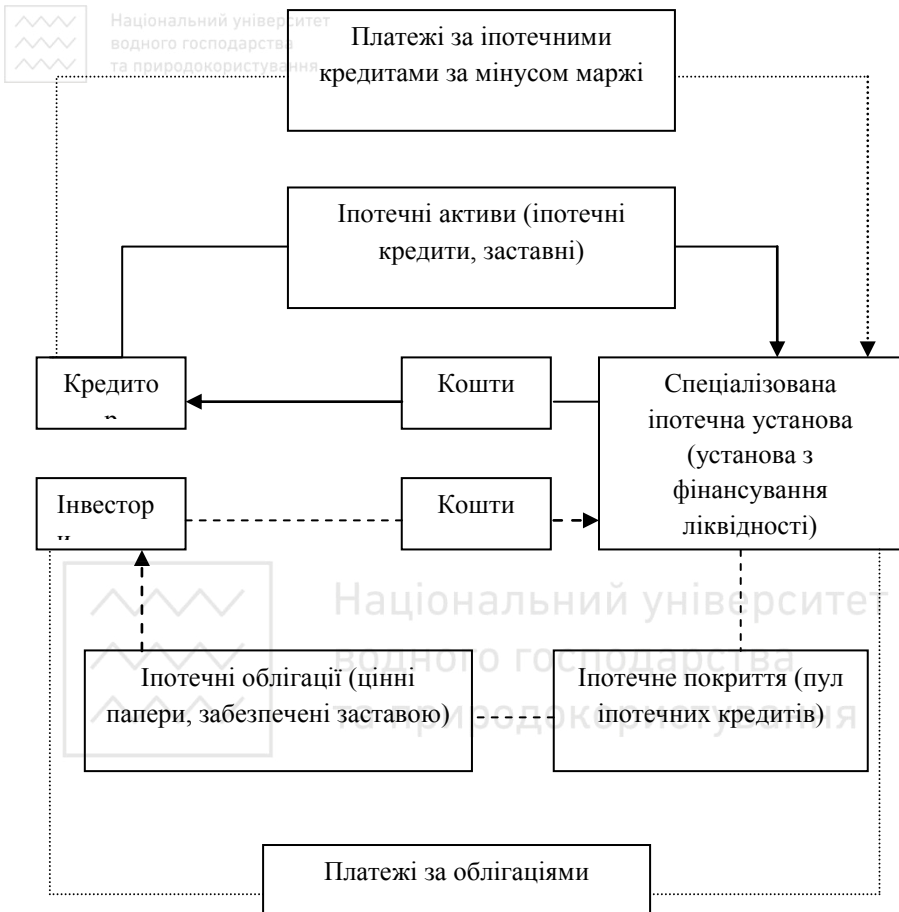
для банківських установ – стабільна робота упродовж декількох десятиріч зі стабільними доходами та гарантією повернення кредити;

- для держави – постійні інвестиції в житловий сектор, розвиток будівельної індустрії, а головне – становлення і розвиток ринкових відносин у багатьох сферах національного господарства та вирішення значної кількості соціальних проблем.

Важливим завданням формування системи іпотечного житлового кредитування є мобілізація довгострокових ресурсів фінансово-кредитними установами (зокрема банками) та створення доступу до них для їхніх клієнтів. До умов розвитку іпотечного кредитування в Україні слід віднести: наявність ефективно діючої законодавчої бази; достатня платоспроможність населення на іпотечні позики, рівень розвитку банківської системи, включаючи можливості залучення в банківську сферу довгострокових іпотечних позик (рис. 1.12).



**Рис. 1.12. Фінансовий механізм іпотечного кредитування первинного ринку житлової нерухомості**



**Рис. 1.13. Фінансовий механізм іпотечного кредитування на вторинному ринку житлової нерухомості**

Іпотечний ринок поділяють на первинний і вторинний. Так, *первинний іпотечний ринок* – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку - покупцю заставної. Купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність.



*Вторинний іпотечний ринок* є тією часткою іпотечного ринку, яка охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами (а також всередині цих груп), що виникають у ході купівлі продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та інших похідних інструментів. При цьому кредитор стає заставодавцем, а інвестор – заставоутримувачем. Якщо продаж іпотечних цінних паперів здійснюється безпосередньо інвестору, вторинний іпотечний ринок функціонує як однорівневий. Досить часто вчені зазначають, що фактично первинний іпотечний ринок являє собою ринок іпотечних кредитів, а вторинний – ринок іпотечних цінних паперів. Проте в такому випадку деякі операції з рефінансування іпотечних кредитів залишаються поза межами іпотечного ринку, особливо операції за участю позичальника, який також може рефінансувати свою заборгованість, залучивши додаткові фінансові ресурси на фінансування отриманого кредиту.

Що стосується структури вторинного іпотечного ринку, то вона суттєво відрізняється в частині механізму випуску іпотечних цінних паперів залежно від моделі, покладеної в основу національної іпотечної системи, адже від цього залежить механізм здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів за допомогою цінних паперів.

Слід зазначити, що первинний та вторинний іпотечний ринок тісно пов'язані між собою, адже вони є елементами єдиної системи: зростання операцій на первинному ринку призводить до активізації процесів на вторинному ринку, збільшує попит на операції з рефінансування іпотечних кредитів, а це, в свою чергу, сприяє розширенню сукупного портфелю іпотечних кредитів. При цьому розмір дохідності іпотечних інструментів вторинного ринку є вирішальним фактором на встановлення ефективної ставки відсотків за іпотечною позицією.

В світі основними моделями системи іпотечного житлового кредитування в світі вважаються принаймні три – *обмежено відкрита, розширена відкрита та збалансованої автономії*. Останні дві моделі відомі як американська та німецька.

*Перша модель* є елементарною і обмежується функціонуванням первинного ринку заставних. До характерних особливостей цієї моделі можна віднести, по-перше, те що ресурси для надання іпотечних позик банки формують використовуючи абсолютно різні



джерела (в тому числі, власні та залучені кошти); по-друге, рівень відсоткових ставок по іпотечних житлових кредитах безпосередньо залежить від ситуації на фінансово-кредитному ринку країни. Взагалі за даною схемою в країнах Європи іпотечні житлові кредити віднесено до групи споживчих.

Суттєва роль при застосуванні даної моделі іпотечного житлового кредитування відводиться введенню в обіг нового виду боргових цінних паперів – заставна. Законодавством обумовлено три базові умови емісії заставної: основне зобов'язання повинно мати грошову форму; в іпотечній угоді необхідно зазначити суму боргу по основному зобов'язанню на конкретний момент часу чи критерії за допомогою яких можна її розрахувати; іпотечна угода має передбачати випуск заставної. Застава складається за згоди кредитора і позичальника. Після випуску заставної грошові зобов'язання боржника по основній угоді припиняються і виникають лише по заставній.

*Друга модель*, яка представляє собою розширену відкриту схему іпотечного житлового кредитування застосовується за умов створення «живої» інфраструктури іпотечного ринку. Іпотечна інфраструктура має включати процедуру реєстрації обороту нерухомості; оцінку вартості нерухомості як предмету застави; страхування майна, суб'єктів та їх відповідальності; судово-виконавчі примусового стягнення; інформаційне забезпечення та ін.. Роль держави при цьому полягає в контролі за емісією іпотечних цінних паперів, що обертаються на вторинному ринку.

Сутність основного принципу, на якому базується дана модель полягає в тому, що фізична особа з певним рівнем доходу має можливість відразу придбати готове житло. При цьому вона сплачує відповідну частку з власної кишені відразу, а решта боргу буде спочуватися за рахунок кредитних коштів спеціалізованого іпотечного банку. Кошти банку надаються під заставу житла що придбається чи нерухомості яка вже знаходилася у володінні позичальника.

Дана модель передбачає проведення операцій із продажу іпотечної позики одним кредитором іншому. За такою схемою на ринку продається чи купується право вимоги за іпотечним кредитом шляхом відступлення права вимоги за відповідною угодою за заставною, яка оформляється на підставі іпотечного договору.



Тобто, реалізується разова угода (факторингового характеру) за окремим іпотечним кредитом згідно умов якої дебіторська заборгованість переходить з балансу одного кредитора на баланс іншого. Первинний кредитор може продовжувати обслуговувати кредит або передати його обслуговування новому кредитору.

Важливою перевагою даної моделі є те, що кредитори первинного ринку використовують вторинний ринок для обміну пулу іпотечних кредитів на цінні папери, забезпечені заставними. Цим самим вхід на вторинний ринок створює для кредиторів наступні можливості: бути більш незалежними від коливань первинного ринку підвищувати доступність інвестиційних ресурсів, стабілізувати економіку в цілому. Відповідно сутність такого способу формування фінансових ресурсів для іпотечного житлового кредитування полягає у трансформації іпотечних позик у ринкові цінні папери.

З метою оптимізації запозичень, покращення фінансового стану позичальника і кості самого боргу, і, як наслідок мінімізації ризиків і здешевлення позик використовується механізм такої фінансової техніки як *сек'юритизація*. В цьому випадку випущені і розміщені цінні папери, власність на них і відповідні грошові потоки переходять до інвесторів. Тобто, платежі, отримані за іпотечними позиками, спрямовуються інвесторам як платежі за цінними паперами. Володіючи такими цінними паперами, інвестор набуває цілісної участі в пулі іпотечних позик, що гарантує йому пропорційний грошовий дохід.

Взагалі іпотечне кредитування не можливо розвивати повноцінно без ринку обігу іпотечних цінних паперів. Цей фінансовий інструмент забезпечить взаємодію кредиторів, позичальників, фінансових посередників та інвесторів і цим самим сприятиме формуванню засад функціонування цілісної іпотечної системи. Основним завданням, вирішенню якого мають сприяти іпотечні цінні папери, звичайно є рефінансування довгострокових іпотечних кредитів.

В якості різновиду іпотечних цінних паперів можуть виступати облігація. Ця форма підтвердження забезпеченого іпотечною позицією боргового зобов'язання емітента передбачає погашення і наперед відомі виплати. При цьому відсотки виплачуються у визначені строки, а сума основного боргу повертається після



закінченню її строку обігу. Практичні досягнення в сфері їх застосування вказують на макрозначення обігу цього виду цінних паперів. Адже це не тільки забезпечить надходження додаткових фінансових ресурсів у реальний сектор економіки, але й сприятиме певною мірою реалізації частини незадоволеного попиту на інвестиційному ринку.

*Третя модель* формується на позиково-ощадному принципі функціонування. Суб'єктами кредитування в рамках даної моделі збалансованої автономії (європейської, німецької) виступають як іпотечні банки так і спеціалізовані ощадні банки – ощадні каси та будівельні ощадні каси. Тобто формування кредитних ресурсів здійснюється за рахунок заощаджень вкладників, які прагнуть отримати житлову іпотечну позику. Акумуляування грошових коштів відбувається шляхом реалізації накопичувальних житлових програм та через випуск житлових облігацій.

Слід зазначити, що позичальниками згідно умов даної моделі можуть бути лише клієнти банку, які сформували на своєму ощадному рахунку суму, що дозволяє оплатити близько половини вартості нерухомості, а інша буде оплачена за рахунок житлової іпотечної позики. Враховуючи той факт, що практично будь-яка схема житлового кредитування передбачає внесення позичальником первинного внеску, прив'язання майбутнього позичальника до банку є лише додатковою можливістю усестороннього вивчення можливостей їхньої співпраці.

Крім того реалізація даної моделі практично не залежить від загального стану фінансово-кредитного ринку країни, а банку, в свою чергу, не треба залучати кошти із зовнішніх джерел. При цьому вибір обмежується будинками, в будівництві яких приймає участь компанія з якою співпрацює банк.

Сучасним механізмом кредитування виступає емісія та обіг *іпотечних облігацій*. Іпотечні облігації – це такий вид іпотечних цінних паперів, виконання зобов'язань емітента за якими забезпечене іпотечним покриттям. Вони засвідчують внесення грошових коштів їх власниками і підтверджують зобов'язання емітента відшкодувати йому номінальну вартість та грошовий дохід в порядку, встановленому проспектом емісії. У разі невиконання емітентом зобов'язань за такими борговими цінними паперами її власнику надається право задовольнити свою вимогу за рахунок іпотечного покриття [185].





Іпотечні облігації, крім активів емітента, додатково забезпечені заставою іпотечних кредитів, а відтак рейтинги таких облігацій можуть перевищувати рейтинги самих банків-емітентів і навіть рейтинги країни їх походження. Відповідно ставки купону за ними є значно нижчими порівняно зі корпоративними облігаціями. Варто наголосити також, що продаж цих облігацій на вторинному ринку цінних паперів забезпечуватиме банки довгостроковими ресурсами для іпотечного кредитування.

Вважаємо, що з метою обміну через зустрічну купівлю-продаж житлових іпотечних кредитів на іпотечні облігації варто було б створити фінансову установу, яка б спеціалізувалася на функціях міжбанківського іпотечного агента. Інвестиційна привабливість іпотечних облігацій новоствореного іпотечного агента базуватиметься на високій якості іпотечних кредитів, з яких складатиметься іпотечне покриття та зрозумілих для інвесторів засобах управління ризиками.

Рефінансування банків через механізм випуску іпотечних облігацій під заставу застав передбачає [8, с.109; 6]:

- укладання комерційним банком із юридичними або фізичними особами кредитних договорів під заставу нерухомості з оформленням відповідних застав;
- викуп іпотечним агентом застави у банку шляхом емісії облігацій, які розміщуються на фондовому ринку;
- повернення до кредитора грошових коштів, отриманих від розміщення таких цінних паперів на фондовому ринку.

Як уже зазначалося, запозичення спеціалізованих іпотечних агентів є дешевшими за звичайні запозичення банків на борговому чи депозитному ринках. У цьому полягає сутність сучасної моделі циклічного іпотечного рефінансування. Банки, відновлюючи ліквідність через продаж кредитів агенту, не тільки зможуть відновити отримання процентних доходів від надання нових іпотечних кредитів, але й продовжуватимуть щорічно отримувати комісійні від іпотечного агента. Така діяльність створює резерв доходності для поступового зменшення ставок для кінцевих споживачів іпотечних кредитів.

Таким чином, одним із напрямів розвитку іпотечного банківського кредитування є диверсифікація фінансових інструментів, у тому числі за рахунок іпотечних облігацій, через які



відбувається перерозподіл фінансових ресурсів та розширення доступу до недорогих довгострокових джерел кредитних ресурсів, придатних для іпотечного кредитування. Обіг іпотечних облігацій створюватиме умови для диверсифікації активів інституціональних інвесторів і слугуватиме передумовою для успішних структурних реформ у сфері накопичувального пенсійного та страхового забезпечення.

З метою вдосконалення процесів фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери урядом України в жовтні 2004 року була створена Державна іпотечна установа (ДІУ). Основною метою цієї інституції є рефінансування іпотечних кредиторів (банків та небанківських фінансових установ, які провадять діяльність із надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів (облігацій під державну гарантію) [48].

Для підтримки первинного ринку житлової нерухомості та кінцевого споживача (потенційного покупця житла) ДІУ розробила новий «Порядок рефінансування первинних кредиторів для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах», який є програмою відновлення іпотечного кредитування. Механізми, передбачені цим документом, уже реально працюють, дозволивши розпочати втілення важливого завдання сьогодення – будівництва незавершених житлових об'єктів.

Узагальнюючи матеріали вивчених механізмів кредитного забезпечення сфери, можемо зробити висновок, що поширення системи іпотечного кредитування в Україні на сьогодні гальмується. Це можемо пояснити недостатнім розвитком ринку цінних паперів, відсутністю інвесторів, які готові на низьку прибутковість за іпотечними закладним комерційних банків та високі темпи інфляції.

Крім того придбання нерухомості на первинному ринку є напрямком кредитування з надзвичайно високим ступенем ризику. Такий стан речей обумовлено перш за все тим що до моменту введення збудованої нерухомості в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт на конкретну фізичну чи юридичні особу банк практично не має ліквідного предмета застави, на який може бути звернено стягнення.



Відсутність обґрунтованої методики врахування ризиків при оцінці застави іпотечного кредитування на первинному ринку житла в залежності від видів і класу нерухомості призвело до залучення в інвестиційний процес значних обсягів спекулятивного капіталу не підтвердженого реальними доходами населення та подальшого розкручення спіралі необґрунтованого зростання цін.

До головних проблем, що стримують розвиток системи іпотечного кредитування, можна віднести:

- масштаби довгострокового іпотечного житлового кредитування обмежені короткостроковою ресурсною базою банків, оскільки збільшення частки довгострокових кредитів може привести до зниження ліквідності;

- надмірна вартість кредитів, яка є наслідком високої ціни залучених ресурсів для банків та не повністю сформованого законодавчого поля в галузі іпотечного житлового кредитування, що зумовлює високі ризики іпотечного кредитування, які закладаються банками у відсоткові ставки за кредитами;

- складність оцінки платоспроможності позичальника, тому що значна частка в доходах населення – неофіційні доходи;

- політична та економічна нестабільність в країні, що підвищує ризики іпотечного кредитування [124].

Як свідчать результати дисертаційного дослідження, розглянуті вище фінансові та кредитні механізми розвитку житлової сфери за різними схемами залучення інвестиційних ресурсів позитивно вплинули на розвиток житлового будівництва. Однак, існуюча на сьогодні їх фрагментарність та вузька направленість на врегулювання лише окремих аспектів інвестування будівництва, відтворення та придбання житла стала причиною виникнення проблем як в загальнодержавному, так і в регіональному рівнях.

На приклад, введення будівництва за прямими інвестиційними договорами пайової участі зумовило появу будівництва елітного та бізнес-класу житла та орієнтацію будівельників лише на заможного споживача, що залишило поза увагою соціально незахищені верстви населення. Це, безумовно викликало диспропорції у розвитку житлового будівництва окремих регіонів.

На жаль, передбачені засоби контролю за інвестиційними процесами, здійсненими за допомогою фондів фінансування будівництва призвело до подальшого зростання цін на нерухомість,



яке сталося за рахунок додаткових витрат та виникнення проблеми у формуванні обігових коштів будівельних організацій. Саме це створило передумови для витіснення більшості забудовників з ринку нерухомості та монополізації галузі фінансово-кредитними холдингами.

Недостатній державний контроль та відсутність гарантій за виконанням інвестиційно-житлових договорів створив можливість зловживань та махінацій, а запровадження регіональними органами влади аукціонного продажу земель під житлову забудову з метою наповнення місцевих бюджетів, викликало суттєве підвищення цін на нерухомість не первинному ринку житла.

Механізм іпотечного кредитування на ринку нерухомості повинен передбачати захист інтересів всіх учасників кредитно-житлових відносин. Цьому може сприяти система заходів, яка включає страхування, спеціальні державні програми, процедури стягнення заставленого майна. Сюди слід віднести введення спеціального посередника між іпотечним

Таким чином, задоволення житлових потреб населення нашої країни можливе лише на основі модернізації механізмів фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери. Одним із засобів вирішення деяких проблем може стати державне сприяння активізації пропозиції будівництва, відтворення та придбання житла як в масштабах країни на державному, так і на регіональному рівні.



# Розділ 2

## ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОЇ СФЕРИ В УКРАЇНІ

### 2.1 Тенденції розвитку будівництва, відтворення та придбання житла

Як засвідчує світовий досвід, забезпечення житлом як і охорона здоров'я, отримання освіти та працевлаштування населення вважається одним із першочергових завдань у суспільстві. Недостатня увага держави до вирішення житлових проблем призводить до низки негативних наслідків соціально-економічного характеру та, перш за все, служить причиною демографічної кризи.

На сьогодні відсутність власної оселі для наших співвітчизників чи не найболючіша і найбільш складна проблема. В Україні потребують житла біля 2,3 мільйона сімей, з них 650 тисяч пільговики, яких житлом має забезпечити держава. Поряд з цим декілька мільйонів сімей очікують на покращення житлових умов [129].

Так, на квартирному обліку в нашій країні у 2010 році перебувало 1138 тис. сімей, що на 6,4 % менше, ніж у 2008 році. Якщо житлом у 2008 році було забезпечено 1,4 % сімей, то у 2010 – близько 0,94 % з тих, хто перебував на квартирному обліку. У 2010 році 99,6 % отриманого житла – було надано з державного житлового фонду, 0,17% – складало корпоративне житло і 0,7% - соціальне житло. У порівнянні з 2008 роком питома вага дещо змінилась, хоча структура лишилась незмінною. При цьому у 2008

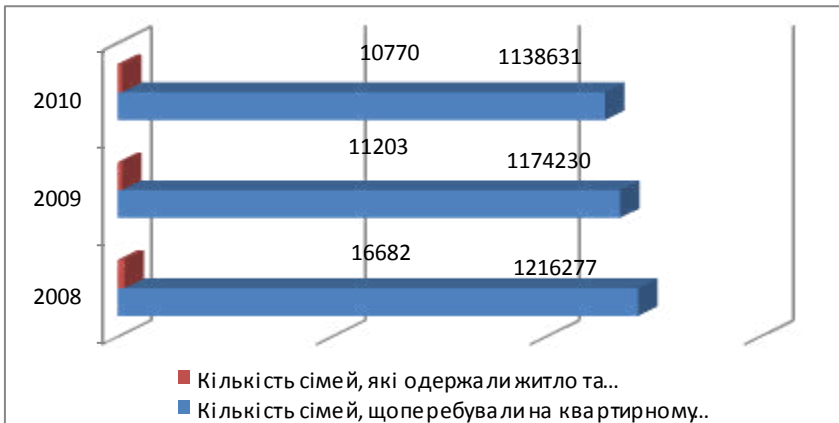


році частка державного житлового фонду у загальній кількості отриманого житла становила 97,7%, що на 1,4% менше, ніж у 2010 році, проте, частка кооперативного житла була вищою і становила 2,26% (табл. 2.1).

**Таблиця 2.1**

**Квартирна черга та поліпшення житлових умов населення  
України у 2008-2010 рр. [233]**

Показники	Кількість сімей та одинаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року			Кількість сімей та одинаків, які одержали житло та поліпшили житлові умови					
	2008	2009	2010	2008		2009		2010	
				К-сть	Питома вага, %	К-сть	Питома вага, %	К-сть	Питома вага, %
Усього:	1216277	1174230	1138631	16682	100	11203	100	10770	100
Державний житловий фонд	941061	909358	879946	16298	97,7	11160	99,6	10674	99,1
Кооперативне житло	275164	264119	258070	377	2,26	31	0,27	19	0,17
Соціальне житло	52	753	615	7	0,04	12	0,1	77	0,71



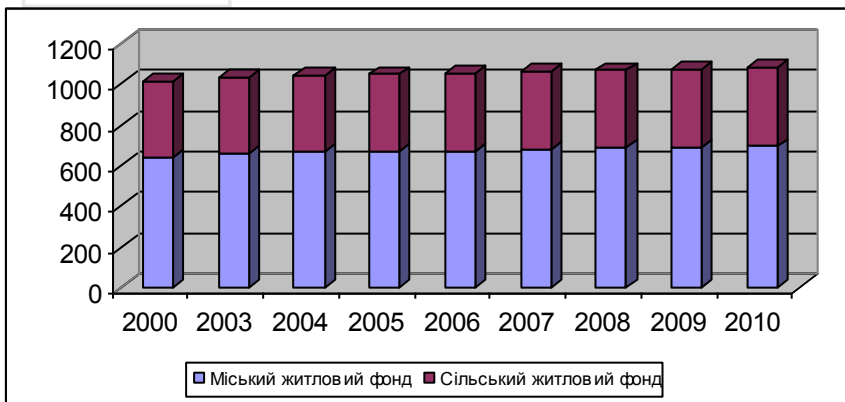
**Рис. 2.1. Надання житла сім'ям, що перебували на квартирному обліку в Україні у 2008 – 2010 рр.**



Міський житловий фонд за цей період зріс на 50,0 млн. м<sup>2</sup>, що становить близько 8,0%, тоді, як сільський фонд збільшився на 14,7 млн.м<sup>2</sup> або на 4,0 % (табл. 2.2, рис. 2.2).

**Таблиця 2.2**  
**Структура житлового фонду України у 2000 – 2010 роках**  
**[222], (млн. м<sup>2</sup> загальної площі)**

Показники	Період, роки								
	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Весь житловий фонд	1015	1035,7	1040	1046,4	1049,2	1057,6	1066,6	1072,2	1079
у середньому на одного жителя, м <sup>2</sup>	20,7	21,6	21,8	22	22,2	22,5	22,8	23	23,3
Міський житловий фонд	643,2	661,7	664,5	669,9	671,3	677,6	684,3	688,8	693
У середньому на одного міського жителя, м <sup>2</sup>	19,3	20,4	20,5	20,8	20,9	21,2	21,4	21,6	21,8
Сільський житловий фонд	371,8	374	375,5	376,5	377,9	380	382,3	383,4	386,5
У середньому на одного сільського жителя, м <sup>2</sup>	23,5	24	24,4	24,6	25	25,4	25,8	26,1	26,4



**Рис. 2.2. Динаміка структури житлового фонду України у 2000 – 2010 рр.**

В 2010 році житловий фонд країни склав 1079,5 млн.м.кв. загальної площі. Це на 5,6 млн.м.кв. більше ніж у попередньому

2009 році, коли даний показник дорівнював 1072,2 млн.м.кв. При цьому міський житловий фонд склав відповідно в 2009 та 2010 роках 684,3 та 688,8 млн.м.кв., сільській житловий фонд – 382,3 та 383,4 млн.м.кв. Показники наявності житлового фонду в регіонах України за 2008-2010 рр. представлені в табл. 2.3.

**Таблиця 2.3**  
**Наявний житловий фонд в регіонах України у 2008 – 2010 роках (тис.м<sup>2</sup> загальної площі)**

Регіон	Весь житловий фонд, тис. м <sup>2</sup> житлової площі		
	2008	2009	2010
<b>Україна</b>	<b>1066634</b>	<b>1072162</b>	<b>1079503</b>
АР Крим	39981	39302	39332
<b>Адміністративні області</b>			
Вінницька	43789	43930	43963
Волинська	21788	21925	22124
Дніпропетровська	78720	79094	79043
Донецька	100847	100933	101245
Житомирська	33029	33159	33328
Закарпатська	27754	28018	28313
Запорізька	40644	40798	40911
Івано-Франківська	31605	31971	32656
Київська	52728	53294	54811
Кіровоградська	24665	24679	24671
Луганська	55429	55437	55413
Львівська	52867	53381	54254
Миколаївська	25913	26005	25964
Одеська	53099	53142	53413
Полтавська	36951	37043	36995
Рівненська	24073	24234	24454
Сумська	27694	27747	27724
Тернопільська	24791	24965	25370
Харківська	62848	63255	63788
Херсонська	24877	25536	25926
Хмельницька	32828	32985	33314
Черкаська	33999	34121	33976
Чернівецька	20021	20237	20442
Чернігівська	29581	29701	29757
<b>Міста</b>			
Київ	57955	58975	59712
Севастополь	8158	8295	8592

\* За даними Державного комітету статистики України [223]





**Рис. 2.3. Житловий фонд по регіонах України у 2008 – 2010 рр., тис. м<sup>2</sup>**

Кількісна характеристика наявного житлового фонду, яка представлена на рис. 2.3, свідчить про те, що у період з 2008 по 2010 роки в регіонах України відбулося незначне зростання житлової площі. Найбільша кількість житла припадає на Донецьку, Харківську та Дніпропетровську області та м. Київ. Так, наприклад, на Донецьку область припадає 9,4% всього житлового фонду країни, в той час, як в області проживає 9,8% населення, тобто, потреба в житлі перевищує його пропозицію. Така ситуація обумовлена тим, що саме в цих регіонах проживає найбільша кількість населення. Для того, щоб визначити, чи достатня кількість житлового фонду в Україні, дослідимо його структуру та рівень забезпеченості житлом за місцем проживання (табл. 2.2, рис. 2.2).

Житловий фонд Волинської області має тенденцію до зростання з 20,5 млн. м<sup>2</sup> у 2005 році до 21,9 млн. м<sup>2</sup> у 2009 році (табл. 2.4). У 2010 році житловий фонд займає 21,1 млн. м<sup>2</sup>. У середньому на одного жителя Волинської області припадає 20,5 м<sup>2</sup> загальної площі у 2010 році, що є найбільшим значенням за весь досліджуваний період (рис. 2.4).



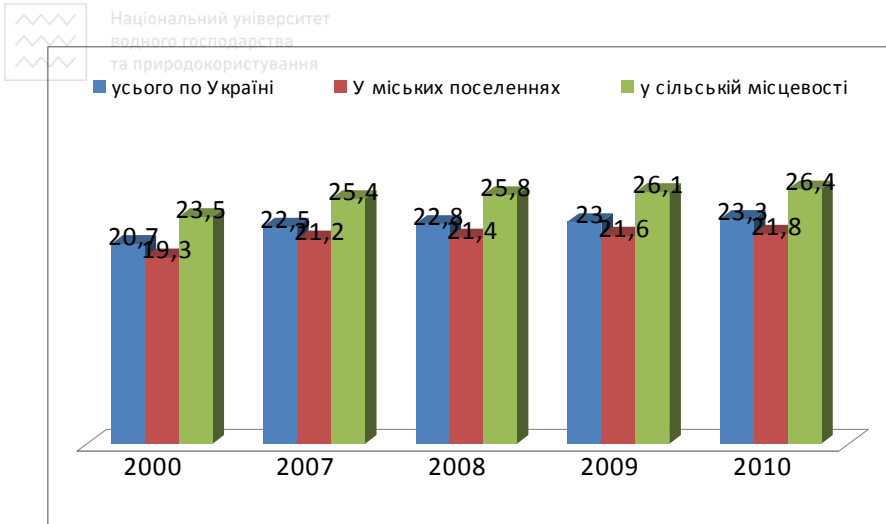
**Таблиця 2.4**

**Житловий фонд Волинської області в 2002-2010 роках [48]**

Роки	Весь житловий фонд, загальної площі, млн.м <sup>2</sup>	У середньому на одного жителя, м <sup>2</sup> загальної площі	Кількість квартир, всього, тис					Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, одиниць
			всього						
			всього	однокімнатних	двокімнатних	трикімнатних	чотири- і більше кімнатних		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2002	20,5	19,4	340,3	64,8	105,1	112,6	57,8	34,8	698
2003	20,6	19,6	341,3	64,9	105,2	113,0	58,2	34,3	330
2004	20,9	19,2	343,0	65,0	105,6	113,6	58,8	32,7	320
2005	21,2	19,5	344,4	64,4	105,6	114,4	60,0	32,4	329
2006	21,4	19,7	347,0	64,8	106,2	114,8	61,2	34,8	1091
2007	21,5	19,9	348,9	65,2	106,6	115,3	61,8	34,5	355
2008	21,8	20,2	351,2	65,3	107,3	115,8	62,7	33,6	397
2009	21,9	20,3	352,7	65,5	107,8	116,3	63,1	33,3	170
2010	22,1	20,5	354,1	65,7	108,1	116,6	63,7	33,3	157



**Рис. 2.4. Динаміка житлового фонду Волинської області в 2002 – 2010 роках, м<sup>2</sup>/одного жителя**



**Рис. 2.5. Забезпеченість житлом населення України у 2000 – 2010 роках (м<sup>2</sup> загальної площі)**

В Україні у період із 2000 по 2010 рік рівень забезпеченості житлом зріс на 12,6% і становить 23,3 м<sup>2</sup> на людину (табл. 2.5). З рисунку 2.5 видно, що в досліджуваному періоді спостерігається вищий рівень забезпеченості житлом у сільській місцевості, ніж у містах та в цілому по Україні. У містах даний показник становить 21,8 м<sup>2</sup>, у сільських поселеннях – 26,4 м<sup>2</sup> на одного жителя. Як бачимо, рівень забезпеченості в містах нижчий середнього рівня.

Як видно з рис. 2.2, структура житлового фонду протягом 2000 – 2010 років залишається майже незмінною. Однак, зростання міського житлового фонду відбувається більш стрімкими темпами, ніж сільського. Слід зазначити, що забезпеченість житлом сільського населення вище, ніж міського на 21%. Спостерігається зростання даного показника як для міського, так і сільського населення. Проте, порівняння даного показника з іншими країнами оказує, що, незважаючи на зростання, в Україні залишається низька забезпеченість житлом. Так, у Німеччині середня забезпеченість житлом на одну людину становить 35 м<sup>2</sup>, у Швеції на кожного жителя припадає не менше 40 м<sup>2</sup>, в Іспанії – 45, в США – 68 м<sup>2</sup>. У КНР середня житлова площа на людину становить 22,8 м<sup>2</sup>.



**Таблиця 2.5**

**Забезпеченість населення житлом в регіонах України  
у 2000 – 2010 рр., у середньому на одну особу**

**(м<sup>2</sup> загальної площі)**

	2000			2007			2008		
	усього	У міських поселеннях	у сільській місцевості	усього	У міських поселеннях	у сільській місцевості	усього	У міських поселеннях	у сільській місцевості
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Україна</b>	<b>20,7</b>	<b>19,3</b>	<b>23,5</b>	<b>22,5</b>	<b>21,2</b>	<b>25,4</b>	<b>22,8</b>	<b>21,4</b>	<b>25,8</b>
Автономна Республіка Крим	18,0	19,6	15,5	19,8	21,4	17,1	20,0	21,6	17,3
<b>Адміністративні області</b>									
Вінницька	24,1	17,9	29,8	25,9	19,4	32,0	26,3	19,8	32,4
Волинська	19,2	16,3	22,3	19,9	18,1	21,9	20,2	18,3	22,1
Дніпропетровська	21,2	20,6	24,2	22,8	22,0	26,4	23,0	22,3	26,6
Донецька	20,2	20,1	21,3	22,0	21,8	24,1	22,3	22,0	24,5
Житомирська	22,5	19,6	26,3	23,8	21,5	26,8	24,1	21,7	27,3
Закарпатська	19,8	17,5	21,2	21,8	20,6	22,6	22,3	21,0	23,0
Запорізька	19,9	18,7	23,8	21,8	20,7	25,4	22,0	20,9	25,7
Івано-Франківськ	20,0	17,8	21,6	22,3	20,5	23,6	22,8	21,3	24,0
Київська	25,9	22,8	30,5	29,3	24,6	36,3	30,2	25,0	38,0
Кіровоградська	21,9	19,9	24,9	23,8	22,0	26,5	24,1	22,4	26,7
Луганська	21,1	20,9	22,1	23,1	22,8	24,5	23,4	23,2	24,8
Львівська	18,6	17,1	21,1	20,3	18,5	23,2	20,6	18,7	23,5
Миколаївська	20,2	19,6	21,4	21,3	20,6	22,8	21,4	20,7	22,9
Одеська	19,5	17,8	22,8	21,6	20,4	23,9	22,0	20,9	24,3
Полтавська	21,9	20,0	24,7	24,0	21,6	27,7	24,3	21,8	28,2
Рівненська	19,5	17,5	21,3	20,6	18,4	22,6	20,8	18,5	22,8
Сумська	20,5	18,6	24,0	22,6	20,7	26,2	22,7	20,8	26,4
Тернопільська	20,5	18,0	22,5	22,4	20,7	23,6	22,6	20,9	23,8
Харківська	20,5	20,1	22,1	22,1	21,7	23,6	22,3	21,9	24,0
Херсонська	20,2	19,8	20,8	22,0	22,0	21,9	22,4	22,5	22,2
Хмельницька	22,0	17,7	26,8	24,0	20,1	28,4	24,3	20,3	29,0
Черкаська	23,5	20,1	27,6	25,7	21,8	30,5	25,9	21,8	31,0
Чернівецька	20,2	17,7	22,0	21,8	20,0	23,0	22,1	20,2	23,4
Чернігівська	22,2	18,7	27,2	24,4	20,7	30,2	24,9	21,2	30,8
<b>Міста</b>									
Київ	18,7	18,7	—	20,5	20,5	—	20,6	20,6	-
Севастополь	17,9	18,1	13,9	20,2	20,6	13,6	20,9	21,3	14,1



продовження табл. 2.5

	2009			2010		
	усього	У міських поселеннях	у сільській місцевості	усього	У міських поселеннях	у сільській місцевості
11	12	13	14	15	16	17
<b>Україна</b>	<b>23,0</b>	<b>21,6</b>	<b>26,1</b>	<b>23,3</b>	<b>21,8</b>	<b>26,4</b>
Автономна Республіка Крим	19,7	21,1	17,4	19,7	21,0	17,6
<b>Адміністративні області</b>						
Вінницька	26,5	19,9	32,9	26,7	20,0	33,2
Волинська	20,3	18,4	22,3	20,5	18,5	22,6
Дніпропетровська	23,2	22,5	26,8	23,3	22,6	27,0
Донецька	22,4	22,2	24,7	22,7	22,5	24,8
Житомирська	24,4	21,9	27,7	24,6	22,0	28,2
Закарпатська	22,4	21,4	23,1	22,6	21,6	23,2
Запорізька	22,2	21,1	25,9	22,4	21,3	26,2
Івано-Франківська	23,1	21,6	24,2	23,6	22,3	24,5
Київська	30,6	25,1	39,1	31,6	25,9	40,4
Кіровоградська	24,3	22,6	26,9	24,5	22,8	27,2
Луганська	23,6	23,4	24,9	23,8	23,6	25,2
Львівська	20,8	18,8	23,8	21,2	19,2	24,3
Миколаївська	21,6	21,0	23,0	21,7	21,0	23,0
Одеська	22,1	20,8	24,6	22,2	20,5	25,5
Полтавська	24,6	22,0	28,5	24,7	22,0	28,9
Рівненська	20,9	18,6	22,9	21,1	18,7	23,2
Сумська	23,0	21,1	26,8	23,1	21,2	27,1
Тернопільська	22,7	21,1	23,9	22,9	21,6	23,9
Харківська	22,6	22,1	24,3	22,9	22,4	24,9
Херсонська	23,1	23,7	22,0	23,5	24,4	22,2
Хмельницька	24,6	20,5	29,5	25,0	20,8	29,9
Черкаська	26,2	22,1	31,2	26,2	21,9	31,5
Чернівецька	22,3	20,2	23,8	22,6	20,3	24,1
Чернігівська	25,3	21,5	31,5	25,6	21,5	32,2
<b>Міста</b>						
Київ	20,9	20,9	-	21,0	21,0	-
Севастополь	21,2	21,7	14,9	22,0	22,4	15,0

\*складено за даними Державного комітету статистики України [50]

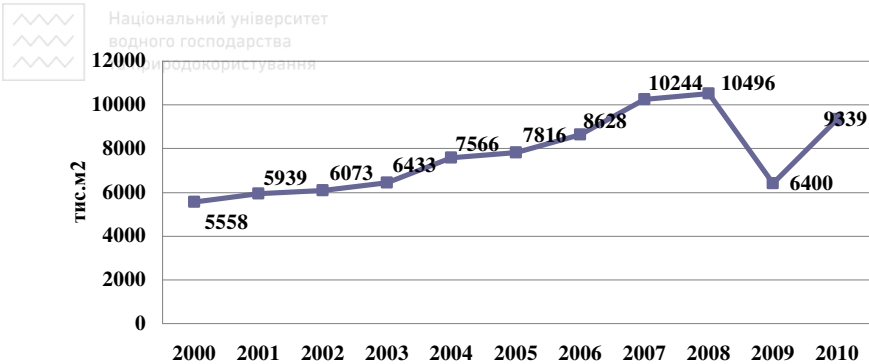


**Рис. 2.6. Забезпеченість населення житлом в регіонах, м<sup>2</sup> на одного жителя (2000 та 2010 рік)**

Показники забезпечення населення житлом за регіонами України у 2008-2010 рр. наведено в таблиці 2.5. Провідне місце за забезпеченістю житлом на одного жителя протягом останніх 10 років посідає Київська область (31,6 м<sup>2</sup> на людину). Рівень даного показника вище середнього спостерігається у Вінницькій області (26,7 м<sup>2</sup>). Найнижчий рівень забезпеченості – у АР Крим (19,7), Волинській (20,5), Рівненській (21,1) та Львівській (21,2) областях.

У Волинської області, спостерігається позитивна динаміка зростання рівня забезпеченості населення житлом. Так, у 2000 році його середнє значення становило 19,2, а у 2010 зросло до 22,6, що у відносному вираженні становить 17,7%. В основному, зростання відбулося за рахунок збільшення кількості житла у міських поселеннях. Так, у 2000 році у містах населення було забезпечене в середньому 16,3 м<sup>2</sup>, в селах – 22,3 м<sup>2</sup> на одну людину. У 2010 році значення цих показників становило 18,5 м<sup>2</sup> та 22,6 м<sup>2</sup> відповідно.

Безумовно, оцінка задоволення житлових потреб населення потребує визначення тенденцій розвитку житлового будівництва. Об'єкти такого дослідження потребують процеси введення в експлуатацію житла як в цілому по Україні, так і за її регіонами. Перш за все, потребує уваги динаміка обсягів введеного житла за період 2000-2010 рр. Як видно з рис. 2.7, починаючи з 2000 р. до 2008 р. темпи росту введення житла в експлуатацію помірно зростають, коливання між щорічними показниками є незначними.



**Рис. 2.7. Введення в експлуатацію житла в Україні за період 2000-2010 роки**

Так, обсяги введення житла за період з 2000 до 2008 року зросли в 1,9 рази і склали 10496 тис. кв. м<sup>2</sup> у 2008 році. Це було обумовлене кризою будівельної галузі, яка, у свою чергу, була спричинена кризою фінансування. У 2009 році спостерігається значне зменшення даних обсягів до 6400 тис. кв. м<sup>2</sup>, що є на 4096 тис. кв. м<sup>2</sup> (39 %) менше ніж у попередньому 2008 році. Але вже у 2010 році обсяги введення житла зросли до 9339 тис. кв. м<sup>2</sup> (на 45,9 %). Індекс введення в експлуатацію житла в 2010 році становить 145,9 %, що є значно більшим ніж у 2009 році. Так відповідний індекс у 2009 році (61 %) є значно меншим ніж у 2008 році – 102,5 %.

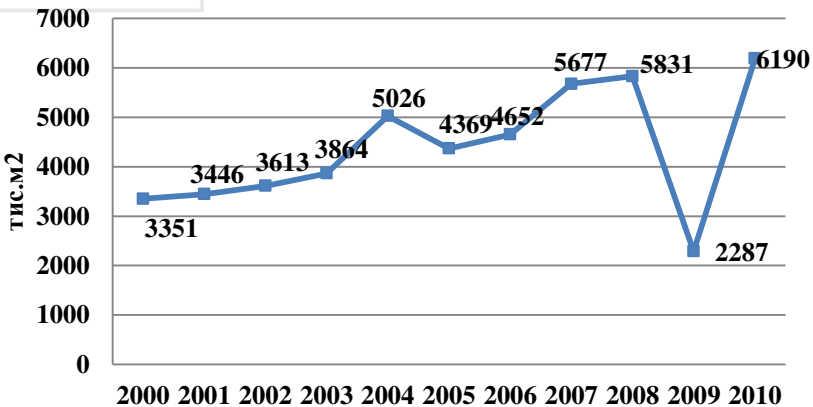
Аналогічна ситуація проявлялась щодо введення в експлуатацію житла індивідуальними забудовниками (рис. 2.7). Обсяги введеного в експлуатацію житла індивідуальними забудовниками протягом 2000-2010 рр. залежить від доступності джерел фінансування. Різке скорочення обсягів введеного в експлуатацію житла забудовниками, яке відбулося у 2009 рр. пов'язано з згортанням програм кредитування населення.

В цілому в Україні обсяги будівництва житла за період з 1990 до 2000 року скоротилися в 3,1 рази і склали 5558 тис. м<sup>2</sup> загальної площі, це був найнижчий показник за досліджувані роки. Найбільший спад відбувся в Запорізькій (83,14 %), Кіровоградській (81,90 %), Чернігівській (80,25 %), Житомирській (78,93 %), Черкаській (78,59 %), Сумській (77,91 %), Луганській (77,90 %), Донецькій (77,14 %) та областях. У Волинській області скорочення даного показника становить 65 %. Таку ситуацію можна пояснити

дефіцитом бюджетних коштів високим рівнем інфляції, низькою платоспроможністю населення. Розглянемо процеси введення в експлуатацію житла за регіонами в період 1990-2010 роки (табл. 2.7). Обсяги введеного житла в 2011 році за регіонами України характеризуються даними, що подані в табл. 2.7, 2.8, 2.9.

Результати проведеного аналізу свідчать, що у 2011 році спостерігається падіння зростання показників введення в експлуатацію житла. Дієвим чинником такої тенденції стала реалізація постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 №1035. «Про тимчасовий порядок прийняття закінчених будівництвом житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт» [205].

Вищевказаний документ змінив ряд положень Постанови «Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» №923 від жовтня 2008 р. Кабінету Міністрів України [198]. Згідно цього Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів можливе лише на підставі свідчення про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам держстандартів, будівельних норм і правил.



**Рис. 2.8. Введення в експлуатацію житла індивідуальними забудовниками в Україні за 2000-2010 роки**





**Таблиця 2.7**

**Введення в експлуатацію житла за регіонами України в 1990 – 2010 рр., тис. м<sup>2</sup> загальної площі**

Регіони	Роки												
	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>Україна</b>	<b>17447</b>	<b>8663</b>	<b>5558</b>	<b>5939</b>	<b>6073</b>	<b>6433</b>	<b>7566</b>	<b>7816</b>	<b>8628</b>	<b>10244</b>	<b>10496</b>	<b>6400</b>	<b>9339</b>
Автономна Республіка Крим	621	451	179	205	226	196	274	283	370	522	416	387	535
<b>Адміністративні області</b>													
Вінницька	540	293	141	232	273	302	340	350	379	396	362	172	292
Волинська	360	200	126	151	134	118	139	155	172	180	195	139	175
Дніпропетровська	639	559	431	450	456	373	348	375	402	422	438	170	226
Донецька	1505	591	344	325	278	330	351	329	382	371	437	173	293
Житомирська	560	282	118	90	90	130	182	192	201	221	247	89	201
Закарпатська	311	198	213	168	135	165	187	232	293	351	393	169	293
Запорізька	777	289	131	129	121	125	203	159	139	220	217	101	144
Івано-Франківська	408	267	217	192	228	253	365	332	392	455	517	381	600
Київська	850	634	337	382	412	433	547	635	705	857	1164	680	1184
Кіровоградська	431	216	78	83	96	94	104	108	105	121	129	66	98
Луганська	819	306	181	195	202	215	260	253	228	259	249	35	147
Львівська	888	419	372	313	336	398	545	499	483	670	780	392	642
Миколаївська	543	270	101	101	109	114	144	123	139	153	161	86	133
Одеська	791	401	268	343	402	378	482	450	663	793	847	537	640
Полтавська	695	344	169	172	182	169	225	210	224	278	261	156	246
Рівненська	395	219	107	97	121	159	194	145	234	254	173	98	207
Сумська	498	212	110	97	127	152	140	143	143	185	199	139	182
Тернопільська	291	187	149	175	121	156	194	245	204	304	304	146	288
Харківська	1009	603	249	324	332	348	369	367	422	538	223	428	416
Херсонська	498	252	128	123	112	123	152	163	162	188	230	75	182
Хмельницька	470	296	168	175	201	243	228	287	265	310	308	266	362
Черкаська	509	277	109	145	119	146	138	161	178	204	163	145	187
Чернівецька	277	175	116	110	106	125	211	201	226	305	365	165	294
Чернігівська	481	213	95	104	92	105	124	153	125	186	204	105	160
<b>Міста</b>													
Київ	1157	410	859	1004	1000	1001	1050	1201	1301	1401	1431	948	1012
Севастополь	124	99	62	54	62	82	70	65	91	100	83	152	200

\* Складено за даними Державного комітету статистики України [221]



**Таблиця 2.8**

**Введення в експлуатацію житла в регіонах України у 2010 році**

Регіони	Введено в експлуатацію за звітний період		У тому числі за рахунок коштів державного бюджету		Вартість основних фондів, введених в дію за звітний період, тис.грн.		Введено в експлуатацію будівель, одиниць
	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до відповідного періоду попереднього року	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до відповідного періоду попереднього року	всього	у тому числі за рахунок коштів державного бюджету	
Україна	<b>9339343</b>	<b>145,9</b>	<b>32285</b>	<b>30,0</b>	<b>31091306</b>	<b>124115</b>	<b>33526</b>
Автономна Республіка Крим	535081	138,2	4185	72,0	1793857	14120	2339
<b>Адміністративні області</b>							
Вінницька	292153	170,3	1239	3,9	954061	1675	1341
Волинська	175393	126,5	-	-	558873	-	873
Дніпропетровська	226110	132,7	-	-	854303	-	1088
Донецька	293077	169,4	6891	-	1177105	28839	852
Житомирська	201345	226,7	1032	67,9	437447	4742	1307
Закарпатська	293343	173,4	-	-	741516	-	1400
Запорізька	144031	142,4	325	11,8	363359	1147	688
Івано-Франківська	599976	157,6	730	40,6	1588786	3851	2013
Київська	1184251	174,1	288	-	3845410	1304	4028
Кіровоградська	97844	147,2	-	-	251867	-	722
Луганська	146654	417,7	-	-	365623	-	573
Львівська	641995	164,0	4234	-	1741768	9529	2461
Миколаївська	132535	153,7	4495	306,2	333355	14000	544
Одеська	639802	119,1	-	-	2609586	-	1498
Полтавська	246316	158,4	-	-	787156	1319	1029
Рівненська	206608	210,1	3881	303,4	649522	15041	1028
Сумська	181416	130,9	-	-	508640	-	862
Тернопільська	288287	197,2	-	-	764621	-	1012
Харківська	416170	97,4	-	-	1269192	-	1095
Херсонська	182377	242,4	-	-	406660	-	1159
Хмельницька	361491	135,8	1278	14,7	910205	3833	1143
Черкаська	186686	128,9	-	-	513232	-	962
Чернівецька	293782	178,3	444	26,5	800717	2200	1392
Чернігівська	160011	152,6	-	-	425463	-	822
<b>Міста</b>							
Київ	1012254	106,8	-	-	5770576	-	675
Севастополь	200355	131,4	3263	-	668406	22515	620

\* За даними Державного комітету статистики України [331]



**Таблиця 2.9**

**Введення в експлуатацію житла** (відповідно до Тимчасового порядку прийняття закінчених будівництвом житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1035)

	Введено в експлуатацію					
	всього		у міських поселеннях у сільській місцевості			
	м <sup>2</sup> загально- ної площі	у % до загального обсягу	м <sup>2</sup> загально- ної площі	у % до загального обсягу в регіоні	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до загального обсягу в регіоні
Україна	4360249	100,0	2225729	51,0	2134520	49,0
Автономна Республіка Крим	342613	7,9	199253	58,2	143360	41,8
<b>Адміністративні області</b>						
Вінницька	169726	3,9	98243	57,9	71483	42,1
Волинська	74979	1,7	36951	49,3	38028	50,7
Дніпропетровська	135139	3,1	94492	69,9	40647	30,1
Донецька	109194	2,5	80661	73,9	28533	26,1
Житомирська	157264	3,6	76755	48,8	80509	51,2
Закарпатська	145237	3,3	54225	37,3	91012	62,7
Запорізька	80113	1,8	52015	64,9	28098	35,1
Івано- Львівська	251449	5,8	87450	34,8	163999	65,2
Київська	678777	15,6	178758	26,3	500019	73,7
Кіровоградська	62349	1,4	40289	64,6	22060	35,4
Луганська	94013	2,2	79298	84,3	14715	15,7
Львівська	321370	7,4	147192	45,8	174178	54,2
Миколаївська	67209	1,5	55001	81,8	12208	18,2
Одеська	158912	3,6	69275	43,6	89637	56,4
Полтавська	95045	2,2	46897	49,3	48148	50,7
Рівненська	133452	3,1	52178	39,1	81274	60,9
Сумська	74804	1,7	46687	62,4	28117	37,6
Тернопільська	174342	4,0	81529	46,8	92813	53,2
Харківська	132131	3,0	58979	44,6	73152	55,4
Херсонська	132803	3,0	87293	65,7	45510	34,3
Хмельницька	130246	3,0	90791	69,7	39455	30,3
Черкаська	71215	1,6	37263	52,3	33952	47,7
Чернівецька	186409	4,3	56129	30,1	130280	69,9
Чернігівська	95034	2,2	42072	44,3	52962	55,7
<b>Міста</b>						
Київ	193852	4,4	193852	100,0	-	-
Севастополь	92572	2,1	82201	88,8	10371	11,2

\* За даними Державного комітету статистики України [221]



**Обсяги введеного житла за регіонами в 2011 році  
відповідно до 2010 року**

Регіони України	Введено у 2011 році					
	Усього			Без урахування житла, введеного відповідно до «порядку» та «тимчасового порядку»		
	Тис. кв. м. заг. площі	У % до		Тис. кв. . м. заг. пл ощі	У % до	
		Заг. обсягу	2010р.		Заг. обсягу в регіоні	2010р.
1	2	3	4	5	6	7
Україна	9410,4	100,0	100,8	7143,6	75,9	143,5
АР Крим	504,0	5,4	94,2	345,8	86,6	179,7
Вінницька	321,3	3,4	110,0	199,5	62,1	163,0
Волинська	199,5	2,1	113,7	158,7	79,6	158,1
Дніпропетровська	234,9	2,5	103,9	143,8	61,2	158,0
Донецька	289,1	3,1	98,7	221,4	76,6	120,4
Житомирська	162,4	1,7	80,6	103,1	63,5	233,9
Закарпатська	326,1	3,5	111,2	286,0	87,7	193,1
Запорізька	61,7	0,6	42,8	42,8	69,4	67,0
І.Франківська	580,3	6,2	96,7	503,9	86,8	144,6
Київська	1050,0	11,2	88,7	751,9	71,6	148,7
Кіровоградська	76,0	0,8	77,7	55,5	73,0	156,3
Луганська	116,2	1,2	79,2	58,4	50,3	111,0
Львівська	722,7	7,7	112,6	513,2	71,0	160,0
Миколаївська	119,0	1,3	89,8	94,4	79,3	144,5
Одеська	793,0	8,4	124,0	610,7	77,0	127,0
Полтавська	174,7	1,8	70,9	140,6	80,5	92,9
Рівненська	228,6	2,4	110,6	190,6	83,4	260,6
Сумська	185,4	2,0	102,2	137,5	74,2	129,0
Тернопільська	288,7	3,1	100,1	212,9	73,8	186,9
Харківська	334,9	3,6	80,5	252,5	75,4	88,9
Херсонська	134,9	1,4	74,0	74,4	55,4	150,7
Хмельницька	298,0	3,2	82,4	248,4	83,4	107,4
Черкаська	111,4	1,2	59,7	75,6	67,8	65,4
Чернівецька	217,4	2,3	74,0	127,2	58,5	118,4
Чернігівська	157,7	1,7	98,5	105,4	66,8	162,2
М.Київ	1501,5	15,9	148,3	1309,9	87,2	160,1
М.Севастополь	221,0	2,3	110,3	179,2	81,14	166,3



Для отримання такого свідоцтва замовник мав подати до інспекції державного архітектурного контролю проектну документацію, акт готовності об'єкта до експлуатації та інші необхідні документи. Усе це вимагало від забудовників, які вводять житло в експлуатацію досить значних матеріальних затрат. «Тимчасовий порядок» встановив механізм та умови прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених забудовниками — фізичними особами у період з 5 серпня 1992 р. до 1 січня 2008 р. без дозволу на виконання будівельних робіт, на підставі заяви про прийняття в експлуатацію, яку подано до 31 грудня 2010 року. Відповідно за спрощеною схемою загалом було введено в Україні 4360,3 тис. м<sup>2</sup> житла, з яких у міських поселеннях 2225,7 тис. м<sup>2</sup> (51,0 %) та 2134,5 тис. м<sup>2</sup> (49 %).

Можемо стверджувати, що із стабілізацією економіки і зростанням купівельної спроможності населення впродовж 2001–2008 рр. почалося поступове нарощування обсягів будівництва житла, що значною мірою було обумовлено активною участю банків в цьому процесі. Вже у 2001 році по 15 регіонах збільшився показник обсягів введення житла в експлуатацію відносно 2000 року. Найбільший приріст досягнуто у Вінницькій (64,54%), Черкаській (33,03%), Харківській (30,12%), Одеській областях (27,99%). У Волинській області даний показник збільшився на 19,8 %.

Загалом за період з 2000 до 2008 року обсяги введеного в експлуатацію житла зросли на 88,8 % – з 5558 тис. до 10496 тис. м<sup>2</sup> загальної площі. Будівництво по регіонах розвивається нерівномірно, найбільшими темпами воно зростає у торговельно-промислових містах та туристичних центрах. Більше половини (60%) житла введено в експлуатацію у 9 регіонах: м. Києві, Київській, Харківській, Дніпропетровській, Донецькій, Івано-Франківській, Львівській, Одеській областях та Автономній Республіці Крим.

Обсяги введеного в експлуатацію житла у Волинській області починаючи з 2003 р. помірно зростають з 117,8 тис. м<sup>2</sup> до 195,0 тис. м<sup>2</sup> у 2008 р. У 2009 р. відбулося різке падіння обсягів введеного житла до 138,7 тис. м<sup>2</sup>. А вже у 2010 році обсяги введеного в експлуатацію житла зросло до 175,4 тис. м<sup>2</sup>, що на 36,7



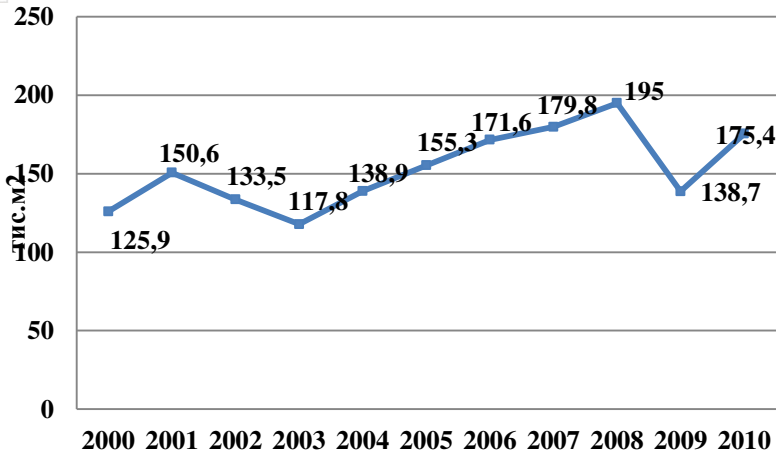
тис. м<sup>2</sup> (26,5 %) більше ніж відповідне значення у 2009 році. Аналіз структури введеного в експлуатацію житла Волинської області зображено у табл. 2.11.

**Таблиця 2.11**  
**Введення в експлуатацію житла Волинської області**  
**в 2000-2010 рр. [49]**

	Введено, всього		У т.ч. індивідуальними забудовниками	
	тис. м <sup>2</sup> загальної площі	у % до 2009 року	тис. м <sup>2</sup> загальної площі	у % до 2009 року
2000	125,9	67,7	100,2	80,0
2001	150,6	119,6	108,3	108,1
2002	133,5	88,6	94,6	87,3
2003	117,8	88,3	95,0	100,5
2004	138,9	117,9	105,1	110,7
2005	155,3	111,7	93,6	89,0
2006	171,6	110,5	106,3	113,6
2007	179,8	104,8	120,2	113,1
2008	195,0	108,4	135,7	112,9
2009	138,7	71,1	76,5	56,4
2010	175,4	126,5	146,3	191,2

Як видно, у *Волинській області* в період 2000-2008 роки спостерігається стрімке зростання кількості введеного в експлуатацію житла, що відбувається, в значній мірі, за рахунок коштів населення на індивідуальне житлове будівництво. Загалом, в період із 2000 по 2010 рік було введено понад 1,6 млн. м<sup>2</sup> житла, що складає 7,2% всього житлового фонду Волинської області.

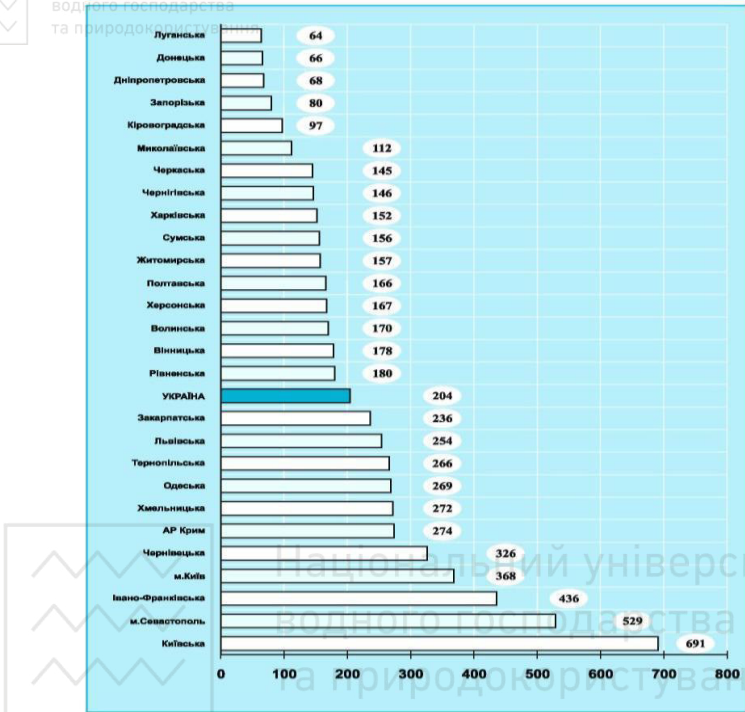
Результати дослідження свідчать, в цілому по Україні показник введення житла в 2010 році у порівнянні з 2009 роком зріс з 6400 тис.м.кв. до 9339 тис.м.кв., тобто на 145,9%. Спостерігається значне збільшення введеного в експлуатацію житла по всіх регіонах. Найбільше зростання спостерігається у Вінницькій (170,3 %), Житомирській (226,7 %), Закарпатській (173,4 %), Луганській (417,7 %), Рівненській (210,1), Тернопільській (197,2 %), Херсонській (242,4 %) та Чернівецькій (178,3 %) областях. Найменше зростання показника введення в експлуатацію житла простежується у *Волинській* (126,5 %), Дніпропетровській (132,7 %), Одеській (119,1 %), Сумській (130,9 %), Харківській (97,4%), Хмельницькій (135,8 %) та Черкаській (128,9 %) областях.



**Рис. 2.9.** Динаміка введення в експлуатацію житла у Волинській області за період 2000-2010 рр. тис.м.кв.

При цьому найбільше житлових будівель було введено в Автономній Республіці Крим (2339 од.), у Вінницькій (1341 од.), Житомирській (1307 од.), Закарпатській (1400 од.), Івано-Франківській (2013 од.), Київській (4028 од.), Львівській (2461 од.), Одеській (1498 од.) та Чернівецькій (1392 од.), а найменше у Волинській (873 од.), Донецькій (852 од.), Кіровоградській (722 од.), Миколаївській (544 од.), Сумській областях (862 од.).

Так, виходячи з вищенаведених тенденцій у 2010 році найбільше було введено в експлуатацію житла у Київській (691 м<sup>2</sup> загальної площі на 1000 населення), Івано-Франківській (436 м<sup>2</sup> /1000 нас.), Чернівецькій областях (326 м<sup>2</sup> /1000 нас.), АР Крим (274 м<sup>2</sup> /1000 нас.), м. Севастополі (529 м<sup>2</sup> /1000 нас.) та м. Києві (368 м<sup>2</sup> /1000 нас.). Відповідно найменше введено житла у Луганській (64 м<sup>2</sup> /1000 нас.), Донецькій (66 м<sup>2</sup> /1000 нас.), Дніпропетровській (68 м<sup>2</sup> /1000 нас.), Запорізькій (80 м<sup>2</sup> /1000 нас.) та Кіровоградській областях (97 м<sup>2</sup> /1000 нас.) (табл. 2.11 та рис. 2.10). Даний показник у *Волинській області* (170 м<sup>2</sup> /1000 нас.) наближається до середнього значення по Україні в цілому (204 м<sup>2</sup> /1000 нас.).



**Рис. 2.10. Введення в експлуатацію житла за регіонами у 2010 році (м<sup>2</sup> загальної площі на 1000 населення) [221, 226]**

Згідно рис. 2.9 за характером будівництва у 2010 році найбільше введено в експлуатацію нового житла у Волинській – 96,6 % (з 175,4 м<sup>2</sup> введено 169,5 м<sup>2</sup>), Дніпропетровській – 96,1 % (з 226,1 м<sup>2</sup> введено 217,2 м<sup>2</sup>), Донецькій – 98,2 % (з 293,1 м<sup>2</sup> введено 287,7 м<sup>2</sup>), Київській – 98,6 % (з 1184,3 м<sup>2</sup> введено 1167,4 м<sup>2</sup>), Львівській – 96,5 % (з 642 м<sup>2</sup> введено 619,2 м<sup>2</sup>) та Одеській областях – 96,1 % (з 226,1 м<sup>2</sup> введено 217,2 м<sup>2</sup>).

Найменше введено *нового житла* у 2010 році житла у Вінницькій – 84,3 % (з 292,1 м<sup>2</sup> введено 246,2 м<sup>2</sup>), Житомирській – 89,6 % (з 201,3 м<sup>2</sup> введено 180,5 м<sup>2</sup>), Луганській – 81,5 % (з 146,7 м<sup>2</sup> введено 119,5 м<sup>2</sup>), Рівненській – 87,6 % (з 206,6 м<sup>2</sup> введено 180,9 м<sup>2</sup>) та Черкаській областях – 89,6 % (з 186,7 м<sup>2</sup> введено 167,3 м<sup>2</sup>). Відповідно у зазначених регіонах порівняно більше *відтворено житла* ніж в інших (табл. 2.3).



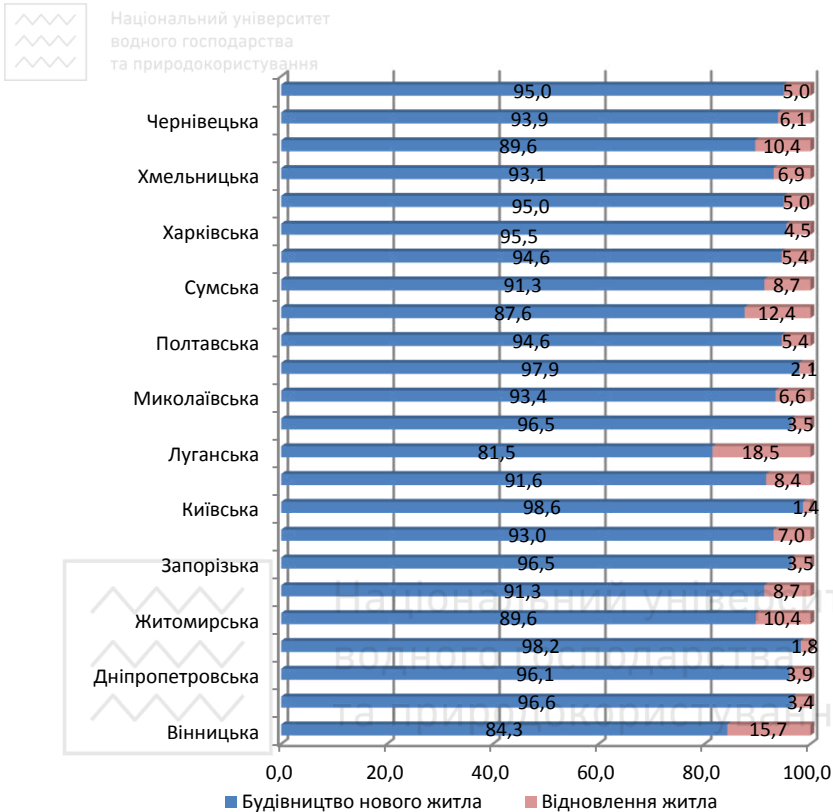


**Таблиця 2.12**

**Аналіз розподілу обсягів введеного житла в регіонах України  
у 2010 році**

Регіони	Введено в експлуатацію							
	всього		у міських поселеннях		у сільській місцевості		у розрахунку на 1000 населення, м <sup>2</sup> загальної площі	
	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до загального обсягу	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до загального обсягу в регіоні	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до загального обсягу в регіоні		
							за 2010р.	за 2009р.
Україна	9339343	100,0	6304305	67,5	3035038	32,5	204,4	139,5
Автономна Республіка Крим	535081	5,7	378419	70,7	156662	29,3	273,6	197,8
<b>Адміністративні області</b>								
Вінницька	292153	3,1	186194	63,7	105959	36,3	178,3	104,1
Волинська	175393	1,9	94500	53,9	80893	46,1	169,6	134,2
Дніпропетровська	226110	2,4	181067	80,1	45043	19,9	67,6	50,7
Донецька	293077	3,1	252752	86,2	40325	13,8	66,1	38,7
Житомирська	201345	2,2	109054	54,2	92291	45,8	156,9	68,8
Закарпатська	293343	3,1	138253	47,1	155090	52,9	236,0	136,3
Запорізька	144031	1,5	106783	74,1	37248	25,9	79,8	55,7
Івано-Франківська	599976	6,4	322153	53,7	277823	46,3	435,6	276,2
Київська	1184251	12,7	488238	41,2	696013	58,8	691,0	395,6
Кіровоградська	97844	1,1	63981	65,4	33863	34,6	97,1	65,4
Луганська	146654	1,6	126617	86,3	20037	13,7	63,9	15,2
Львівська	641995	6,9	403762	62,9	238233	37,1	253,9	154,6
Миколаївська	132535	1,4	118717	89,6	13818	10,4	111,8	72,4
Одеська	639802	6,9	419253	65,5	220549	34,5	269,0	225,7
Полтавська	246316	2,6	178759	72,6	67557	27,4	165,8	103,8
Рівненська	206608	2,2	106522	51,6	100086	48,4	179,5	85,5
Сумська	181416	1,9	144552	79,7	36864	20,3	155,8	117,8
Тернопільська	288287	3,1	188352	65,3	99935	34,7	266,1	134,4
Харківська	416170	4,5	332920	80,0	83250	20,0	151,5	154,9
Херсонська	182377	2,0	127055	69,7	55322	30,3	167,4	68,7
Хмельницька	361491	3,9	277131	76,7	84360	23,3	272,4	199,4
Черкаська	186686	2,0	123168	66,0	63518	34,0	145,1	111,7
Чернівецька	293782	3,2	133085	45,3	160697	54,7	326,0	182,9
Чернігівська	160011	1,7	102542	64,1	57469	35,9	146,1	94,7
<b>Міста</b>								
Київ	1012254	10,8	1012254	100,0	-		368,0	346,7
Севастополь	200355	2,1	188222	93,9	12133	6,1	529,1	403,0

\* За даними Державного комітету статистики України [221]



**Рис. 2.11. Структура введення в експлуатацію житла в регіонах України за характером будівництва у 2010 році**

Результати аналізу показників введення в експлуатацію загальної площі житла характеризують переважання частки введення житла та забудованих за місцем проживання населення квартир у міських поселеннях над часткою даного показника у сільській місцевості. Як видно з табл. 2.14 та рис. 2.12 починаючи з 2000 р. частка введення житла у сільських поселеннях помірно зростає до 2008 р. з 22,1 % (1229 тис.м<sup>2</sup>) до 27,2 % (2856 тис.м<sup>2</sup>). У 2009 р. відбулося різке зниження даного показника до 19,3% (1237 тис.м<sup>2</sup>) і відповідно збільшення частки введеного житла у міських поселеннях до 80,7 % (5163 тис.м<sup>2</sup>). Так у 2010 році частка введеного житла у сільській місцевості зростає до 32,5 % (3035 тис.м<sup>2</sup>), а частка введеного житла у міських поселеннях має тенденцію до зменшення і становить 67,5 % (6304 тис.м<sup>2</sup>).



**Таблиця 3.13**

**Введення в експлуатацію житла за характером будівництва у  
міських поселеннях регіонів України,  
м<sup>2</sup> загальної площі**

	Всього	У тому числі	
		нове	відтворення
УКРАЇНА	9339343	8865939	473404
Автономна Республіка Крим	535081	523504	11577
<b>Адміністративні області</b>			
Вінницька	292153	246263	45890
Волинська	175393	169515	5878
Дніпропетровська	226110	217274	8836
Донецька	293077	287722	5355
Житомирська	201345	180488	20857
Закарпатська	293343	267716	25627
Запорізька	144031	138930	5101
Івано-Франківська	599976	558154	41822
Київська	1184251	1167426	16825
Кіровоградська	97844	89650	8194
Луганська	146654	119511	27143
Львівська	641995	619246	22749
Миколаївська	132535	123799	8736
Одеська	639802	626158	13644
Полтавська	246316	232938	13378
Рівненська	206608	180918	25690
Сумська	181416	165615	15801
Тернопільська	288287	272576	15711
Харківська	416170	397237	18933
Херсонська	182377	173201	9176
Хмельницька	361491	336380	25111
Черкаська	186686	167196	19490
Чернівецька	293782	275784	17998
Чернігівська	160011	151967	8044
<b>Міста</b>			
Київ	1012254	977034	35220
Севастополь	200355	199737	618

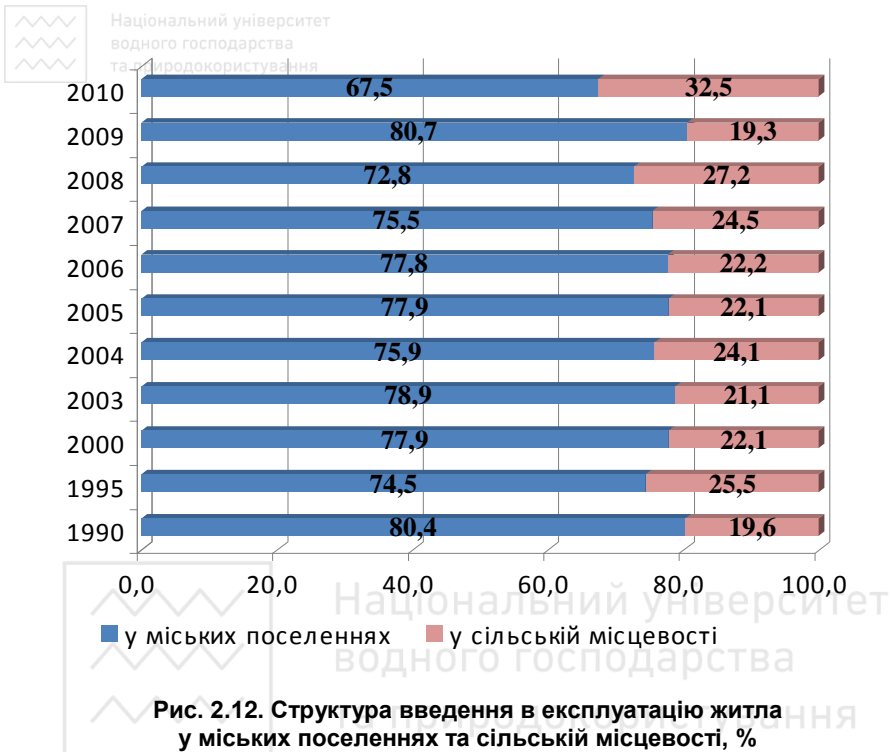


**Таблиця 2.14**

**Введення в експлуатацію загальної площі житла та  
збудованих квартир у міських поселеннях та сільській  
місцевості України за період 1990-2010 рр. [221, 222]**

	1990	1995	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Введення в експлуатацію загальної площі, тис.м <sup>2</sup>	17447	8663	5558	6433	7566	7816	8628	10244	10496	6400	9339
у міських поселеннях	14024	6456	4329	5074	5739	6088	6709	7737	7640	5163	6304
у сільській місцевості	3423	2207	1229	1359	1827	1728	1919	2507	2856	1237	3035
Кількість збудованих квартир, тис.	279	118	63	62	71	76	82	95	94	66	77
у міських поселеннях	233	94	52	51	57	63	69	78	76	57	57
у сільській місцевості	46	24	11	11	14	13	13	17	18	9	20
На 1000 населення											
Введення в експлуатацію загальної площі, м <sup>2</sup>	338	169	113	135	160	167	185	221	228	140	204
у міських поселеннях	404	186	130	159	180	192	213	246	244	165	202
у сільській місцевості	202	133	77	87	118	113	128	169	194	85	210
Кількість збудованих квартир	5,6	2,3	1,3	1,3	1,5	1,6	1,8	2,0	2,0	1,4	1,7
у міських поселеннях	7,0	2,7	1,6	1,6	1,8	2,0	2,2	2,5	2,4	1,8	1,8
у сільській місцевості	2,8	1,5	0,7	0,7	0,9	0,8	0,9	1,1	1,2	0,6	1,4

Розглянемо результати аналізу розподілу введеного в експлуатацію житла у міських та сільських поселеннях в регіонах України у 2010 році. Найбільше значення показника питомої ваги введеного в експлуатацію житла у місцевих поселеннях притаманне Дніпропетровській (80,1 %), Донецькій (86,2 %), Луганській (86,3 %), Миколаївській (89,6 %) та Харківській (80,0 %) областях. (табл. 2.15).



Слід зазначити, що темп приросту даного показника у 2010 році порівняно з 2009 роком є найбільшим у Вінницькій (138,8 %), Донецькій (153,2 %), Житомирській (224,4 %), Закарпатській (143,3 %), Київській (143,2 %), Луганській (394,2 %), Львівській (138,8 %), Миколаївській (148,0 %), Рівненській (141,4 %) та Херсонській (207 %) областях, а найменшим у *Волинській* (110,7 %), Одеській (91,7%), Харківській (82,0 %), Черкаській (113,7 %), Чернівецькій (119,3 %) та Чернігівській (114,1 %) областях.

Відповідно у вищенаведених областях показник питомої ваги введеного в експлуатацію житла у сільській місцевості є найнижчим. А найвищого значення досягає у *Волинській* (46,1 %), Житомирській (45,8 %), Закарпатській (52,9 %), Івано-Франківській (46,3 %), Київській (58,8 %), Рівненській (48,4 %) та Чернівецькій областях (54,7%).



**Таблиця 2.15**

**Введення в експлуатацію житла у міських поселеннях регіонів  
України в 2010 р.**

	Введено в експлуатацію за 2010 р.		У тому числі за рахунок коштів державного бюджету		Вартість основних фондів, введених в дію за 2010 р., тис.грн.		експлуатацію будівель, одиниць
	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до 2009 року	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до 2009 року	всього	у тому числі за рахунок коштів державного бюджету	
Україна	6304305	122,1	31189	34,3	22611630	116189	17144
Автономна Республіка Крим	378419	109,9	4185	550,7	1353286	14120	1267
<b>Адміністративні області</b>							
Вінницька	186194	138,8	1239	3,9	608061	1675	687
Волинська	94500	110,7	-	-	322415	-	389
Дніпропетровська	181067	122,7	-	-	693550	-	750
Донецька	252752	153,2	6891	-	1062251	28839	630
Житомирська	109054	224,4	1032	67,9	242568	4742	641
Закарпатська	138253	143,3	-	-	305192	-	532
Запорізька	106783	117,2	325	11,8	283176	1147	500
Івано-Франківська	322153	124,5	214	11,9	830024	861	711
Київська	488238	143,2	288	-	1681905	1304	1250
Кіровоградська	63981	127,6	-	-	169230	-	429
Луганська	126617	394,2	-	-	327370	-	433
Львівська	403762	138,8	4234	-	1179945	9529	1185
Миколаївська	118717	148,0	4279	291,5	307865	11064	447
Одеська	419253	91,7	-	-	1804130	-	771
Полтавська	178759	137,6	-	-	627412	1319	515
Рівненська	106522	141,4	3881	311,0	349644	15041	376
Сумська	144552	126,9	-	-	426590	-	524
Тернопільська	188352	144,2	-	-	515636	-	485
Харківська	332920	82,0	-	-	1078386	-	659
Херсонська	127055	207,0	-	-	293402	-	797
Хмельницька	277131	126,9	1278	14,7	729760	3833	732
Черкаська	123168	113,7	-	-	333833	-	367
Чернівецька	133085	119,3	80	4,8	383928	200	466
Чернігівська	102542	114,1	-	-	296277	-	391
<b>Міста</b>							
Київ	1012254	106,8	-	-	5770576	-	675
Севастополь	188222	128,6	3263	-	635218	22515	535

\* За даними Державного комітету статистики України [221]



Але, відзначимо, що темп приросту показника питомої ваги введеного в експлуатацію житла у сільській місцевості у 2010 році порівняно з 2009 роком є найбільшим у Донецькій (499,9 %), Запорізькій (372 %), Луганській (669,2 %), Рівненській (435,3 %), Тернопільській (642,3 %), Харківській (383,4 %), Херсонській (399,5 %) та Чернігівській (384,4 %) областях, а найменшим у Волинській (126,5 %), Сумській (149,7 %), Хмельницька (177,0 %) Черкаська (174,1 %), (табл. 2.16).

Аналогічна тенденція спостерігається щодо частки *забудованих квартир* у міських поселеннях та сільській місцевості (рис.2.11). Так у 2010 році частка введених в експлуатацію забудованих квартир у сільській місцевості зростає до 26 % (20 тис.м<sup>2</sup>), а дана частка у міських поселеннях має тенденцію до зменшення і становить 74,0 % (57 тис.м<sup>2</sup>).



**Рис. 2.13. Структура введення в експлуатацію збудованих квартир у міських поселеннях та сільській місцевості України за 1990 – 2010 рр., %**



**Таблиця 2.16**

**Введення в експлуатацію житла у сільській місцевості в регіонах України за 2010 рік**

	Введено в експлуатацію за 2010 р.		У тому числі за рахунок коштів державного бюджету		Вартість основних фондів, введених в дію за звітний період,		експлуатацію будівель, одиниць
	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до 2009 року	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до 2009 року	всього	у тому числі за рахунок коштів державного бюджету	
Україна	3035038	245,3	1096	-	8479676	7926	16382
Автономна Республіка Крим	156662	364,1	-	-	440571	-	1072
<b>Адміністративні області</b>							
Вінницька	105959	283,6	-	-	346000	-	654
Волинська	80893	151,7	-	-	236458	-	484
Дніпропетровська	45043	197,5	-	-	160753	-	338
Донецька	40325	499,9	-	-	114854	-	222
Житомирська	92291	229,4	-	-	194879	-	666
Закарпатська	155090	213,4	-	-	436324	-	868
Запорізька	37248	372,0	-	-	80183	-	188
Івано-Франківська	277823	228,0	516	-	758762	2990	1302
Київська	696013	205,3	-	-	2163505	-	2778
Кіровоградська	33863	207,3	-	-	82637	-	293
Луганська	20037	669,2	-	-	38253	-	140
Львівська	238233	236,8	-	-	561823	-	1276
Миколаївська	13818	229,1	216	-	25490	2936	97
Одеська	220549	276,0	-	-	805456	-	727
Полтавська	67557	263,8	-	-	159744	-	514
Рівненська	100086	435,3	-	-	299878	-	652
Сумська	36864	149,7	-	-	82050	-	338
Тернопільська	99935	642,3	-	-	248985	-	527
Харківська	83250	383,4	-	-	190806	-	436
Херсонська	55322	399,5	-	-	113258	-	362
Хмельницька	84360	177,0	-	-	180445	-	411
Черкаська	63518	174,1	-	-	179399	-	595
Чернівецька	160697	301,9	364	-	416789	2000	926
Чернігівська	57469	384,4	-	-	129186	-	431
<b>Міста</b>							
Севастополь	12133	198,3	-	-	33188	-	85

\* За даними Державного комітету статистики України [221]



Відзначимо, що найбільше введено в експлуатацію квартир в Івано-Франківській – 3486 у міських поселеннях та 2050 квартир у сільській місцевості (321,4 тис. м<sup>2</sup> та 277,1 тис. м<sup>2</sup>), відповідно у Київській – 4316 та 3285 квартир (486,5 тис. м<sup>2</sup> та 696,0 тис. м<sup>2</sup>), у Львівській – 3191 та 1287 (388,6 тис. м<sup>2</sup> та 206,3 тис. м<sup>2</sup>), Одеській – 4421 та 2266 (410,5 тис. м<sup>2</sup> та 220,2 тис. м<sup>2</sup>), Харківській – 3417 та 479 (329,3 тис. м<sup>2</sup> та 83,2 тис. м<sup>2</sup>), Хмельницькій областях – 2636 та 636 квартир (277,1 тис. м<sup>2</sup> та 84,1 тис. м<sup>2</sup>) відповідно (табл. 2.17).

За **видами житлових** будівель найбільшу частку у структурі введення житла займають одноквартирні будівлі та житлові будівлі з трьома і більше квартирами. Незначну частку займають будівлі з двома квартирами (0,1 – 2,4 %) та гуртожитки (0,1 – 1,4 %). Відзначимо, що *Волинській області* характерний найвищий показник питомої ваги введеного в експлуатацію житлових будівель з двома квартирами (2,4 %), а Одеській показник частки введених в експлуатацію гуртожитків теж досягає максимального значення по Україні (1,4 %). (табл. 2.18, рис. 2.14).



Рис. 2.14. Структура введення в експлуатацію житла в регіонах України за видами житлових будівель у 2010 році



**Таблиця 2.17**

**Введення в експлуатацію квартир у житлових будинках у міських поселеннях та сільській місцевості**

Регіони	Кількість квартир		Загальна площа, м <sup>2</sup>		У тому числі житлова площа, м <sup>2</sup>		Середній розмір квартири, м <sup>2</sup> загальної площі	
	міських поселеннях	сільській місцевості	міських поселеннях	сільській місцевості	міських поселеннях	сільській місцевості	міських поселеннях	сільській місцевості
<b>УКРАЇНА</b>	56888	19887	6129621	2999094	2964749	1409346	107,7	150,8
Автономна Республіка Крим	2589	1074	368807	155708	175802	75416	142,5	145,0
<b>Адміністративні області</b>								
Вінницька	1515	674	157366	97328	77357	43749	103,9	144,4
Волинська	852	491	94500	80893	47039	40113	110,9	164,8
Дніпропетровська	1735	374	181067	45043	90929	24083	104,4	120,4
Донецька	1898	222	250471	40325	124613	17867	132,0	181,6
Житомирська	870	717	108854	92236	50411	40782	125,1	128,6
Закарпатська	841	890	119102	148614	53089	69061	141,6	167,0
Запорізька	766	192	105590	37225	61169	17224	137,8	193,9
Івано-Франківська	3486	2050	321388	277173	157647	135531	92,2	135,2
Київська	4316	3285	486510	696013	208781	294010	112,7	211,9
Кіровоградська	528	300	63668	33863	33966	16999	120,6	112,9
Луганська	749	140	102653	17247	49729	8364	137,1	123,2
Львівська	3191	1287	388550	236351	206517	117699	121,8	183,6
Миколаївська	919	100	118717	13581	54903	7031	129,2	135,8
Одеська	4421	2266	410519	220245	217062	99808	92,9	97,2
Полтавська	1805	629	176013	67129	85670	34023	97,5	106,7
Рівненська	917	711	103456	100086	51481	52063	112,8	140,8
Сумська	1458	342	138178	36186	64959	18375	94,8	105,8
Тернопільська	1835	571	188352	99935	93136	50162	102,6	175,0
Харківська	3417	479	329393	83204	157344	37922	96,4	173,7
Херсонська	940	396	127055	55322	56545	30788	135,2	139,7
Хмельницька	2636	636	277131	84144	130672	39958	105,1	132,3
Черкаська	1390	615	117730	61910	62088	33882	84,7	100,7
Чернівецька	1117	925	123508	153396	60309	73466	110,6	165,8
Чернігівська	1109	436	99699	53804	48645	25391	89,9	123,4
<b>Міста</b>								
Київ	9853	-	983122	-	463558	-	99,8	-
Севастополь	1735	85	188222	12133	81328	5579	108,5	142,7

\* За даними Державного комітету статистики України [221]



**Розподіл обсягів введеного в експлуатацію житла за видами житлових будівель в регіонах України за 2010 рік**

	Введено в експлуатацію - всього, м <sup>2</sup> загальної площі	У тому числі у житлових будівлях							
		одноквартирних		з двома квартирами		з трьома та більше квартирами		гуртожитках	
		м <sup>2</sup> загальної площі	у % до загального обсягу в регіоні	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до загального обсягу в регіоні	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до загального обсягу в регіоні	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до загального обсягу в регіоні
Україна	9339343	6266799	67,1	16085	0,2	3034302	32,5	22157	0,2
Автономна Республіка Крим	535081	428489	80,1	452	0,1	106140	19,8	-	-
<b>Адміністративні області</b>									
Вінницька	292153	233556	79,9	359	0,1	56999	19,5	1239	0,4
Волинська	175393	142986	81,5	4137	2,4	28270	16,1	-	-
Дніпропетровська	226110	159604	70,6	-	-	66506	29,4	-	-
Донецька	293077	172689	58,9	-	-	119634	40,8	754	0,3
Житомирська	201345	200313	99,5	-	-	1032	0,5	-	-
Закарпатська	293343	264704	90,2	-	-	28639	9,8	-	-
Запорізька	144031	110777	76,9	900	0,6	32354	22,5	-	-
Івано-Франківська	599976	383058	63,8	-	-	215503	35,9	1415	0,2
Київська	1184251	963441	81,4	-	-	219082	18,5	1728	0,1
Кіровоградська	97844	96144	98,3	144	0,1	1243	1,3	313	0,3
Луганська	146654	121518	82,9	-	-	23980	16,4	1156	0,8
Львівська	641995	496235	77,3	-	-	145760	22,7	-	-
Миколаївська	132535	97145	73,3	-	-	35153	26,5	237	0,2
Одеська	639802	274232	42,9	-	-	356532	55,7	9038	1,4
Полтавська	246316	143937	58,4	371	0,2	102008	41,4	-	-
Рівненська	206608	177932	86,1	255	0,1	25641	12,4	2780	1,3
Сумська	181416	126350	69,6	2963	1,6	52103	28,7	-	-
Тернопільська	288287	201115	69,8	660	0,2	86512	30,0	-	-
Харківська	416170	213441	51,3	-	-	202729	48,7	-	-
Херсонська	182377	175870	96,4	-	-	6507	3,6	-	-
Хмельницька	361491	226728	62,7	851	0,2	133696	37,0	216	0,1
Черкаська	186686	120215	64,4	-	-	65618	35,1	853	0,5
Чернівецька	293782	243397	82,8	-	-	49466	16,8	919	0,3
Чернігівська	160011	109205	68,2	-	-	49297	30,8	1509	0,9
<b>Міста</b>									
Київ	1012254	258416	25,5	4993	0,5	748845	74,0	-	-
Севастополь	200355	125302	62,5	-	-	75053	37,5	-	-



У вищенаведеній структурі (рис. 2.14) найбільше введено в експлуатацію *одноквартирних будівель* у Житомирській – 99,5 % (з 201,3 м<sup>2</sup> введено 200,3 м<sup>2</sup>), Кіровоградській – 98,3 % (з 97,8 м<sup>2</sup> введено 96,1 м<sup>2</sup>), Луганській – 82,9 % (з 146,6 м<sup>2</sup> введено 121,5 м<sup>2</sup>) та Чернівецькій областях – 82,8 % (з 293,8 м<sup>2</sup> введено 243,4 м<sup>2</sup>). А найбільше введено в експлуатацію житлових будівель з *трьома та більше квартирами* у Донецькій – 40,8 % (з 293,1 м<sup>2</sup> введено 119,6 м<sup>2</sup>), Одеській – 55,7 % (з 639,8 м<sup>2</sup> введено 356,5 м<sup>2</sup>), Полтавській – 41,4 % (з 246,3 м<sup>2</sup> введено 102,0 м<sup>2</sup>) та Харківській областях – 48,7 % (з 416,2 м<sup>2</sup> введено 202,7 м<sup>2</sup>).

Відзначимо, що за досліджуваний період 2002-2010 рр. показники питомої ваги обладнаної загальної площі житлового фонду має тенденцію до зростання. Так, у *Волинській області* у 2010 році водопроводом обладнано 51,0 % загальної площі, каналізацією – 48,8 %, центральним опаленням – 50,0 %, газом – 79,5 %, гарячим водопостачанням – 32,7 %, ваннами – 44,4 % та підлоговими електроплитами – 2,7 % (табл. 2.19).

**Таблиця 2.19****Питома вага обладнаної загальної площі житлового фонду Волинської області в 2002 – 2010 роках, %**

Роки	Питома вага загальної площі обладнаної, відсотків						
	водо- прово- дом	каналі- зацією	централь- ним опаленням	газом	гарячим водо поста- чанням	ваннами	підлого- вими електро- плитами
2002	41,0	37,9	42,2	79,2	23,4	34,6	1,5
2003	41,6	38,4	42,6	79,7	24,2	35,2	1,4
2004	43,5	40,2	44,5	81,7	25,0	36,8	1,4
2005	45,1	41,5	45,1	81,1	26,0	37,9	1,4
2006	46,1	43,1	46,0	80,8	27,9	39,3	1,6
2007	47,2	44,3	46,6	80,6	28,7	40,3	1,8
2008	48,8	45,9	47,8	80,4	29,5	41,8	1,9
2009	49,7	47,2	48,7	80,3	30,4	43,0	2,3
2010	51,0	48,8	50,0	79,5	32,7	44,4	2,7



**Таблиця 2.20**

**Введення в експлуатацію житла та інших об'єктів соціальної інфраструктури в Україні в 2000-2010 роки [51]**

Роки	Житлові будівлі, тис.м <sup>2</sup> загальної площі		Дошкільні навчальні заклади, тис. місць	Загально-освітні навчальні заклади, тис.од. учнівських місць	Лікарняні заклади, тис. ліжок	Амбулаторно-поліклінічні заклади, тис.од. тис. відвідувань за зміну
	усього	індивідуальні				
2000	5558	3351	0,6	15,4	0,8	2,3
2001	5939	3446	0,5	14,8	0,5	3,1
2002	6073	3613	0,5	8,0	0,4	1,4
2003	6433	3864	0,4	10,7	1,2	3,7
2004	7566	5026	0,1	12,8	0,7	2,7
2005	7816	4369	0,6	10,6	0,9	4,0
2006	8628	4652	0,6	11,0	1,1	3,8
2007	10244	5677	0,3	11,7	0,5	2,5
2008	10496	5831	2,3	12,4	1,1	4,9
2009	6400	2287	0,6	6,1	1,0	2,7
2010	9339	6190	0,6	7,1	1,1	5,3

**Таблиця 2.21**

**Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери в 2008-2010 роки України (з урахуванням обсягів уведеного житла відповідно до «Тимчасового порядку») [51]**

Об'єкти соціальної сфери	Роки		
	2008	2009	2010
Дошкільні навчальні заклади, тис. місць	2,4	0,6	0,6
Загальноосвітні навчальні заклади, тис. учнівських місць	12,4	6,1	7,1
Вищі навчальні заклади			
I-II рівнів акредитації, тис.м <sup>2</sup> загальної площі учбово-лабораторних будівель	22,1	–	1,1
III-IV рівнів акредитації, тис.м <sup>2</sup> загальної площі учбово-лабораторних будівель	14,5	39,4	17,4
Лікарняні заклади, тис. ліжок	1,1	1,0	1,1
Амбулаторно-поліклінічні заклади, тис. відвідувань за зміну	4,9	2,7	5,3
Дитячі поліклініки, тис. відвідувань за зміну	0,2	0,6	–
Санаторії, тис. ліжок	0,9	0,6	0,6
Будинки відпочинку та пансіонати, тис. місць	0,6	1,4	2,0
Клубні заклади, тис. місць	0,7	0,7	1,3
Стадіони, тис. місць	33,5	52,9	9,6



Крім того спостерігається зменшення введених в експлуатацію таких об'єктів соціальної сфери, як вищі навчальні заклади III-IV рівнів акредитації (55,8 %) та стадіони (81,8 %).

Слід зазначити, що невід'ємною умовою задоволення житлових потреб населення є комплексне забезпечення територій їх проживання відтворення соціальної інфраструктури. Зауважимо, що в 2009-2010 рр. зросло введення в експлуатацію загальноосвітніх навчальних закладів в 1,2 рази, лікарняних закладів в 1,1 рази, амбулаторно-поліклінічних закладів в 2 рази, будинків відпочинку та пансіонатів в 1,4 рази та клубних закладів в 1,9 рази. Одночасно в 2009 році введення в експлуатацію дошкільних навчальних закладів зменшилось з 2,4 тис. місць до 0,6 тис. місць (73,9 %) порівняно з попереднім роком. Показники введеного в експлуатацію житла та об'єктів соціальної сфери в період 2000-2010 роки подано у табл. 2.20, 2.21.



---

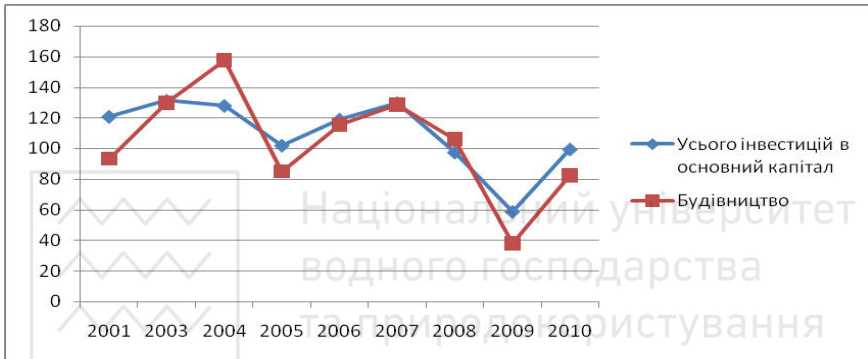
## **2.2. Аналіз інвестиційного забезпечення житлового будівництва**

В процесі дослідження фінансово-кредитного забезпечення розвитку інвестиційно-житлової сфери автором проведено та визначено динаміку надходження фінансових інвестицій в основний капітал національного господарства. Інвестиції в основний капітал розглядались як сукупність витрат, спрямованих на придбання, створення, відновлення основного капіталу. До його складу віднесені вкладення в необоротні активи у вигляді вартості матеріальних активів – основних засобів у робочому стані, незавершених капітальних вкладень, нематеріальних активів і довгострокових фінансових інвестицій.



**Житлові інвестиції в структурі капітальних вкладень  
національного господарства України в 2001-2010 роки [226]  
(у фактичних цінах, млн.грн.)**

Показники	Період, роки								
	2001	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Інвестиції в основний капітал	32573	51011	75714	93096	125254	188486	233081	151777	171092
в т. ч. будівництво	1109	2502	4675	4929	6300	9107	12469	5325	4966
у відсотках до всього, %	3,40	4,90	6,17	5,29	5,03	4,83	5,35	3,51	2,90



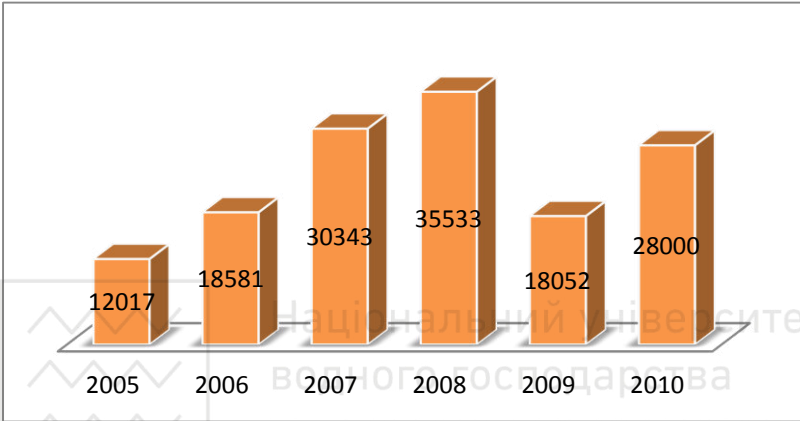
**Рис. 2.15. Динаміка загального обсягу інвестицій в основний капітал та обсягу інвестицій в будівництво в Україні, 2001 – 2010 рр.**

За даними таблиці 2.22 та рисунку 2.15 видно, що у докризовий період (2005 – 2008 рр.) обсяг інвестицій в основний капітал, зокрема, в будівництво, мав стійку тенденцію до зростання. Така ситуація пояснюється, перш за все, стабілізацією економічного розвитку та підвищенням платоспроможності населення України, а відтак, і зростанням попиту на житло. А в 2006-2007 роках відзначається зростання капіталовкладень. Проте, під впливом світової фінансової кризи у 2008-2009 роках показник обсягу інвестицій в основний капітал знизився із 233081 млн. грн. до 151777 млн. грн. (або на 35% у порівнянні з попереднім періодом). На цей час припадає скорочення обсягів фінансування інвестиційної діяльності за рахунок всіх джерел, особливо відчутно позначилося зменшення прибутків підприємств, як головного джерела

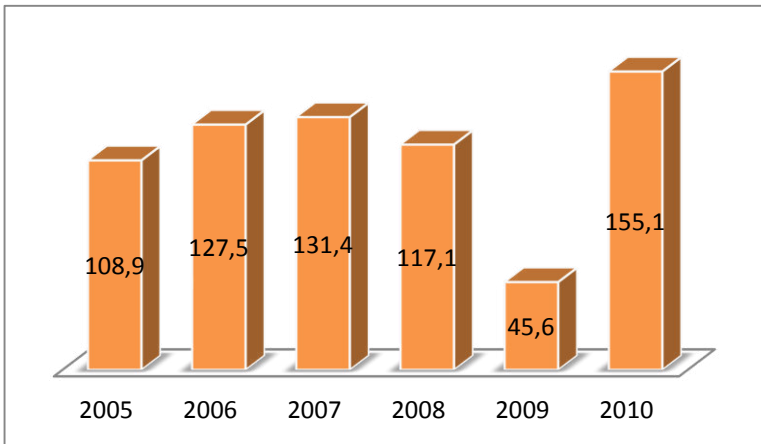


фінансування, та скорочення обсягів кредитування, обумовлене кризою банківської системи.

Результати аналізу свідчать, що за період з 2005-2008рр. обсяги інвестицій у житлове будівництво демонструють позитивну динаміку. Якщо у 2005 році інвестиційні вкладення в це середовище 12071 млн. грн., що склало до загальному обсягу інвестицій в основний капітал 12,1%, то відповідно до 2006



**Рис. 2.16.** Динаміка інвестицій у житлове будівництво України в 2005-2010 роках. млн. грн.



**Рис. 2.17.** Індеси інвестицій у житлове будівництво в Україні за 2005-2010 роки, у % до попереднього року





та 2007 років ці показники склали 18581 млн.грн. (14,8%) та 30543 млн.грн. (16,1%). Проте у 2009 році значення даного показника зменшилось у порівнянні з 2008 роком на 17481 млн.грн. (45,6%) У 2010 році інвестиційні вкладення склали 28000 млн.грн., у порівнянні з 2009 роком вони збільшились на 155,1%.

Цікавим моментом в дослідженні проблем фінансово-кредитного забезпечення житлового будівництва в регіонах України є визначення обсягів введення в експлуатацію житла та вартість основних фондів, введених в дію за рахунок коштів державного бюджету. Загалом у 2010 році в Україні з 9339343 м<sup>2</sup> загальної площі введеного в експлуатацію житла 32285 м<sup>2</sup> введено за рахунок коштів державного бюджету, що у відповідності до 2009 року складає 30,0 %. При цьому вартість основних фондів, введених в дію складає 31091306 тис. грн., з них за рахунок бюджетних коштів – 124115 тис. грн. Кількість зданих в експлуатацію будівель складає 33526. Найбільше введених в дію будівель було здійснено у Київській області – 4028, Івано-Франківській – 2013, Одеській – 1498, Закарпатській – 1400.

Слід відмітити, що у 2009 році фінансування з державного бюджету щодо введення в експлуатацію житла було здійснено лише у 8 областях, а в 2011 році у 11 областях. Найбільше введено в експлуатацію житла за рахунок державних коштів було в Донецькій області – 6891 м<sup>2</sup>, Львівській - 4234 м<sup>2</sup> та Миколаївській – 4495 м<sup>2</sup>. Аналіз показників введення в експлуатацію житла в міській та сільській місцевості здійснено у розділі 2.1. Щодо обсягів інвестицій у житлове будівництво за регіонами України в 2000 – 2010 роках, то вони представлені у табл. 2.23.

Значний обсяг інвестицій в будівництво у 2008 – 2010 рр. було спрямовано в АР Крим, Київській, Одеській, Харківській та Львівській області. На вибір інвесторів даних регіонів вплинув ряд факторів. По-перше, дані області мають значну площу та велику кількість населення, відповідно, високий попит на житло. По-друге, Київ, Львів та Харків є містами, в яких проходить чемпіонат Євро-2012, тому, протягом зазначеного періоду відбувалась інтенсивна розбудова інфраструктури даних регіонів. І, по-третє, Одеська область та АР Крим є туристичними регіонами, відповідно, сфера рекреаційного обслуговування є привабливою для інвесторів.

Найменший обсяг інвестицій в житлове будівництво було спрямовано у Кіровоградську, Миколаївську та Луганську області.



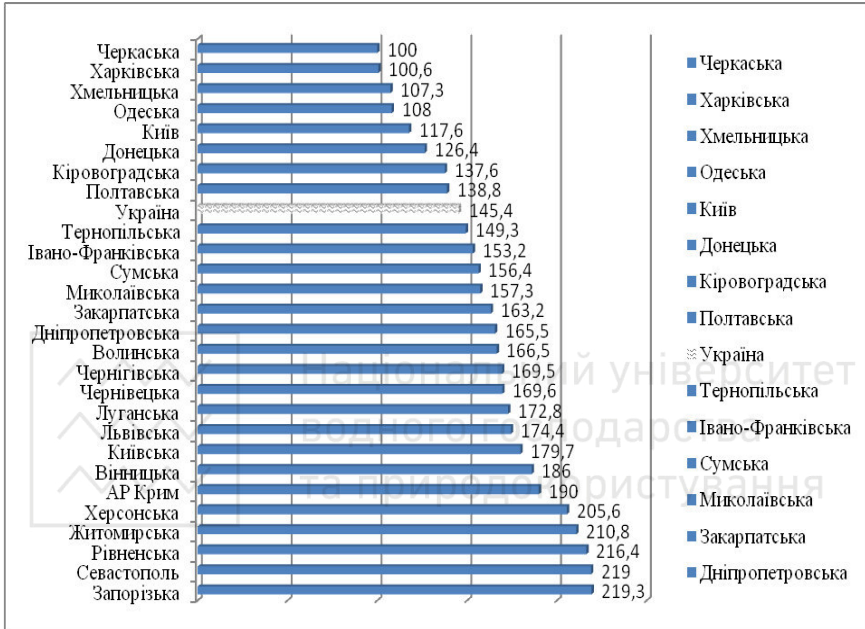
**Таблиця 2.23**

**Інвестиції у житлове будівництво за регіонами України [224, 226]  
(у фактичних цінах, млн. грн.)**

Регіон	Період роки										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Україна	3404	4132	4729	6190	8762	12017	18581	30343	35533	18052	28000
АР Крим	108	132	150	158	232	451	704	1484	1838	946	1998
Адміністративні області											
Вінницька	61	99	143	174	276	473	643	901	1102	430	875
Волинська	62	80	85	94	134	204	315	453	611	296	551
Дніпропетровська	241	221	257	264	384	564	761	1085	1185	502	878
Донецька	147	156	177	203	348	442	638	988	1343	648	856
Житомирська	36	38	41	60	83	127	227	383	471	190	451
Закарпатська	79	101	80	111	121	201	505	779	981	378	697
Запорізька	57	54	57	85	154	184	243	561	704	162	381
Івано-Франківська	90	96	108	147	283	342	531	810	1141	801	1358
Київська	150	190	243	303	546	871	1729	3222	3487	1827	3650
Кіровоградська	28	41	43	43	52	74	133	164	213	162	250
Луганська	68	66	99	92	129	182	265	402	460	152	296
Львівська	148	137	160	241	452	498	909	1293	1799	809	1548
Миколаївська	47	72	66	62	123	103	140	233	288	153	260
Одеська	140	241	256	374	617	940	1603	2450	2611	1362	1522
Полтавська	97	120	117	110	184	246	387	672	822	386	573
Рівненська	36	62	65	101	164	241	355	506	461	228	554
Сумська	55	64	71	81	102	148	168	283	393	278	468
Тернопільська	56	71	90	133	186	301	381	645	827	455	746
Харківська	177	190	230	241	396	654	877	1510	1806	881	936
Херсонська	40	53	57	73	98	135	201	283	403	179	413
Хмельницька	90	103	126	168	217	285	380	633	843	690	795
Черкаська	50	58	63	76	111	127	245	436	439	375	419
Чернівецька	23	37	35	55	134	163	276	551	791	414	783
Чернігівська	42	52	47	58	94	154	245	380	391	224	402
Міста											
Київ	1233	1550	1749	2579	3069	3794	5548	8891	9597	4719	5379
Севастополь	43	48	114	104	73	113	172	345	526	405	961



В цілому, у 2010 році в Україні спостерігається тенденція до зростання обсягу інвестицій в будівництво на 55%, що в абсолютному вираженні становить 9948 млн. грн. На рис. 2.16 зображено індекси інвестицій у житлове будівництво за регіонами у 2010 році.



**Рис. 2.18. Індеси інвестицій у житлове будівництво за регіонами України у 2010 році, %**

Особливо помітно кризова ситуація позначилася на галузі будівництва. Так, обсяг інвестицій зменшився більше, ніж вдвічі (на 57%), що в абсолютному вираженні становить 7144 млн. грн. У 2010 році на фоні загального незначного зростання загального обсягу інвестицій в основний капітал на 19315 млн. грн., спостерігається подальше зменшення обсягу інвестицій в будівництво. Якщо у 2004 році даний показник був найвищим та становив 6,17 % від загального обсягу інвестицій, то у 2010 він дорівнював 2,9%. Динаміку та тенденцію змін обсягів інвестицій на виконання будівельних робіт за видами будівельної діяльності можемо визначити за матеріалами, що зображено у таблиці 2.24.



**Індекси обсягів інвестицій на виконання будівельних робіт  
за видами діяльності в Україні у 2008 – 2010 рр. [229]**

Показники	Період		
	2008 рік	2009 рік	2010 рік
Індекси обсягів виконаних будівельних робіт за видами будівельної діяльності, відсотків до попереднього року	84,2	51,8	94,6
у т.ч. : підготовка будівельних ділянок	89,9	58,6	105,0
будівництво будівель та споруд	83,8	51,4	95,2
встановлення інженерного устаткування будівель та споруд	85,8	55,1	85,9
роботи із завершення будівництва	83,2	32,8	90,2
оренда будівельної техніки з оператором	63,3	18,9	70,3

Отже, найбільший обсяг інвестицій в будівництво у 2008 – 2010 рр. було спрямовано в АР Крим, Київській, Одеській, Харківській та Львівській області. На вибір інвесторами даних областей вплинув ряд факторів. По-перше, дані області мають значну площу та велику кількість населення, відповідно, високий попит на житло.

Рівень задоволення житлових потреб населення України знаходиться у прямій залежності обсягу інвестицій за рахунок усіх джерел фінансування. До основних з них відносяться: кошти державного бюджету; кошти місцевих бюджетів; кредити банків та інші позики; власні кошти підприємства та організацій; кошти іноземних інвесторів; кошти населення.

Аналізуючи дані таблиці 2.25 можна сказати, що загалом до 2009 року всі показники мали позитивну тенденцію, проте в подальшому почалось скорочення обсягів інвестування за всіма джерелами. Зокрема скорочення інвестування за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів становило 96,3 % та 147% відповідно, кредитів банків на 137,3%, коштів підприємств та організацій - 67,6%.

Аналіз обсягів фінансових інвестицій в будівництво за 2008-2010 роки за джерелами фінансування наведено на рисунку 2.19. В цей період під впливом кризових явищ відбулося різке скорочення обсягів всіх видів капітальних інвестицій. Збереглася негативна динаміка, що свідчить залежність інвестиційної діяльності від доступності джерел фінансування.



**Таблиця 2.25**

**Інвестиції в основний капітал за джерелами фінансування  
в Україні в період 2005-2010 роки [51]**

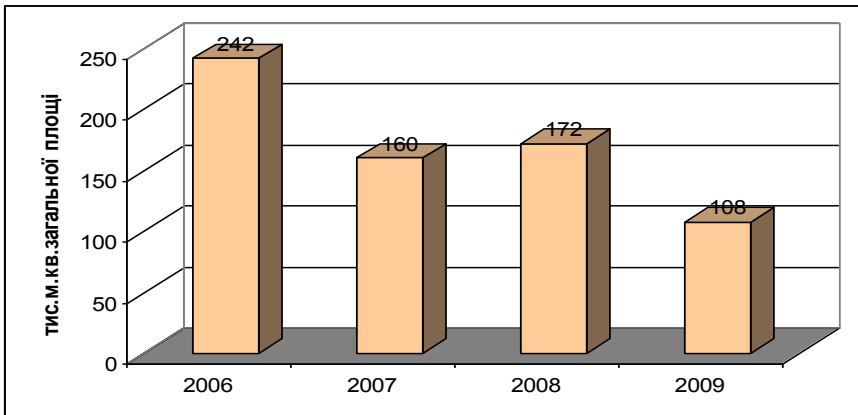
Показники	2005 рік	2006 рік	2007 рік	2008 рік	2009 рік	2010 рік	Відхилення значень 2010р. від 2009р., у %	Питома вага інвестицій в основний капітал (в середньому за період 2005-2010рр.),%
Всього, у тому числі за рахунок:	93096	125254	188486	233081	151777	150667	-87,33	100
коштів державного бюджету	5077	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

Що стосується структури інвестицій, то протягом 2008 – 2010 рр. вона лишалась незмінною. Найбільшу частку в джерелах фінансування будівництва становлять власні кошти підприємств та організацій (у 2008 році – 56,7%, у 2010 – 55,7% від загального обсягу). Значну питому вагу становлять кредити банків та інші позики – 17,3% у 2008 році та 13,7% у 2010 році. У 2010 році спостерігається стрімке зростання обсягів інвестування коштів населення на індивідуальне житлове будівництво із 5% у 2008 році до 10,7% у 2010 році.

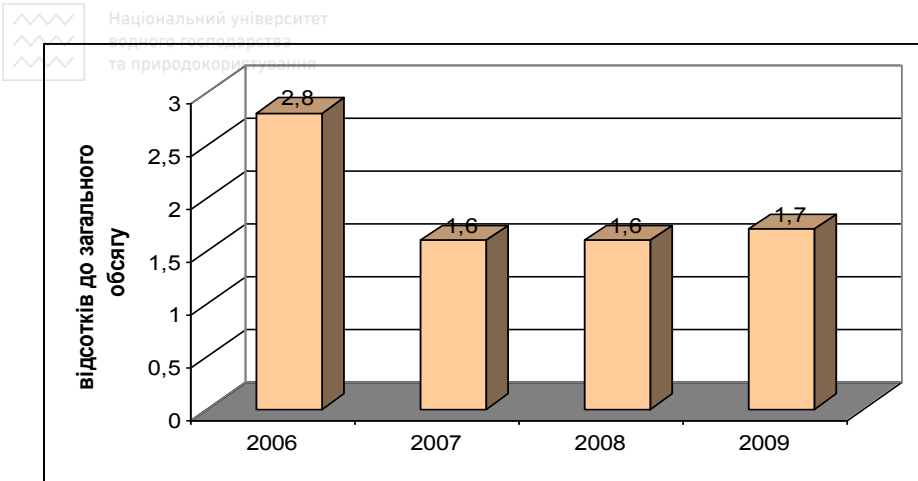


**Рис. 2.19. Структура інвестицій в основний капітал у будівництво за джерелами фінансування в Україні за 2008-2010 рік (відсотків до загального обсягу)**

За рахунок коштів державного бюджету за 2010р. уведено 32,3 тис.м.кв. загальної площі житла, що становить 30% до 2009 р. Частка житла введеного в експлуатацію за рахунок цих коштів, є незначною – 30% загальнодержавного обсягу. У 2009 році цей показник склав 1,7% (рис. 2.20, 2.21).



**Рис. 2.20. Введення в експлуатацію житла за рахунок коштів державного бюджету в Україні за 2006-2009 роки, тис. м. кв.**



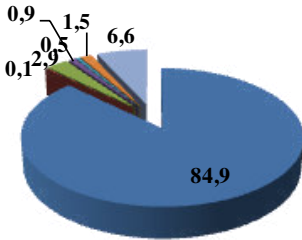
**Рис. 2.21. Частка введеного в експлуатацію житла за рахунок коштів державного бюджету в Україні за 2006-2009 роки, %**

Основний приріст житлової площі здійснюється за приватної форми власності (біля 59%), при найменшому обсязі інвестицій на 1 кв.м. житлової площі. В цих умовах одним з найважливіших джерел інвестицій в житлове будівництво стають кошти населення, тому в масштабах країни треба здійснювати політику збільшення його середньодушового доходу.

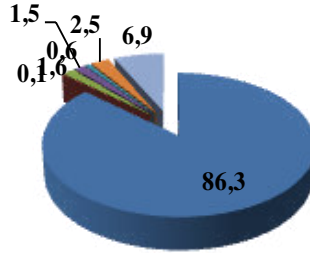


**Рис. 2.22. Питова вага фінансових інвестицій в основний капітал за напрямками використання Волинської області в 2009 – 2010 рр. [50]**

2009 рік



2010 рік



- існуючі будівлі та споруди
- нові будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва
- довгострокові біологічні активи тваринництва
- інші необоротні матеріальні активи

Рис. 2.23. Питова вага фінансових інвестицій у матеріальні активи



Рис. 2.24. Питова вага фінансових інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування Волинської області в 2009-2010 роки





кредитного забезпечення розвитку інвестиційно-житлової сфери на регіональному рівні, автором проведено дослідження динаміки фінансових інвестицій в основний капітал *Волинської області*. Результати аналізу свідчать про зростання їхньої величини з 622,9 млн. грн. у 2002 році до 287,1 млн. грн. у 2008 році (рис. 2.24). Так, у 2010 році загальний обсяг інвестицій в основний капітал склав 1740,1 млн. грн., що є меншим за відповідний показник у 2009 році – 2414, млн. грн.



**Рис. 2.25. Динаміка фінансових інвестицій в основний капітал у 2002-2010 роки Волинської області**

Слід зазначити, що у 2010 році у порівнянні з 2009 роком зростає питома вага інвестицій в матеріальні активи. Так, цей показник у 2010 році становить 99,5 %, що на 2,1 в.п. більше ніж у 2009 році. Відповідно частка інвестицій у нематеріальні активи зменшується з 2,6 % у 2009 році до 0,5 % у 2010 році (рис. 2.22). У структурі фінансових інвестицій у 2009-2010 рр. найбільшу частку займають інвестиції в основний капітал – 84,9 % та 86,3 % у 2009 та 2010 рр. відповідно (рис. 2.23). Суттєве місце у структурі займають інвестиції у капітальний ремонт існуючих будівель та споруд – 6,6 % та 6,9 % відповідно. Фінансові інвестиції у землю, існуючі будівлі і споруди, нові будівлі, об'єкти незавершеного будівництва, довгострокові біологічні активи тваринництва та інші необоротні матеріальні активи займають незначну частку у структурі загальних капітальних інвестицій. Загальні обсяги інвестицій в основний капітал Волинської області представлений в табл. 2.26.



Таблиця 2.26

**Інвестиції в основний капітал Волинської області  
за 2002 -2010 рр.**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
У фактичних цінах, млн. грн.									
Всього	4205,3	821,1	1244,4	1353,9	2409,4	3254,3	3917,1	2844,2	2017,0
Інвестиції у матеріальні активи								2770,5	2006,1
у тому числі									
інвестиції в основний капітал, з них	622,9	727,3	1064,0	1185,6	1839,3	2866,9	3489,0	2414,4	1740,1
капітальне будівництво	363,3	390,7	524,8	633,3	953,9	1583,6	1967,0	1164,5	1129,8
машини, обладнання та транспортні засоби	259,6	336,6	539,2	552,3	885,4	1283,3	1522,0	1184,0	555,4
земля								3,0	2,2
існуючі будівлі та споруди								82,3	32,3
нові будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва <sup>2</sup>								24,8	29,9
довгострокові біологічні активи тваринництва <sup>3</sup>	4,5	4,9	4,7	5,7	5,5	7,6	8,2	15,1	11,6
інші необоротні матеріальні активи	10,3	13,8	23,1	33,2	32,4	43,9	46,0	42,1	51,6
капітальний ремонт	61,8	70,5	146,6	122,5	251,2	298,2	325,2	188,8	138,4
Інвестиції у нематеріальні активи	3505,8	4,6	6,0	6,9	281,0	37,7	48,6	73,7	10,9
Відсотків до загального обсягу									
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Інвестиції у матеріальні активи <sup>2</sup> , у тому числі								97,4	99,5
інвестиції в основний капітал, з них	14,8	88,6	85,5	87,6	76,3	88,1	89,1	84,9	86,3
капітальне будівництво	8,6	47,6	42,2	46,8	39,6	48,7	50,2	40,9	56,0
машини, обладнання та транспортні засоби	6,2	41,0	43,3	40,8	36,7	39,4	38,9	41,6	27,5
земля								0,1	0,1
існуючі будівлі та споруди								2,9	1,6
нові будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва <sup>3</sup>								0,9	1,5
довгострокові біологічні активи тваринництва	0,1	0,6	0,4	0,4	0,2	0,2	0,2	0,5	0,6
інші необоротні матеріальні активи	0,2	1,7	1,8	2,5	1,4	1,3	1,2	1,5	2,5
капітальний ремонт	1,5	8,6	11,8	9,0	10,4	9,2	8,3	6,6	6,9
Інвестиції у нематеріальні активи	83,4	0,5	0,5	0,5	11,7	1,2	1,2	2,6	0,5

\*За даними Головного управління статистики Волинської області



Відзначимо, що інвестиції в основний капітал Волинської області здійснювались за рахунок коштів державного та міського бюджетів, власних коштів підприємств та організацій, кредитів банків та інших позик, коштів іноземних інвесторів, коштів населення та інших джерел фінансування. Обсяги інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування в 2002-2010 роках приведений в табл. 2.27.

Характеристика показників питомої ваги інвестицій в основний капітал Волинської області за джерелами фінансування у 2009 та 2010 рр. зображені на табл. 2.27 та рис. 2.25.

Так інвестиції за *рахунок коштів державного бюджету* є найбільшими у 2007 році і складають 338, 3 млн. грн. А вже у 2010 році складають 195, 1 млн. грн., що на 8,8 млн. грн. (4,7 %) менше ніж у 2009 році. Відзначимо, що у 2010 році питома вага таких інвестицій складає 11,2 %, що є більшим ніж відповідне значення у 2008 та 2009 рр. на 3 в.п. та 3,5 в.п. відповідно (рис. 2.26).



**Рис. 2.26. Динаміка інвестицій в основний капітал Волинської області за рахунок коштів державного бюджету у 2002-2010 роки**

Аналіз динаміки інвестицій за *рахунок коштів місцевих бюджетів* свідчить про їх зростання з 42,8 млн. грн. у 2005 році до 185,7 млн. грн.. у 2008 році. У 2009 році значення даного показника зменшується до 61, 3 млн. грн., що на 124,4 млн. грн. (67,0 %) менше за відповідне значення у минулому 2008 році. А вже у 2010 році зростає до 96, 2 млн. грн., що на 34,9 млн. грн. (57,0 %) більше ніж у 2009 році. Питома вага даних інвестицій у 2010 році складає 5,5 % у загальному обсязі (рис. 2.27).



Таблиця 2.27

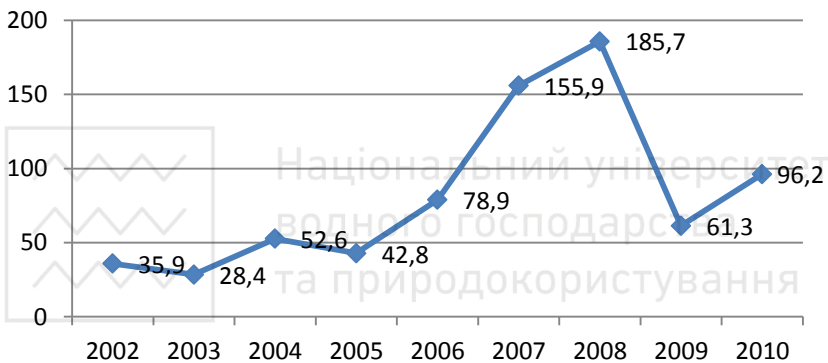
**Інвестиції в основний капітал Волинської області  
за джерелами фінансування в 2002 – 2010 рр.**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
У фактичних цінах, млн. грн.									
Всього	622,9	727,3	1064,0	1185,6	1839,3	2866,9	3489,0	2414,4	1740,1
у тому числі за рахунок									
коштів державного бюджету	29,7	54,8	94,9	90,0	188,3	338,3	287,1	186,3	195,1
коштів місцевих бюджетів	35,9	28,4	52,6	42,8	78,9	155,9	185,7	61,3	96,2
власних коштів підприємств та організацій	383,2	478,8	640,1	598,4	805,7	1325,6	1554,7	1153,7	825,8
кредитів банків та інших позик	49,6	30,9	88,5	160,6	286,2	544,1	671,4	660,8	42,6
коштів іноземних інвесторів	43,7	38,2	37,1	90,4	202,4	67,6	19,0	25,9	11,0
коштів населення на будівництво власних квартир					107,0	134,4	160,3	19,2	8,9
коштів населення на індивідуальне житлове будівництво	57,1	66,5	87,5	96,8	142,2	226,7	366,3	205,3	458,5
інших джерел фінансування	23,7	29,7	63,3	106,6	28,6	74,3	244,5	101,9	102,0
Відсотків до загального обсягу									
<b>Всього</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
у тому числі за рахунок									
коштів державного бюджету	4,8	7,5	8,9	7,6	10,2	11,8	8,2	7,7	11,2
коштів місцевих бюджетів	5,7	3,9	4,9	3,6	4,3	5,4	5,3	2,5	5,5
власних коштів підприємств та організацій	61,5	65,8	60,2	50,5	43,8	46,2	44,6	47,8	47,5
кредитів банків та інших позик	8,0	4,3	8,3	13,5	15,6	19,0	19,3	27,4	2,4
коштів іноземних інвесторів	7,0	5,3	3,5	7,6	11,0	2,4	0,5	1,1	0,6



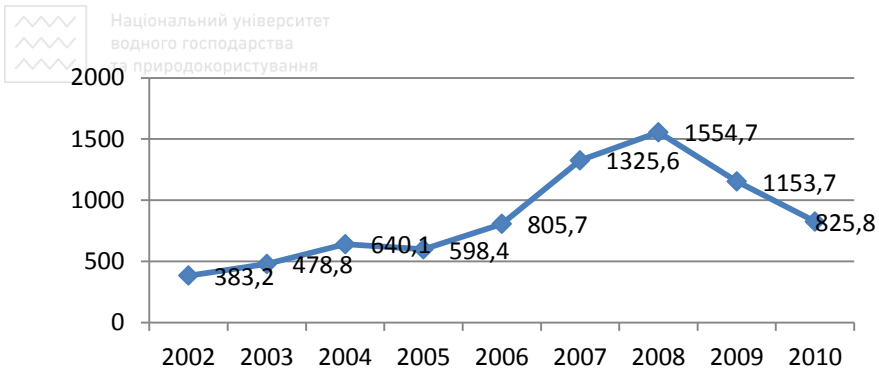
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
коштів населення на будівництво власних квартир					5,8	4,7	4,6	0,8	0,5
коштів населення на індивідуальне житлове будівництво	9,2	9,1	8,2	8,2	7,7	7,9	10,5	8,5	26,4
інших джерел фінансування	3,8	4,1	6,0	9,0	1,6	2,6	7,0	4,2	5,9

\*За даними Головного управління статистики Волинської області



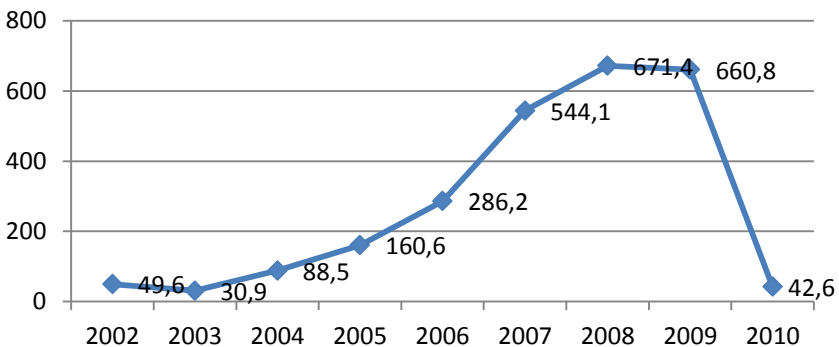
**Рис. 2.27. Динаміка інвестицій в основний капітал підприємств Волинської області за рахунок коштів місцевих бюджетів в 2002-2010 роки**

Аналіз здійснених інвестицій за рахунок власних коштів підприємств та організацій за період 2002 – 2010 рр. свідчить про їхнє зростання лише до 2008 року до 1554, 7 млн. грн., що є найбільшим значенням даного показника за досліджуваний період. У 2009 році значення даного показника зменшується до 1153,7 млн. грн., а у 2010 році до 825, 8 млн. грн., що є на 327,9 млн. грн. (28,4 %) ніж у 2009 році та на 728,9 млн. грн. (46,9 %) ніж у 2008 році. Відзначимо, що у 2010 році вищезазначені інвестиції займають найбільшу питому вагу (47,5 %) в загальному обсязі інвестицій (рис. 2.28).



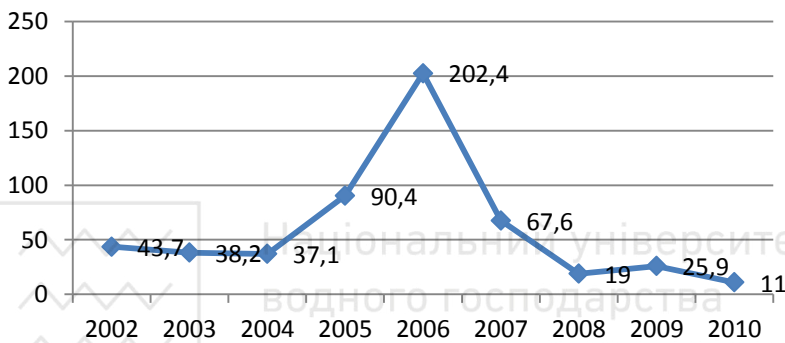
**Рис. 2.28. Динамія інвестицій в основний капітал за рахунок власних коштів підприємств та організацій у Волинській області в 2002-2010 роки**

Динаміка інвестицій за рахунок кредитів банків та інших позик має стрімку тенденцію до зростання з 30,9 млн. грн. у 2003 році до 671,4 млн. грн. у 2008 році. У 2009 році спостерігається їх зменшення до 660,8 млн. грн. порівняно з 2008 роком – на 10,6 млн. грн. (1,6 %), а у 2010 році прослідковується значне їх зменшення до 42,6 млн. грн., що є найменшим значенням за весь досліджуваний період. В загальному обсязі інвестицій дані інвестиції займають 2,4% (рис. 2.29).



**Рис. 2.29. Динаміки інвестицій в основний капітал за рахунок кредитів банків та інших позик Волинської області в 2002-2010 роки**

Аналіз динаміки інвестицій за рахунок *коштів іноземних інвестицій* свідчить про їх зростання з 37,1 млн. грн. у 2004 році до 202,4 млн. грн. у 2006 році. З 2006 року даним інвестиціям характерна тенденція до зменшення. Так у 2010 році значення даного показника становить 11 млн. грн., що є меншим на 14,9 млн. грн. (57,2 %) ніж відповідне значення у 2009 році та на 191,4 млн. грн. (94,6 %) ніж у 2006 році відповідно у 2010 році питома вага даних інвестицій зменшується і становить 0,6 % загального обсягу інвестицій (рис. 2.30).

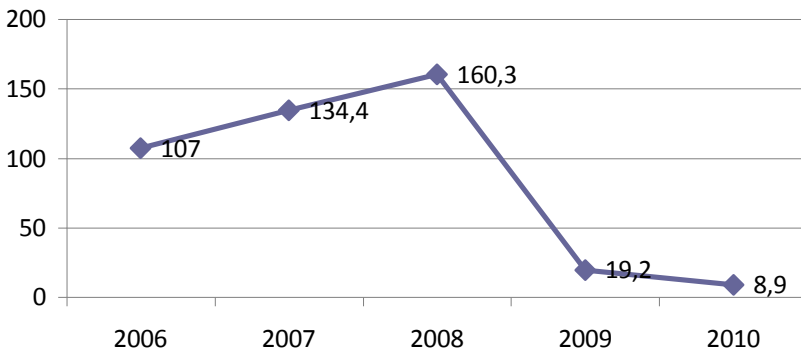


**Рис. 2.30. Аналіз динаміки інвестицій в основний капітал за рахунок коштів іноземних інвесторів Волинської області в 2002-2010 роки**

Слід зазначити, що інвестування за рахунок *коштів населення на будівництво власних квартир* здійснювалось лише у 2006-2010 рр. Аналіз динаміки даних інвестицій свідчить про їх зростання до 160,3 млн. грн. у 2008 році та зменшення до 19,2 млн. грн. та 8,9 млн. грн. у 2009 та 2010 рр. відповідно. Відповідно частка інвестицій за рахунок коштів населення на будівництво власних квартир у 2010 році зменшується і становить 0,5 % загального обсягу інвестицій (рис. 2.31).

Аналіз динаміки інвестицій за *рахунок коштів населення на індивідуальне житлове будівництво* має стрімку тенденцію до зростання з 29,7 млн. грн. у 2002 році до 338,3 млн. грн. у 2007 році. А вже у 2010 році значення даного показника становить 195,1 млн. грн., що на 8,8 млн. грн. (4,7 %) більше ніж відповідне значення показника у 2009 році, але менше на 92,6 млн. грн. (32,2 %) та на 143,2 (42,3%) ніж у 2008 та 2007 рр. відповідно. Слід

Відмітити, що дані інвестиції складають значну питому вагу в загальному обсязі інвестицій у 2010 році і становлять 26,4 %.



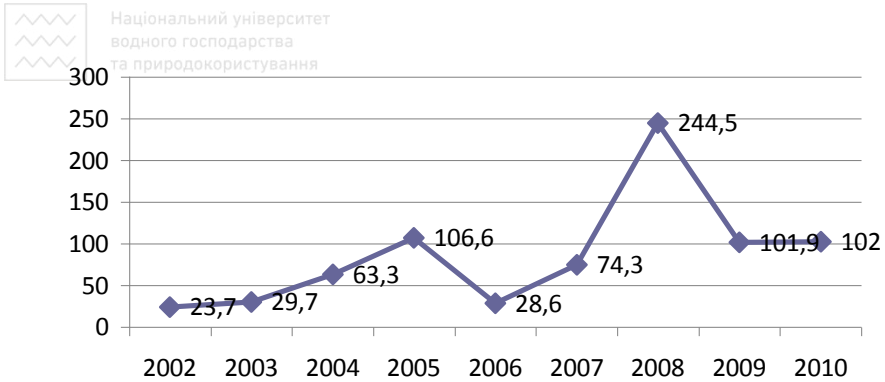
**Рис. 2.31.** Аналіз динаміки інвестицій в основний капітал за рахунок коштів населення на будівництво власних квартир Волинської області в 2002-2010 роки



**Рис. 2.32.** Динаміка інвестицій в основний капітал за рахунок коштів населення на індивідуальне житлове будівництво Волинської області в 2002-2010 роки

Аналіз здійснених інвестицій за рахунок інших джерел фінансування за період 2002-2010 рр. свідчить, що найбільше значення їх становить у 2008 році – 244,5 тис. грн. У 2010 році дані інвестиції зменшуються до 102 млн. грн., що складає 5,9 % загального обсягу інвестицій в основний капітал.





**Рис. 2.33. Динаміки інвестицій в основний капітал за рахунок інших джерел фінансування Волинської області в 2002-2010 роки**

Щодо розширення масштабів фінансово-кредитного забезпечення житлової сфери, то в основному цей процес базується на можливості використання довгострокового кредитування. Надання активних кредитів є одним із стандартних банківських продуктів, що пропонується на ринку інвестицій. В Цьому плані особливої уваги потребує іпотечне кредитування будівництва, відтворення та придбання житла.

Відомо, що на сьогодні іпотечний ринок, є частиною фінансової системи, виконує притаманні їй функції нагромадження капіталу та трансформації заощаджень, забезпечення надійності та ліквідності інвестиційних вкладень. Таким чином, під іпотечним ринком ми розуміємо сукупність соціально-економічних відносин пов'язаних із виникненням, обігом та обліком зобов'язань забезпечених нерухомим майном, спрямованих на акумуляцію та перерозподіл фінансових ресурсів. На жаль, на сьогодні іпотечний ринок в нашій країні все ще перебуває на стадії формування.

Слід зазначити, що правова сутність іпотеки пов'язана із ототожненням її із заставою і полягає в переважному праві кредитора за забезпеченим заставою зобов'язанням на звернення стягнення на попередньо визначене майно у випадку невиконання боржником прийнятих на себе зобов'язань. При цьому визначальною рисою іпотеки є наявність житлової нерухомості [183; 110, с. 32].



Саме тому, окремим напрямком дослідження стало визначення рівня доступності населення до кредитних ресурсів, в тому числі до іпотеки. Відомо, що у нашій країні у 2010 році нотаріуси зареєстрували 26,4 тис. іпотечних договорів. Цей показник є значно більшим, ніж у 2009 році, проте у 10 разів меншим, ніж у 2007 році, коли спостерігався так званий бум іпотечного кредитування (рис. 2.34). При цьому лівова частка (61,5 %) договорів припадає на житло (будинки та квартири).

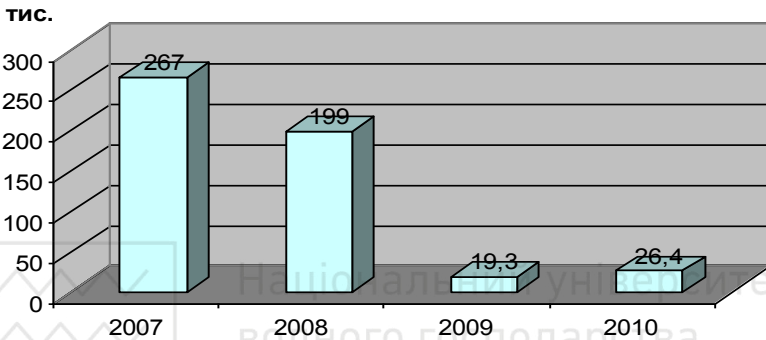
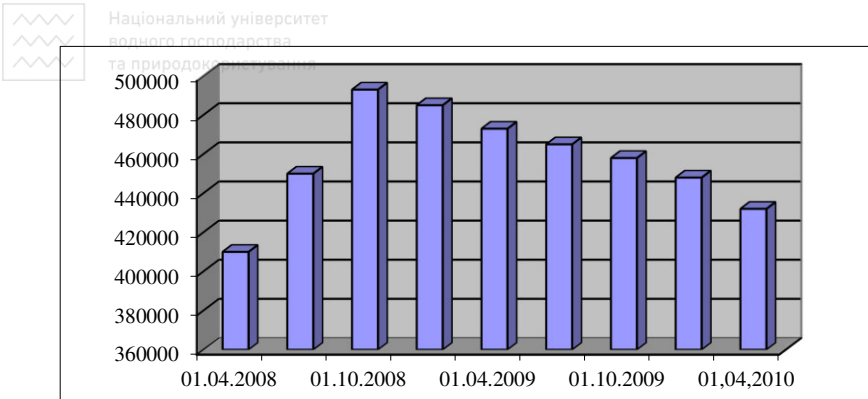


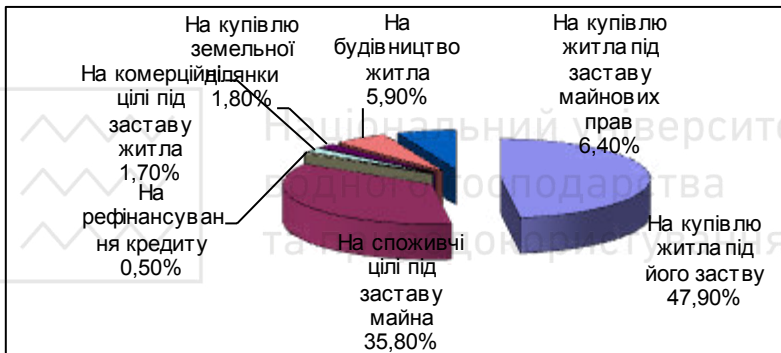
Рис. 2.34. Динаміка кількості зареєстрованих іпотечних договорів у 2007-2010 рр.[221]

Аналіз ринку іпотечного кредитування в 2008 – 2010 роках показує певну динаміку розвитку обсягів іпотечного портфеля комерційних банків. Порівняно з 2008 р. обсяг іпотечного портфеля в 2009 р. зменшився на 4,26 млрд. грн., або на 3,8%. Так станом на 01.01.2010 р. сукупний іпотечний портфель досяг позначки 104,8 млрд. грн. (або 9% від ВВП країни). Загальний іпотечний портфель банків України представлено на рис. 2.29. Середні розміри заборгованості за іпотечними кредитами на балансах банків України відображені на рис. 2.36.

Як свідчать результати дослідження, станом на 1 квітня 2010 року в Україні середні розміри заборгованості за іпотечними кредитами на балансах банків дорівнювали: кредит на купівлю житла – 278,3 тис.грн.; кредити на споживча цілі – 163,2 тис.грн.; кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 427,2 тис.грн.; рефінансування – 314,5 тис.грн.; кредити на купівлю земельної ділянки – 706,3 тис.грн.; кредити на комерційні цілі під заставу житла – 716,4 тс. грн.



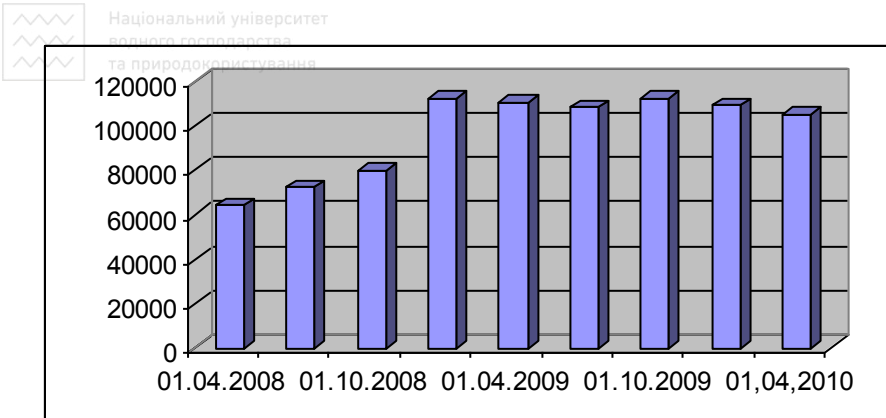
**Рис. 2. 35. Загальний іпотечний портфель банків України [221]**



**Рис. 2.36. Структура заборгованості за іпотечними кредитами (01.01.2010 р.), % [221]**

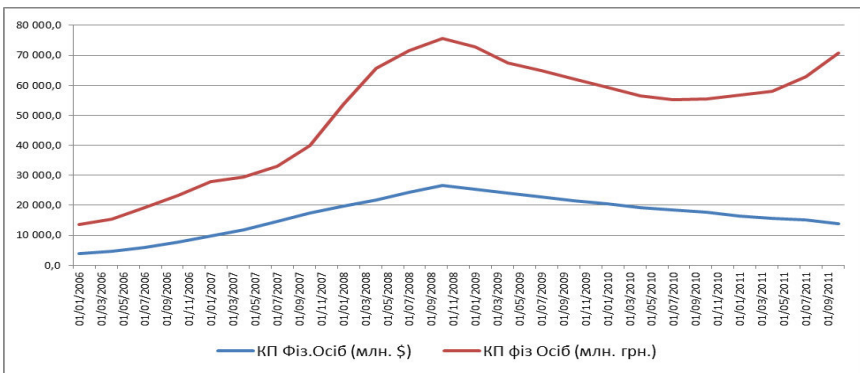
Крім того, у 2010 році іпотечний портфель банків, як і передбачалося, продовжував скорочуватися. Так, станом на 1 квітня 2010 року загальний розмір іпотечного портфеля банків в Україні становить 101,1 млрд. грн. Лише у першому кварталі 2010 року загальний іпотечний портфель банків скоротився ще на 3,48% у відносному значенні або на 3 640 млн. в абсолютному.

Щодо загального кредитного портфеля та портфеля кредитування фізичних осіб, то в цей період вони скоротилися на 3,1% та 11,6% відповідно. Відбулося подальше зменшення рівня валютизації. Так, станом на 1 квітня 2010 року частка іпотечних кредитів, виданих у гривні, становить 23%, що на 1,3% більше ніж і попередньому періоді.

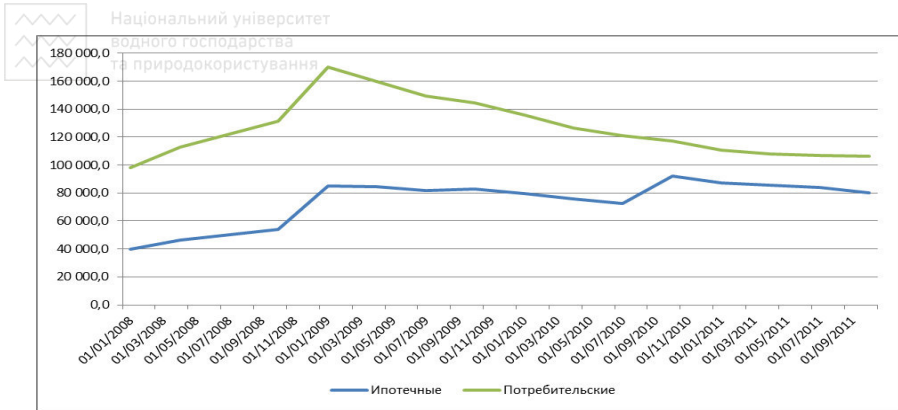


**Рис. 2.37. Середні розміри заборгованості за іпотечними кредитами на балансах банків в Україні [212]**

Ілюстрацією процесів валютизації у кредитній сфері можуть служити результати спеціального дослідження, проведеного за результатами діяльності Банку „Таврика”. Про порівняльний аналіз засвідчує що, зменшення валютного кредитування населення поступово компенсується збільшенням кредитування в гривні. При цьому іпотека має кращу динаміку в порівнянні з споживчим кредитуванням (табл. 2.28, 2.29, 2.30). Умови кредитування банками України нового житла у 2011 році відображено у табл. 2.28. Варіанти умов представлення кредиту безпосередньо Банком „Таврика” подано в табл. 2.43.



**Рис. 2.38. Порівняльна динаміка кредитного портфелю фізичних осіб гривні та валюти Банку „Таврика” [3]**



**Рис. 2.39. Порівняльна динаміка іпотечного та споживчого кредитування фізичних осіб Банку „Таврика” (млн. грн.) [3]**

**Таблиця 2.28**

**Умови житлового кредитування банками України у 2011 р.**

Банк	Кредитна ставка	Максимальний термін кредитування	Аванс	Комісія	Інші умови
Укресім-банк	28% у грн.	10 років	40%	1,2% разова	Готовність житла не менше 90%
Ощадбанк	Від 19,5%, грн.	20 років	30%/40% (із додатковою заставою)	1%	
Кредитобанк	15% , грн.	15 років	30%	1,75%	Житло у партнерів забудовників
Форум	Від 17,5%, грн.	15 років	35%	3-5%	Житло у партнерів забудовників
Ощадбанк Росії	Від 18% , грн.; від 14,4%, руб.	20 років	40%	1,8%	Тільки для Києва і Київської обл..
Унікредит банк	22,89%, грн.	5 років	70%	1%	Обов'язкова застава – нерухомість; сума до 600 тис.грн., але не більше 30% вартості застави



Ерст Банк	20,99% / 21,49% і 16,3% плаваюча, грн.	До 15 років	50%	1,5%	5-10 років – фіксована ставка; 10-15 – плаваюча ставка.
Імексбанк	19%, грн.	До 215 років	15-20%	-	Житло у партнерів забудовників
VAB банк	14,5%, грн.	20 років	30%	-	Житло у партнерів забудовників
Київська Русь	10-23%, грн.	До 20 років	30-50%	1-3%	Житло у партнерів забудовників
Банк „Таврика”	17,75%	До 30 років	30%	1%	Житло у партнерів забудовників

Таблиця 2.29

**УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ ДЛЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ  
об'єктів первинної нерухомості треста “Південзахідтрансбуд”.  
(Варіант I)**

Об'єкти кредитування	м. Київ, вул. Дружби Народів, 14-16, м. Київ, вул. Щорса, 44, м. Київ, вул. Солом'янська, 15-а, м. Ірпінь, <u>котеджне містечко "Ясні зорі"</u>	
Початковий внесок	від 40,00%	
Термін кредитування	до 20 років	
Ставка	Облікова ставка НБУ +5% (12,75%) *	
Валюта кредитування	гривня	
Комісія за видачу кредиту (одноразово)	1,00% від суми кредиту	
За внесення змін до умов кредитного договору за ініціативою позичальника в частині подовження терміну дії кредитного договору та/або зміни процентної ставки за користування кредитними коштами	2,00% від залишку заборгованості на момент внесення змін;	
Погашення кредиту	Погашення основної суми заборгованості відбувається помісячно, рівними частинами, протягом терміну дії кредитної угоди	
Види застави	іпотека майнових прав	
Строк оформлення	до 5-ти банківських днів після отримання необхідного пакета <u>документів</u>	



**Умови кредитування фізичних осіб об'єктів первинної нерухомості треста "Південзахідтрансбуд". (Варіант II)**

Об'єкти кредитування	<u>м. Буча, вул. Центральна, 33 в</u>
Початковий внесок	30,00%
Термін кредитування	від 5 до 30 років
Ставка	Фіксована відсоткова ставка 15,00%
Валюта кредитування	гривня
Комісія за видачу кредиту (одноразово)	1,00% від суми кредиту
За внесення змін до умов кредитного договору за ініціативою позичальника в частині подовження терміну дії кредитного договору та/або зміни процентної ставки за користування кредитними коштами	2,00% від суми заборгованості на момент внесення змін;
Погашення кредиту	Погашення основної суми заборгованості відбувається помісячно, рівними частинами, протягом терміну дії кредитної угоди
Види застави	іпотека майнових прав
Строк оформлення	до 5-ти банківських днів після отримання необхідного пакета <u>документів</u>

\* - процентні ставки вказані станом на 23.09.2011 року.

Термін дії акції до 31.12.2011 року.

Особливість кредитів на житлову нерухомість на первинному ринку полягає в тому, що: нині їх видають лише близько 20 банків в Україні; низькі ставки – від 14-15%, які можливі лише за умов партнерських програм банків і забудовників; обмежений вибір об'єктів нерухомості; кредитування тільки тих будників, які добудовані не менш ніж на 80 – 90 %; вимога додаткової поруки, якщо позичальник сам вибирає об'єкт нерухомості.

Взагалі зростання іпотечного ринку стримується наступними факторами:

- нездатністю банків використовувати міжнародні схеми реінвестування через існуюче українське законодавство;
- нездатністю багатьох банків позичати кошти на міжнародних ринках капіталу через їх неповну відповідність вимогам міжнародного законодавства;



загальною недовірою населення українським банкам та побоювання щодо втрати свого житла у разі банкрутства банка-кредитора;

- відсутністю розуміння населенням процесів іпотечного фінансування [58];

Виходячи з вищезазначеного, вдосконалення іпотечних відносин потребує створення економічних та правових передумов.

Економічні передумови передбачають стабільність цін та обмінного курсу національної валюти, оскільки це є необхідним елементом в довгостроковому інвестуванні; загальне економічне зростання, яке призведе і до розвитку іпотечного ринку. Правові передумови включають: гарантії приватної власності на нерухоме майно; правова єдність земельної ділянки та розміщених на них будівель, споруд і багаторічних насаджень; правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків.



### **2.3. Оцінка фінансово-кредитне забезпечення реалізації цільових програм будівництва житла**

Результати теоретико-методологічних досліджень фінансово-кредитного забезпечення та розвитку житлової сфери свідчать про те, що основним із всієї сукупності інститутів інвестиційно-житлових відносин (житлові потреби населення, житловий фонд, будівництво та відтворення житла, житлова нерухомість), які забезпечують її функціонування, виступають житлові інвестиції. На нашу думку інститут інвестування, має повне право на існування поряд з вже прийнятими суспільством таких інститутів як інститути влади, власності, грошей, цінних паперів тощо.

*Інститут інвестування* – це сукупність стійких формальних і неформальних систем норм, правил та інституцій, що регулюють прийняття рішень, діяльність і взаємозв'язки суб'єктів інвестиційних процесів. При цьому *інституціями фінансово-кредитного житлового будівництва* виступають органи, організації





та фонди, кожен з яких опосередковує взаємодію між учасниками ринку інвестицій за певним фінансово-кредитними механізмами.

Несприятливі тенденції розвитку житлової сфери, які склалися в нашій країні, настільки великі, що перевищують адаптивні можливості існуючої системи її фінансово-кредитного забезпечення. Саме тому з основних засобів сучасної державної житлової політики, стало застосування цільових програм житлового будівництва.

Слід зазначити, що програмно-цільовий метод управління, який використовується не тільки на стадії концептуалізації, так і в процесі формування та розвитку житлової сфери. В даному випадку мова йде про його застосування з метою ліквідування розривів в рівні задоволення житлових потреб та наявності інвестицій. При цьому результат досягається не прямо, а опосередковано, шляхом створення умов для реалізації.

Слід зазначити, що у розвинених країнах соціально-економічна стратегія їх розвитку формується на основі комплексу середньо - і довгострокових програм, фінансування яких складає від 50 (у США) до 80% (у Франції) всіх бюджетних витрат. В нашій країні задекларовано більш сотні таких державних програм, тисячі регіональних та місцевих програм і проектів, в тому числі для реалізації державної інвестиційно-житлової політики. Перелік державних програм щодо задоволення житлових потреб окремих категорій громадян України подано в табл. 2.31. Загальний перелік законодавчо-нормативних документів в сфері житлового будівництва подано у додатку А, інформація право-нормативного забезпечення державного регулювання житлового будівництва представлено у додатку А. З метою визначення механізмів їх реалізації в сфері житлового будівництва прийнято досить велику кількість законодавчо-правових рішень, (табл. 2.32).

Автором проведено дослідження процесів функціонування механізмів фінансово-кредитного забезпечення програм житлового будівництва. Як свідчать результати аналізу у своїй більшості вони державою не фінансуються, а відповідно не доведені до запланованої мети та житлових потреб населення України. Виключення складають лише три з них: «Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, кримінально-



виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей», „Державна програма розвитку українського села на період до 2015 року” та «Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки», на які державою виділяються кошти.

**Таблиця 2.31**

**Перелік державних програм задоволення житлових потреб окремих категорій громадян України**

№ з/п	Назва програми категорії громадян	Нормативні документи, якими затверджена програма	Центральні органи виконавчої влади – державні замовники і виконавці програми
1	2	3	4
1	Програма забезпечення житлом військово-службовців, звільнених у запас або відставку	Постанова Кабінету Міністрів України від 29 січня 1999р. №114	Державний департамент адаптації військовослужбовців, звільнених в запас та у відставку Міністерства оборони
2	Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей	Указ Президента України від 02 жовтня 1999 року. N 1262/99	Державний департамент адаптації військовослужбовців, звільнених в запас та у відставку Міністерства оборони
3	Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, Державної кримінально-виконавчої служби, службових осіб митних органів та членів їх сімей	Постанова Кабінету Міністрів України від 29 листопада 1999р. №2166	Міноборони, МВС, МНС, СБУ, Адміністрація Держприкордонслужби, Управління державної охорони, Головне управління розвідки Міноборони, НКАУ, Головне управління внутрішніх військ МВС, Державний департамент з питань виконання покарань, Держмитслужба, Служба зовнішньої розвідки, Адміністрація державної спеціальної служби транспорту
4	Програма розвитку житлового будівництва на 2000-2004 роки	Постанова Кабінету Міністрів України від 27 серпня 2000. №1437	Міністерство будівництва та житлово-комунального господарства України



1	2	3	4
5	Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки	Постанова Кабінету Міністрів України від 29 липня 2002 №1089	Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву
6	Програма подолання наслідків Чорнобильської катастрофи на 2006-2010 роки	Закон України №3522-15 від 14.03.06р.	Міністерство України з питань надзвичайних ситуацій та захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи
7	Програми розселення та облаштування депортованих кримських татар і осіб інших національностей, що повернулися на проживання в Україну, їх адаптації та інтеграції в українське суспільство на період до 2010 року	Постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2006р. №637	Державний комітет України у справах національностей та релігій
8	Державна цільова програма розвитку українського села на період до 2015 року	Постанова Кабінету Міністрів України від 19.09.07р. №1158	Міністерство аграрної політики
8	Державна програма розвитку державних підприємств «Виробниче об'єднання Південний машинобудівний завод ім. Макарова» і «Конструкторське бюро» «Південне» ім. Янгеля»	Постанова Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2009 р. №491	Національне космічне агентство України
9	Програма розвитку Національного інституту винограду і вина «Магарач» на 2006-2010 роки	Постанова Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2005 р. №742	Українська академія аграрних наук

В свій час, акцентуючи увагу на необхідності розвитку житлової сфери, В. Кульбіда зауважив що, державні цільові програми цікавлять нас перш за все як інвестиційні плани, які



реалізовуватимуться в деякій мірі через капіталовкладення, тобто через будівництво. Не менше вони нас цікавлять і в регіональному розрізі, оскільки є частинами планів регіонального розвитку і будівництва. Адже, не знаючи заходів державних програм на території, неможливо планувати власні програми із залученням додаткових власних ресурсів» [96].

Виходячи з цих позицій Урядом України було розроблено та запропоновано ряд заходів, щодо вдосконалення методів планування, моніторингу, контролю і фінансування програм, що мають стратегічне значення для розвитку регіонів і України в цілому. Першим кроком в цьому напрямку стала розробка концепції розробки проекту державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) житла на 2009-2016 роки та проект галузевої програми розвитку житлового будівництва на 2010-2011 роки [84]. В подальшому вона получила розвиток у Державній цільовій соціально-економічній програмі будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки. Порядок підготовки програми представлено в додатку Л. Другим – розробка методичних рекомендацій щодо формування відповідних регіональних програм будівництва (придбання) доступного житла [164].

**Програма «Доступне житло».** Методичні рекомендації щодо порядку розроблення регіональних цільових програм будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки (далі – Методичні рекомендації) розроблено з урахуванням загальних підходів до застосування програмно-цільового методу планування, визначених Законом України від 31 січня 2007р. №106 «Про затвердження порядку розроблення та виконання державних цільових програм», та на основі Методичних рекомендацій щодо порядку розроблення регіональних цільових програм, моніторингу та звітності про їх виконання, затверджених наказом Міністра економіки України від 04.12.2006 №367.

За своїм змістом методичні рекомендації передбачають такі розділи: паспорт програми; визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована програма; мета програми; обґрунтування шляхів та засобів розв'язання проблеми; перелік етапів завдань, заходів та строки виконання програми, результативні показники її; обсяги та джерела фінансування програми; координація та контроль за ходом виконання програми.



Порядок підготовки Державної соціально-економічної цільової програми «Доступне житло» визначено рядом право-нормативних актів, перелік яких подано у табл. 2.32. В монографії приведені результати розробки цільової програми будівництва (придбання) доступного житла Волинської області на 2010-2017 рр.

Визначено, що оптимальним способом вирішення проблеми задоволення житлових потреб населення є здійснення поступового переходу від безоплатного надання житла громадянам до його придбання за рахунок власних коштів за умови надання державної підтримки. Для окремих категорій громадян, які мають право на безоплатне отримання житла за рахунок держави, цей спосіб є альтернативним. При цьому передбачається встановлення нижчих порівняно з ринковим, відсоткових ставок за кредитами на будівництво (придбання) житла з метою забезпечення їх доступності.

За певними можливостями інвестиційного забезпечення реалізації програми доступного житла передбачає надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом, перелік якого затверджено Кабінетом Міністрів України від 11 лютого 2009 року №140. Право на надання державної підтримки мають громадяни, які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов, та середньомісячний сукупний дохід яких разом з членами їх сімей з розрахунку на одну особу не перевищує чотирикратного розміру середньомісячної заробітної плати в регіоні.

При цьому враховано, що державна підтримка здійснюється шляхом надання пільгового кредиту, або сплати 30 відсотків вартості житла. Це передбачає залучення значних коштів громадян, що унеможливило участь у Програмі громадян, які перебувають на соціальному квартирному обліку (середньомісячний сукупний дохід який за попередній рік з розрахунку на дну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті та прожиткового мінімуму). Кількість громадян, які мають право за Програмою на забезпечення доступним житлом, визначено розрахунково, тобто як 60 відсотків від загальної кількості сімей та одиноких, які перебувають на квартирному обліку станом на січень 2009 року.



**Порядок підготовки Державної соціально-економічної цільової програми «Доступне житло»**

№	Правово-нормативні акти	Зміст прийнятого рішення
1.	Указ Президента України від 08.11.2007 року №1077/2007	Визначено заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом.
2.	Доручення КМУ від 11.12.2007 №46965/5/1-07	Затверджено План виконання Наказу Президента України від 08.11.2007 року №1077/2007
3.	Наказ Мінрегіонбуду від 29.12.2007 №408	Затверджено План організації виконання Указу Президента України від 08.11.2007 №1077 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом».
4.	Протокольне рішення наради у Президента України від 14.02.2008 №1-1/316	Надано доручення КМУ, центральним органам виконавчої влади, іншим органам активізувати роботу з реалізації Указу Президента України від 8 листопада 2007 року №1077
5.	Доручення КМУ від 03.03.2008 №9385/4/1-08	Затверджено план виконання Протокольного рішення наради у Президента України від 8 листопада 2007 року №1077
6.	Наказ Мінрегіонбуду від 11.03.2008 №123	Затверджено план організації виконання протокольного рішення наради у Президента України з питань будівництва доступного житла в Україні від 14 лютого 2008 року №1/316
7.	Указ Президента України від 01.02.2008 №79/2008 (Указ втратив чинність)	Утворено робочу групу з питань будівництва доступного житла в Україні для аналізу проблемних питань та внесення пропозиції щодо їх вирішення, в тому числі шляхом розроблення проектів законів та інших нормативно-правових актів.
8.	Розпорядження КМУ від 05.03.2008 №407-р (розпорядження втратило чинність)	Утворено комісію з розгляду пропозиції щодо участі у реалізації пілотних проектів будівництва доступного житла, затверджено основні критерії оцінки пропозиції.
9.	Наказ Мінрегіонбуду від 17.03.2008 №128 (не актуальний у зв'язку з втратою чинності розпорядження №407-р)	Затверджено положення про комісію з розгляду пропозицій щодо участі у реалізації пілотних проектів будівництва доступного житла

**Програма «Житло для військовослужбовців».** Нормативно-правовою основою, що визначає механізм забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей є «Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, державної кримінально-виконавчої служби, службових осіб митних органів та членів їх сімей» [186].

Про недосконалість фінансово-кредитного механізму реалізації програми свідчать матеріали звіту рахункової палати України «Про результати аудиту ефективності використання бюджетних коштів на будівництво (придбання) житла для осіб рядового і начальницького складу, а також військовослужбовців правоохоронних органів та збройних сил України» [211].

Дана проблема опрацьовувалася в МВС та Держприкордонслужбі, якими були підготовлені і надіслані проекти відповідних нормативних актів до Кабінету Міністрів України, Мінрегіонбуду, Мінфіну, Мінекономіки. На думку автора, одним з реальних шляхів її вирішення могло б стати залучення власних коштів військовослужбовців на будівництво (придбання) житла за умов застосування механізму іпотечного кредитування, а також погашення за рахунок держави відсотків за наданий ним кредит. Однак позитивних зрушень щодо правового врегулювання цих питань не відбулося. Для цього необхідно було внести зміни до законів України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», «Про міліцію», «Про службу безпеки України» нормативно визначити порядок такого кредитування.

**Програма «Власне житло».** Державна цільова програми розвитку українського села на період до 2015 року («Власний дім»), починаючи з 1997 року реалізується в усіх регіонах країни. Основним механізмом фінансово-кредитного забезпечення програми «Власний дім» є *пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників*. За час реалізації регіональних програм, а саме з 1998 по 2010 роки, було надано кредити більш як 76 тисячам сільських забудовників на суму 775,5 млн. гривень, що дозволило ввести в експлуатацію більш ніж 1,2 млн. кв. метрів житла та газифікувати 59,5 тис. садиб. У державному бюджеті на 2011 рік на реалізацію програми «Державне пільгове кредитування



індивідуальних, сільських забудовників» передбачено видатки у обсязі 60 млн. гривень спеціального фонду.

Головним розпорядником коштів за програмою визначено Міністерство регіонального розвитку та будівництва України. Інституційним координатором впровадження програми є Міжвідомча координаційна комісія з питань підтримки індивідуального житлового будівництва на селі. В регіонах утворено як фонди підтримки індивідуального житлового будівництва на селі. Умови і порядок надання фондами пільгових довгострокових кредитів визначені постановою Кабінету Міністрів України від 05.10.1998 № 1597 “Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі”.

Так, пунктом 4 розділу 1 “Загальні положення” Правил визначено, що позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів фондів можуть бути громадяни України, які постійно проживають, будують індивідуальне житло в сільській місцевості і працюють в органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях сільського господарства, інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, соціальній сфері села, а також на підприємствах, в установах та організаціях переробних і обслуговуючих галузей агропромислового комплексу, навчальних закладах, культури та охорони здоров'я, розташованих у межах району.

Кредит індивідуальному забудовнику надається в термін до 20 років, а молодим сім'ям (подружжя, в якому вік чоловіка та дружини не перевищує 35 років) або неповним сім'ям (мати (батько) віком до 35 років) – до 30 років, з внесенням за користування ним плати у розмірі трьох відсотків річних. Забудовник має право на отримання кредиту за умови постійного його проживання або переселення на постійне місце проживання у сільську місцевість, а також підтвердження ним своєї платоспроможності. Надання кредиту не поширюється на громадян України, які отримали на будівництво індивідуального житла позики, у тому числі банківські кредити, з пільгами за рахунок коштів бюджетів відповідно до інших нормативно-правових актів.

**Програма «Житло для молоді».** Програма була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 29.09.2002р. №1089





«Про затвердження державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки». Основні базові механізми довгострокового житлового кредитування програми були визначені відповідно до Закону України від 05.02.1993 №2998-ХІІ “Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні”.

На сьогодні довгострокові кредити на будівництво та придбання житла надаються молодим сім'ям згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 № 584 “Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла”. Кредит надається терміном до 30 років за умови якщо вік кожного із подружжя становить до 35 років включно. Вони доступні також одиноким молодим громадянам віком до 35 років включно.

Позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3 відсотки річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, крім того, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 відсотків суми зобов'язань за кредитом; позичальникові, який має трьох і більше дітей, - 50 відсотків суми зобов'язань за кредитом.

Розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла визначається регіональними управліннями Фонду програми, виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю. При цьому розрахункова вартість 1 кв. метра житла не повинна перевищувати опосередкованої вартості його спорудження, що склалася в регіоні відповідно до даних Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства в Україні [115].

В 2003 році, була прийнята постанова Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 №853 “Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла”. Відповідно до постанови, позичальник (молода сім'я) отримує компенсацію у обсязі облікової ставки Національного банку України [19, 168].

Взагалі, визначаючи місце та значення державних цільових програм в інституційному забезпеченні процесів соціально-економічного розвитку нашої країни, В. Куйбіда відмічає, що

«державні цільові програми в нашій країні сприймаються спрощено. Вони розглядаються як декларативні документи для відповідних органів галузевого або регіонального управління і суб'єктів господарювання. При цьому не передбачають можливого, але не обов'язкового отримання ними фінансування або пільг в ході щорічного бюджетного процесу. Виконання програм належним чином не контролюється по термінах і результатах, програми недофінансуються, створюючи, з одного боку, джерело даремної витрати бюджетних коштів, а з іншої – механізм інфляції (як незавершене виробництво) і, якщо хочете, механізм кризи» [88].

Дійсно, як свідчать результати дисертаційного дослідження, можливості всіх зазначених вище механізмів фінансово-кредитного супроводу програми житлового будівництва майже не реалізуються. А причин тому декілька. По-перше, практично фінансування програм орієнтовано на великі будівельні фірми, а не на споживачів. Відомо, що в нашій країні забудовники працюють за ганебним принципом – залучають стовідсотковий, а то і більший рівень рентабельності. Монополізація будівельних програм робить їх нереальними та корупційними, а тому вони не намагаються здешевлювати житло.

По-друге, в нашій країні до 70% кредитів номінуються в іноземній валюті. При стрімкій девальвації гривні, скорочені робочих місць, односторонньому піднятті відсоткових ставок з боку банків та забороні дострокового розірвання депозитних угод загнало споживачів в глухий кут. Зрозуміло, що в такій ситуації, ні банки, ні сама держава не вирішить житлову проблему. Вони не дають можливості населенню нагромадити відповідну суму коштів навіть на перший внесок, а про довгостроковий доступний кредит можна і не мріяти.

По-третє, жодна з програм не передбачає застосування вимог щодо технологій будівництва, інвестиційних рішень і її енергоефективності. Споживачі зовсім не залучені до процесу будівництва. Вони позбавлені прав вибору забудовник, та архітектурних рішень. Програми не передбачають створення необхідного залишку (запасу) житла.

Слід зазначити, що загальним недоліком усіх житлових програм, що розробляються в Україні, є відсутність в них соціально-економічного обґрунтування планової потреби в загальній площі



житла, що відповідає б інвестиційному потенціалу регіону та його населення. А він, на жаль, не безмежний. Саме тому потрібно вести пошук раціонального поєднання різних видів фінансово-кредитних ресурсів, що буде сприяти зростанню фінансових можливостей всіх учасників інвестиційно-житлових відносин.

Вважається, що покращенню процесу фінансово-кредитного забезпечення регіональних програм будівництва, відтворення та придбання житла може сприяти створення Державного фонду регіонального розвитку. Передбачалося, що вони будуть частиною спеціального фонду державного бюджету і будуть використовуватися на реалізацію різних програм і проєктів, передбачених системою довго- і середньострокових документів державної регіональної політики.

Необхідність створення такого Фонду обґрунтовується відсутністю у значної частини територіальних об'єктів необхідної економічної бази забезпечення наповнення місцевих бюджетів розвитку. Однак, як свідчить практика трансферти з державного бюджету в основному спрямовують не на реалізацію інфраструктурних проєктів, а на надання базових соціальних послуг.

Ініціатори створення Фонду вважають, що фінансове наповнення фонду зрештою повинно спиратися на постійну економічну базу і бути стабільним в довгостроковому періоді. Саме тому в якості джерела його інвестиційного забезпечення планується використання частини надходжень від податку на прибуток підприємств. Колишні керівники Мінрегіонбуду України розраховували на те що, такий порядок формування фонду повинен не тільки забезпечити передбачуваність фінансування, але і встановить прямий зв'язок між його об'єктами і ефективністю використання [96].

На нашу думку, фінансово-кредитне забезпечення реалізації житлових програм потребує вдосконалення їх інституційного супроводу. Перш за все необхідно провести скорочення кількості державних програм, здійснити перехід від кошторисно-витратного фінансування до інвестування, орієнтованого на результат. Об'єм асигнувань повинен бути достатнім для досягнення визначеної мети, а процес фінансування слід здійснювати тільки за формалізованими процедурами.



Для вирішення проблеми інвестиційного забезпечення програми житлового будівництва було б більш доцільним створення на регіональному рівні інвестиційного фонду розвитку будівництва, відтворення та придбання житла (ІФРБВПЖ). Регіональний (місцевий) інвестиційний фонд житлового будівництва призначений для фінансування будівництва житла у містах та адміністративних районах [137].

Метою функціонування ІФРБВПЖ вважається пошук фінансово-кредитних ресурсів для здійснення житлового будівництва, а умовою функціонування – залучення позабюджетних джерел фінансування такого будівництва. Вони формуються за рахунок коштів, одержаних від приватизації житла і можуть здійснювати безготівкову виплату компенсації громадянам, які володіють житловою площею нижче середнього встановленого рівня (згідно Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду).

Необхідність формування фонду обумовлена тим, що такий фонд поряд з бюджетними можливостями реалізує комерційні засади із спрямуванням прибутку на виконання житлової програми. Він є реальним джерелом фінансування із властивим йому механізмом реінвестування капітальних вкладень, спрямованих на реалізацію комерційного житлового будівництва й отримання доходу, необхідного для розширеного відтворення. Крім того фонд має можливість виступати як організатор конкурсів з відбору постачальників і підрядників при позабюджетному фінансуванні будівельних об'єктів.

ІФРБВПЖ створюється як суб'єкт управління системою регіонального розвитку житлового будівництва, тому в його статуті може бути відображена:

- реалізація регіональних цільових програм щодо забезпечення окремих категорій громадян доступним житлом;
- формування умов для залучення позабюджетних джерел фінансування;
- забезпечення кваліфікованих кадрів і створення фіксованих робочих місць;
- створення умов до широкої участі населення в інвестиційному житловому будівництві;
- ефективне використання коштів на формування ринку житла;



- сприяння розвитку виробничої бази житлового будівництва;
- забезпечення об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури;
- розвиток ринкових відносин у сфері житлового будівництва відтворення та придбання житла.

До основних принципів функціонування ІФРБВПЖ, відносяться [137]:

- *неоднорідність* – фонд складається з окремих частин (підсистем), які мають системні характеристики;
- *багатофункціональність* – кожна з підсистем має свої функції в межах виконання загальних завдань;
- *достовірність* – викладення достатньо точних відомостей, які відображають не обов'язкові для управління показники діяльності;
- *адаптація* – можливість діяльності фонду та досягнення його мети шляхом коригування будь-якої із зовнішніх умов його функціонування;
- *надійність* – гарантія передачі інформації;
- *безпечність* – наявність економічної безпеки;
- *стійкість* – безумовна реалізація інвестиційного забезпечення програми житлового будівництва;
- *чутливість* – можливість прогнозування непередбачуваних ризикових ситуацій від дії зовнішніх чи внутрішніх чинників;
- *життєздатність* – здатність функціонувати й досягти поставленої мети при відмові однієї з підсистем.

Структура ІФРБВПЖ складається з ряду підсистем, до яких відносяться:

«*Пропозиція*» – проведення конкурсного відбору підрядних організацій

для здійснення житлового будівництва, об'єктів інженерного забезпечення на ділянках що, відводяться під будівництво; вживання заходів до зниження його вартості за рахунок компактного та масового будівництва; сприяння громадянам у вирішенні питань землевідведення;

«*Управління будівництвом*» – управління проектами забудов;

«*Фінанси*» – реалізація житлового будівництва з використанням механізмів довгострокового кредитування громадян; акумуляція та перерозподіл коштів; надання фінансової допомоги окремим категоріям громадян; участь у розробці й реалізації програм і



проектів регіонального значення, спрямованих на розвиток житлового будівництва;

«Юридичне оформлення» – експертиза документів для довгострокового кредитування, узгодження житлового будівництва; максимальне спрощення оформлення договору на житлове будівництво; реєстрація прав власності на житлові об'єкти нерухомості; надання можливості страхування;

«Додаткові послуги» – надання інжинірингових, інформаційних, консультативних, експертних послуг у сфері житлового будівництва; сприяння у виробництві будівельних конструкцій, матеріалів, виробів, провадження передових технологій; проведення проектно-дослідницьких робіт; ріелторська діяльність;

«Інформація» - забезпечує взаємодію із засобами масової інформації; реклама; видання довідкової та інформаційної літератури; проведення соціологічних опитувань;

«Звітність і контроль» – ведення бухгалтерського обліку і статистичної звітності, контроль за цільовим використанням коштів фондів [137];

При здійсненні діяльності фонду необхідно передбачити:

- обов'язковий облік зовнішніх умов реалізації моделей житлового будівництва.
- використання моделей житлового будівництва, в основі яких закладені можливості ліквідації окремих негативних відхилень;
- застосування страхування для передбачуваних ризикових ситуацій;
- планування резервів на ліквідацію непередбачуваних ризикових ситуацій;

Таким чином, регіональний інвестиційний фонд розвитку відтворення та придбання житлового будівництва повинен стати основою з розв'язання проблем інвестування житлових процесів для різних категорій громадян. У формуванні фонду необхідна активна участь таких суб'єктів інвестиційно-житлових відносин як державні та регіональні органи влади, місцеве самоврядування, інвестиційно-кредитні компанії, будівельні фірми, населення. Як правило, він передбачає використання пільгових механізмів, інвестування будівництва, відтворення та придбання житла.



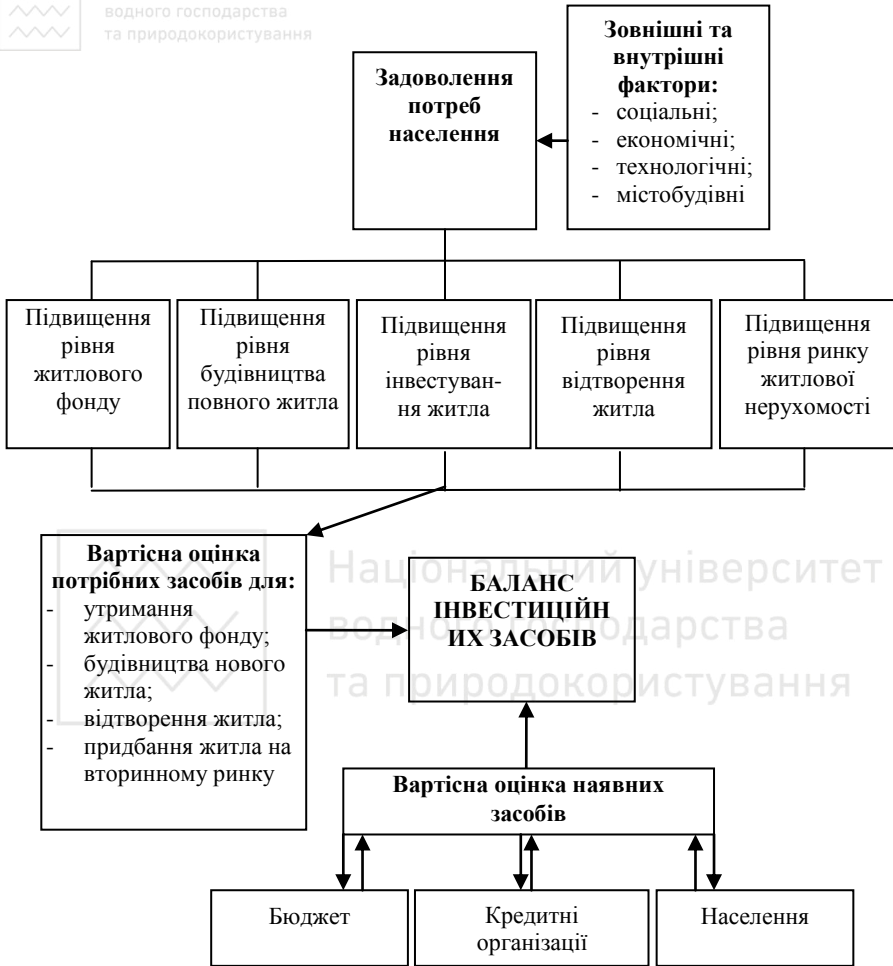
Узагальнення інтересів всіх учасників інвестиційно-житлових відносин сприяє формуванню оптимального балансу інвестиційних засобів будівництва, відтворення та придбання житла. При цьому до основних чинників інвестиційного процесу слід віднести потужність будівельних організацій, стан матеріально-технічної бази будівництва, кредити на його здійснення, рівень доходів населення регіону, дотації і субсидії регіональної влади та інше. Автором запропонована схема формування балансу інвестиційних засобів реалізації завдань розвитку житлової сфери, яка представлена на рисунку 2.28.

Відповідно до запропонованої схеми, залежно від завдань, що вирішуються регіональною інвестиційною програмою формування житлового фонду, можливо розробити і різні варіації у обігових, власних і залучених коштів, змінюючи напрями фінансових потоків, вводячи нові цільові функції і функціональні блоки.

Варіантне — опрацювання і подальші зміни в структурі інвестування будівництва, відтворення та придбання житла з урахуванням вище названих чинників, є важливими питаннями вдосконалення механізмів державного регулювання конкурентних відносин в житловій сфері. Порівняння варіантів фінансового забезпечення розвитку житлової сфери і вибір з них оптимального, на наш погляд, повинні здійснюватися на основі критерію, що відбиває міру досягнення головної мети інвестиційно-житлової діяльності.

При визначенні результативних цілей формування житлового фонду прийняли показник рівня задоволення житлових потреб населення. Виходячи з цього, при рішенні задачі моделювання інвестиційного балансу програми формування житлового фонду окремого регіону пропонується досягнення оптимального об'єму житлової площі, відповідно до чисельності населення, як потребує житло, при заданих обмежених об'ємах інвестицій з усіх джерел на прогнозований період.

На нашу думку, цей показник в умовах обмежених можливостей виділення державних і муніципальних інвестицій для розвитку житлової сфери, є найбільш прийнятним і органічно вбудованим в систему інвестиційно-житлових відносин.



**Рис. 2.40. Схема формування балансу засобів інвестиційного фонду будівництва, відтворення та придбання житла**

**Оптимізаційна модель формування балансу ресурсів ІФРБВПЖ.** Оптимізаційна модель покликана відбивати закономірності як ефективного функціонування житлової сфери регіону, так і її розвитку. Отримані на основі моделі інвестування рішення, на нашу думку, у подальшому, можуть бути деталізовані,





поширені додатковими умовами і обмеженнями, розширені з урахуванням специфіки ринкової ситуації, в кожній з підсистем житлової сфери, а також самих житлових програм.

Завдання формування балансу ресурсів інвестиційної фонду розвитку житлової сфери регіону зводиться до знаходження значень змінних об'єму житлової площі  $x_{ijt}$  які дозволили б максимізувати цільову функцію виду:

$$F_1(\delta) \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^{mi} \sum_{t=1}^T x_{ijt} \times \delta_{ijt} \rightarrow \max \quad (2.1)$$

і одночасно задовольняли б обмеженням:

S:

$$\left. \begin{aligned} \sum_{j=1}^{mi} \delta_{ijt} + \sum_{j=1}^{mr} \delta_{rjt} &= 1 \\ \sum_{j=1}^{mi} \delta_{ijt} - \sum_{j=1}^{mr} \delta_{rjt} &= 0 \\ \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^{mi} x_{ijt} \times \delta_{ijt} &\geq x_t \end{aligned} \right\} \quad (2.2)$$

Система обмежень S в економіко-математичній моделі представлена у вигляді виразів, які відбивають наступні умови : визначають як реалізуються ознаки (варіанти) по інвестиційних програмах (2.1); визначає ситуацію, коли інвестиційні програми неспільні (2.2) або спільні, тобто взаємно припускають один одного (2.3); визначає необхідність досягнення в кожен період часу планованого значення об'єму житлової площі (2.4) .

Введемо наступні позначення:

$t = \overline{1, T}$  – періоди часу горизонту планування T;

$i = \overline{1, n}$  – номери (сценарії) інвестиційних програм;

$j = \overline{1, mi}$  – ознаки (варіанти, характеристики, види ресурсів) і- тієї інвестиційної програми;

$x_{ijt}$  – об'єм житлової площі, отриманої в період часу  $t$  при реалізації  $i$  – того номера інвестиційної програми по  $j$  - тій ознаці (варіанту);



$\delta_{ijt}$  – доля (пріоритет) від об'єму інвестицій в період  $t$  і-тій

інвестиційної програми по  $j$ - тій ознаці.

Модель (1) може бути так само розширена з урахуванням структури інвестиційної програми і умов ризику. Тоді постановка економіко-математичної моделі виглядатиме у вигляді багатокритерійного оптимізаційного завдання:

$$S: \begin{cases} F_2 = \min_{1 \leq t \leq T} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^{m_i} x_{ijt} \rightarrow \max \\ F_3 = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^{m_i} \sum_{t=1}^T \left( x_{ijt} - \frac{1}{T} \sum_{t=1}^T x_{ijt} \right)^2 \delta_{ijt} \rightarrow \min \\ F_4 = \max_{1 \leq t \leq T} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^{m_i} \left| x_{ijt} - \frac{1}{T} \sum_{t=1}^T x_{ijt} \right| \delta_{ijt} \rightarrow \min \end{cases} \quad (2.3)$$

Виразами (2.1) і (2.5) - (2.7) представлені наступні чотири критерії оптимальності:  $F_1$  відбиває вимогу максимізації загальної житлової площі по усіх інвестиційних програмах за період часу  $T$ ;  $F_2$  відбиває вимогу максимізації найменшої загальної житлової площі для будь-якого періоду з горизонту планування  $T$ ;  $F_3$  відображає вимогу мінімізації ризику, представленого у вигляді квадрата дисперсії;  $F_4$  відбиває вимогу мінімізації максимального ризику. набір критеріїв оптимальності  $F$  і умов системи обмежень  $S$  можуть бути при необхідності змінені у будь-яку сторону: як розширення, так і звуження.

При розгляді можливих ризиків в процесі моделювання, ми пропонуємо виділити наступні групи: невідповідність структури попиту і пропозиції; невідповідності пропозиції та попиту; коливання ринкових цін на житло; підвищення вартості житла.

В процесі формування інвестиційного фонду з попередження ринкових ризиків в житловій сфері слід знати, що найбільш значимими причинами, які викликають відмову потенційних покупців від придбання житла, що будується, являються наступні: ризик тривалої затримки здачі будинку в експлуатацію; ризик продажу однієї і тієї ж квартири декільком особам. Саме тому, для зниження кількості відмов в придбанні житла, потрібне попередження в першу чергу цих двох причин.



затримка постачань матеріалів/устаткування; затримка виконання робіт субпідрядником; відсутність фінансів для оплати постачань/субпідрядних робіт; неоптимальний розподіл робочої сили і матеріалів по роботах і об'єктах (відсутність одних матеріалів при надлишку інших); звільнення працівників організації; рішення органів влади (що виникають в ході будівництва); несвочасне підключення до електро-інженерних мереж і так далі.

В якості засобів, стимулюючих будівельників скорочувати терміни вводу житла можна запропонувати введення програми добровільної акредитації будівельних організацій, що ведуть роботу щодо попередження вище перелічених причин. Для сприяння будівельних організацій можна запропонувати програми: по зменшенню собівартості будівництва; сприяння впровадження нових технологій; доопрацювання нормативної бази процесу відтворення житлового фонду; спрощення процедур узгоджень і дозволів на будівництво і капітальний ремонт.

Перераховані методи відносяться в основному до причини «висока вірогідність затримки здачі будинку в експлуатацію». Щодо зниження ризиків такого чинника як «можливість нечесної гри з боку будівельної організації», то можливо введення централізованої реєстрації угод купівлі-продажу житла, що будується. При цьому організація централізованої реєстрації інвестиційних прав повинна здійснюватися на наступних принципах: легкість, доступність і оперативність оформлення і переуступання інвестиційних прав; обов'язковість реєстрації подібних угод для підприємств усіх форм власності; дотримання умов конфіденційності для продавця і покупця.

Таким чином, розроблена для вирішення багатоаспектної житлової проблеми модель формування балансу ресурсів інвестиційного фонду будівництва, відтворення та придбання житла є досить гнучкою і адаптивною. Вона дозволяє значно підвищити ефективність державної інвестиційно-житлової політики. Так, з одного боку, вона дає стабільні орієнтири для планування програмних заходів, сприяючих підвищенню рівня задоволення потреб в житлі і житлових послугах, а з іншою - дозволяє знайти



оптимальне поєднання використання механізмів мобілізації як внутрішніх, так і залучення зовнішніх інвестиційних ресурсів.

На нашу думку, фінансово-кредитне забезпечення програми житлового будівництва може стати ефективною лише в умовах коли пріоритетні завдання розвитку інвестиційно-житлових відносин будуть відповідати її потребам, та забезпечувати цілеспрямованість розподілу інвестиційних ресурсів. Мова йде про створення нормативної бази, формування структурних змін і реалізації інвестиційно-житлових відносин, функціонування яких дає стійкий результат у задоволенні житлових потреб населення.





# Розділ 3

---

## УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНО- ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН

### 3.1. Стратегічні напрями державного сприяння розвитку інвестиційно-житлових відносин

Досвід країн з розвинутою економікою показує, що житлове будівництво є ключовою компонентою національної економіки. Виступаючи вагомою частиною виробничого потенціалу країни, будівельна галузь за умов обґрунтованої державної інвестиційно-житлової політики може використовуватись як двигун соціально-економічного зростання. Це зумовлено такими причинами:

- житло є потребою, яка складає основу життя суспільства, визначає ступінь його розвитку і добробут людей, стимулює його прогрес;
- необхідність задоволення потреби в житлі стимулює приватні накопичення, які можуть бути використані як інвестиції;
- розширення житлового будівництва сприяє розвитку суміжних галузей, зайнятості в них населення.

Для формування і реалізації дієвої державної інвестиційно-житлової політики необхідна розробка та визначення стратегічних напрямів сприяння розвитку інвестиційно-житлової сфери. Саме вони дають чітке і однозначне визначення критеріїв оцінки інвестиційно-житлових відносин ситуації та служать основою



розробки методологічного апарату фінансово-кредитного забезпечення відповідно до сучасних реалій функціонування ринку житла.

Важливим напрямком державної інвестиційно-житлової політики є організація діяльності щодо розвитку житлового фонду за рахунок нового будівництва, відтворення та придбання житла. Житлове будівництво, як було зазначено вище, є однією з основних галузей національного господарства України, що забезпечує житлові потреби населення країни. Однак, як відомо, після початку фінансово-економічної кризи в будівельній сфері відбувся його спад. Про це свідчить динаміка зниження показників загальної площі введеного в експлуатацію житла (див. розділ 2).

На сьогодні значна частина житлового фонду не задовольняє потребам населення не тільки своїми кількісними характеристиками, але і якісними показниками. Так, на низькому рівні знаходиться забезпечення міського житлового фонду водопроводом, каналізацією і гарячим водопостачанням. У сільській місцевості ці показники ще нижчі. Вони не відповідають не тільки очікуванням населення, але і загальному об'єму фінансових ресурсів, що направляються в цей сектор.

Результати проведеного дослідження свідчать про те, що житлова проблема має місце практично в усіх регіонах України, як і раніше, залишається гострою. Таку ситуацію пояснює відсутність в період прийняття антикризових законів необхідної державної інвестиційної підтримки ринку будівництва, відтворення та придбання житла. На сьогодні майже всі нововведення з цього приводу перебувають на різних етапах розробки, відповідно до процедур, які передбачені антикризовими рішеннями.

За вищенаведених матеріалів можна зробити висновок, що до основних причин, що стримують розвиток інвестиційно-житлової сфери, з одного боку, відноситься 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 - є низька платоспроможність населення, відповідної державної підтримки, припинення іпотечного кредитування громадян тощо.

Завдання державної інвестиційно-житлової політики полягає в стабілізації інвестиційно-житлових відносин, тобто у забезпеченні



росту темпів будівництва житла, його диференціації за якістю і місцем розташування відповідно до попиту та потреб населення. При цьому державне регулювання повинно здійснювати не тільки тієї частини житлового фонду, що фінансується з державного бюджету, а включати в цей процес об'єкти будівництва, відтворення та придбання житла з всіх інших джерел інвестування.

Слід домогтися комплексного та взаємозалежного розвитку різних сегментів інвестиційно-житлової сфери, зокрема нового будівництва, поліпшення існуючого житлового фонду, підвищення ефективності операцій з купівлі-продажу житлової нерухомості. У зв'язку з цим, ключові дії державної інвестиційно-житлової політики у сфері житлового будівництва повинні бути спрямовані на:

- збільшення обсягів нового житлового будівництва відповідно до зростання платоспроможності населення на житло і з урахуванням — більш раціонального використання існуючого житлового фонду;

- забезпечення стійкості житлового інвестування та вдосконалення фінансово-кредитного забезпечення будівництва, відтворення та придбання житла зі збільшенням частки позабюджетних фінансових інвестицій, особливо кредитних ресурсів;

- проведення прогресивної технічної політики в галузі житлового будівництва та виробництва будматеріалів, використання сучасних архітектурних і планувальних рішень в процесі проектування, будівництва та відтворення житла;

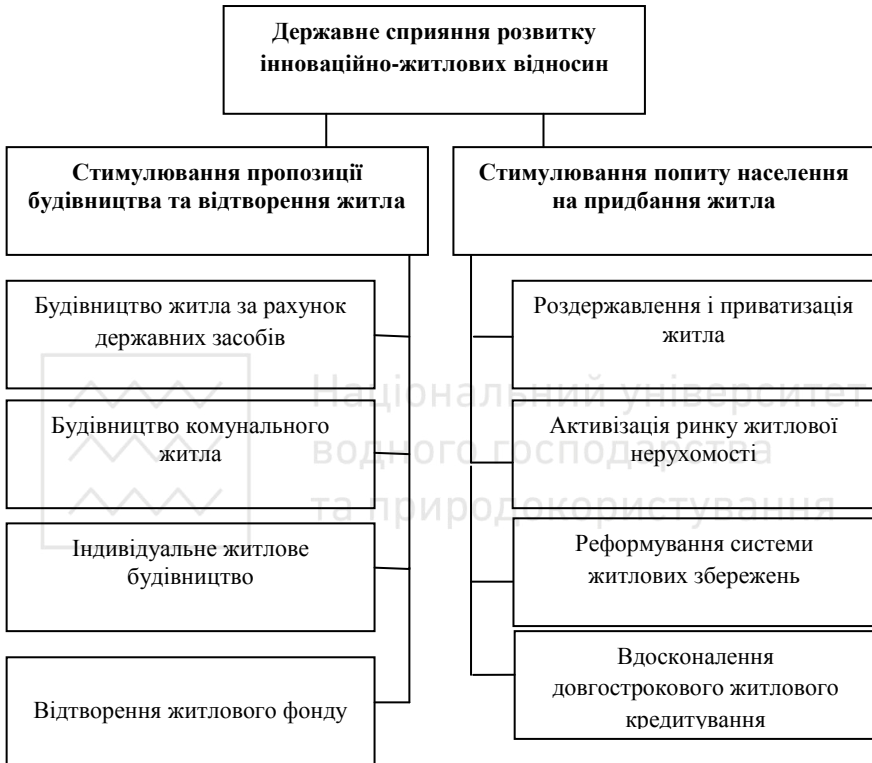
- формування конкурентного середовища в сфері будівництва, відтворення та придбання житла;

- регулювання процесів будівництва, відтворення та придбання житла за допомогою створення і розвитку відповідної нормативно-правової і нормативно-технічної бази на державному, регіональному та місцевому рівнях, тобто використання типових форм договорів, нормативів і стандартів проектування і будівництва соціального житла, каталогів найбільш цікавих зразків як вітчизняного так і закордонного житла, а також прогресивних будівельних технологій і матеріалів.

З метою підвищення ефективності державної інвестиційно-житлової політики, автором визначені стратегічні напрями



державного сприяння розвитку інвестиційно-житлової сфери, які можна поділити на два блоки: стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла; стимулювання попиту населення для придбання житла. Кожен з них має свою сферу впливу на розвиток житлової сфери (рис. 3.1).



**Рис. 3.1. Стратегічні напрями державного сприяння розвитку інноваційно-житлових відносин**

### **3.1.1 Стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла**

В Україні закладені основи функціонування ринку житлового будівництва, його відтворення та придбання. Однак на практиці житло поки що є доступним лише обмеженому колу сімей з високими доходами. Основними причинами низького рівня пропозиції житла є інституціональна нерозвиненість інвестиційно-





житлової сфери. Для становлення інституціонального середовища інвестиційно-житлової сфери необхідне формування законодавчої бази, ухвалення та реалізація відповідних нормативно-правових актів, направлених на створення сприятливих умов для розвитку ринку будівництва та відтворення житла.

Однак, не дивлячись на заходи, що здійснюються урядом, усе ще не завершена робота із створенням організаційно-інвестиційних передумов забезпечення житлом всіх категорій громадян.

Стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла, яке включає формування житлового фонду за рахунок держави, муніципальних утворень та приватних забудовників.

Повинно проводитись на основі подальшого вдосконалення фінансово-кредитного механізму забезпечення індивідуального будівництва, підвищення ефективності роботи підприємств будівельного комплексу та житлово-комунального господарства.

Важливим засобом забезпечення житлових потреб населення, яке стоїть в черзі на житло є *будівництво житла за рахунок державних коштів*. Для його реалізації державою повинні бути створені умови будівництва для середнього класу житла, вартість якого не перевищує опосередковану вартість спорудження житла. Необхідно здійснити певний комплекс заходів, а саме, розробку генеральних планів забудови з урахуванням планованого будівництва доступного житла. В рамках генпланів повинні бути виділені земельні ділянки з урахуванням прив'язки до мережі інженерних комунікацій.

Держава повинна стимулювати будівельні організації, аби вони виконували житлові програми і досягали показників, закладених в індикативному плані будівництва доступного житла. Для цього слід використати низку мотиваційних заходів, які обґрунтовані такими угодами між органами державної влади та будівельними організаціями як продаж землі під будівництво; зменшення податкової ставки; отримання кредиту за вигідною для забудовника ставкою; державні замовлення на будівництво.

Відомо, що продаж землі під будівництво житла здійснюють на основі аукціонів, проте умовою аукціону може бути закладення певної частини держави в збудованому будинку на такій земельній ділянці. Щодо стимулювання будівельних організацій, то тут на весь період будівництва може бути передбачена зменшена



податкова ставка. Це може бути один з об'єктів оподаткування, взамін чого будівельна організація передає державі певну частину збудованого житла. Внаслідок отримання кредиту за низькою ставкою держава покриває різницю у ставках, а будівельна організація виконує певні завдання держави.

Державне замовлення на будівництво - це найпоширеніша форма стимулювання будівельних організацій на виконання інвестиційно-житлових програм будівельної галузі. Поряд з цим для усунення бар'єрів на шляху конкуренції і зниження ризиків учасників інвестиційно-житлових відносин держава має активізувати роботу із створення сприятливого законодавчого й інвестиційного клімату на ринках житлового будівництва.

Належне державне заохочування незалежних забудовників і будівельних компаній сприяє їх активному залученню у житлове будівництво, а також зможуть краще проявлятися переваги покупців і користувачів житла. Лише при ефективній фінансово-кредитній підтримці держави можна чекати на позитивні зміни у збільшенні обсягів будівництва доступного житла.

*Будівництво комунального житла* є одним із засобів збільшення пропозиції житла для соціально незахищеного населення. Воно служить вирішенню житлових проблем тих категорій громадян, перед якими держава має певні зобов'язання. Комунальне житло громадянам, що соціально не захищені, як правило, надають без права його приватизації. В подальшому вони можуть набувати житло у власність лише за умов використання ринкових механізмів.

В процесі будівництва комунального житла необхідно створити безбар'єрне житлове середовище для маломобільних груп населення. Це пропонується вирішувати за допомогою модернізації планувальних рішень квартир нижніх поверхонь, оснащенням житлових і громадських будинків транспортними комунікаціями, спеціалізованим інженерним обладнанням.

Необхідна активізація роботи місцевих органів влади з підготовки і виділення земельних ділянок під житлове будівництво комунального житла на основі чинного законодавства. Відповідно до сучасних умов ринку житла, будівельники прагнуть отримати землю, що належить до комунальної власності, під спорудження житла за державними гарантіями безкоштовно. Це значно здешевлює його кінцеву вартість. На нашу думку, право на таку



співпрацю з державою може бути надане перш за все великим компаніям, за умов, що вони мають досвід житлового будівництва не менш ніж п'ять років збудували за попередній рік не менш ніж 20 тисяч квадратних метрів житла.

Надійним заходом, що сприяє розвитку ринку будівництва комунального житла виступає демонополізація. Розміщення комунального замовлення на будівництво житла на конкурсній основі повинне бути звичайною практикою. Сформовані за участю держави правові умови діяльності різних учасників ринку будівництва та підвищення ефективності їх взаємодії, повинні сприяти договірним відносинам і забезпечити систему їхнього виконання. При цьому держава спільно з місцевими органами влади повинна зберегти за собою функції нагляду за дотриманням будівельних норм, правил та вимог екологічної та інших видів безпеки, контролю професійного рівня забудовників і підрядних організацій.

Одним з варіантів державного сприяння в сфері активізації будівництва комунального житла можна вважати створення мережі житлових асоціацій, (операторів), які б безпосередньо отримували бюджетні кошти, що виділяються в рамках інвестиційно-житлової політики, а також мали змогу залучати кошти приватних інвесторів (в тому числі – фізичних осіб).

Основне призначення житлових асоціацій – здійснення функцій замовника-інвестора комунального житла. Виступаючи в цій якості, вони на конкурсній основі мають здійснювати підбір забудовників (девелоперів), що організують комплексний розвиток територій і житлового будівництва, які у свою чергу, наймають підрядні будівельні організації. Функції щодо управління побудованого комунального житла повинні передаватися житловим асоціаціям, в той час, як власникам побудованого соціального житла повинні бути муніципалітети.

Асоціації могли б реалізовувати конкретні програми комунального житла в тому, чи іншому регіоні, і, в свою чергу, бути підзвітні Національній житловій асоціації, створеній у формі некомерційної громадської організації, а також місцевій владі. В органи управління житлових асоціацій повинні входити представники громадськості і зацікавленого бізнесу, а також органів місцевого самоврядування.



Для подальшого розвитку індивідуального житлового будівництва регіональними та місцевими органами влади слід істотно спростити адміністративні процедури узгодження нових будівельних проектів і одержання дозвільної документації для того, щоб вони стали більш прозорими, фіксованими за термінами і зрозумілими для приватних забудовників, не мати заборонного характеру. Первинне право власності забудовникам потрібно надавати ще на початкових стадіях інвестиційно-житлового процесу. Це дозволить створити правові передумови для розвитку системи іпотечного кредитування будівництва під заставу цих земельних ділянок.

Для забезпечення доступності індивідуального житлового будівництва слід передбачити заходи, спрямовані на зниження будівельно-житлових витрат. Перш за все необхідно вилучити витрати забудовників житлових будинків, пов'язаних з пайовою участю у розвитку міських енергоджерел (оплата за приєднувану потужність). Слід перенести витрати на облаштування магістральних і внутрішньо квартальних інженерних мереж, інших об'єктів інженерної інфраструктури на місцеві виконавчі органи. Саме з цих причин доцільно проводити відведення земельних ділянок під будівництво будинків поблизу магістральних інженерних мереж, а також на територіях, не зайнятих будовами і комунікаціями.

Для встановлення реального рівня витрат і уникнення невинновданого завищення цін у будівництві житла потрібно продовжити роботи із впровадження подальшого вдосконалення нових кошторисних нормативів. Слід забезпечити застосування низки будівельних податкових пільг. Наприклад, пільги під час купівлі земельної ділянки для індивідуального будівництва житлового будинку. Запровадження таких нововведень не тільки розширює можливості населення отримати доступне житло, але й відкриває значні можливості як для легалізації заробітної плати, так і зростання заощаджень.

*Відтворення житла.* В умовах становлення ринку житла в Україні найбільш важливим з теоретичної точки зору є визначення змісту поняття та сутності відтворення житла та становлення його ринку, виявлення особливостей його організації, системи державного регулювання, механізмів та інструментів у його



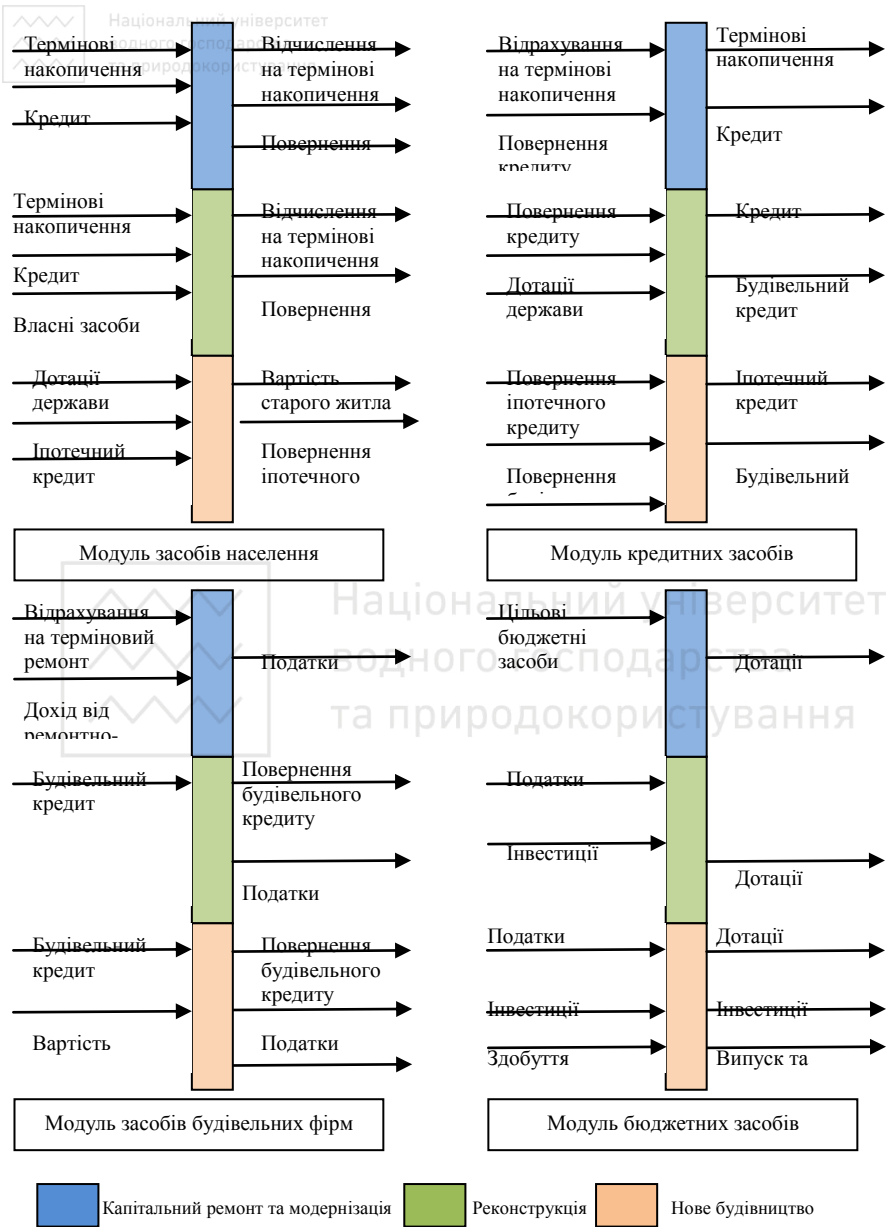
інвестування. На думку автора, відтворення житлового фонду – це безперервний процес відновлення житлового фонду в певних пропорціях і запобігання його від передчасного зносу, що включає капітальні ремонти, реконструкцію або модернізацію будівель.

Проблеми стимулювання процесів відтворення житла та створення його ефективного ринку є найбільш актуальним. Вони широко досліджуються як в нашій країні, так і в розвинених країнах світу, але все ще залишаються майже не розробленими. Це стримує реальну приватизацію житлового фонду, запровадження нових фінансово-кредитних механізмів розширеного відтворення житла.

До джерел інвестування процесів відтворення житла слід віднести кошти населення; інвесторів, які беруть участь у реалізації проектів зміни та реконструкції житлового фонду; фондів заміни та реконструкції житлового фонду, утворених відповідно до закону; державного та місцевого бюджетів. Дієвий фінансово-кредитний механізм може ефективно функціонувати за умови зацікавленості усіх учасників процесу відтворення житла, кредитоспроможність банківських установ, забезпечення повернення коштів (рефінансування), витрачених на капітальний ремонт, реконструкцію чи модернізацію житла.

На наш погляд, в цілях зменшення об'ємів ветхого житлового фонду і збільшення масштабів нового будівництва та відтворення житла, необхідно вирішити завдання стимулювання процесів консолідації бюджетних і позабюджетних інвестиційних ресурсів. Так, наприклад, відповідно до проекту Житлового кодексу України, власник житла зобов'язаний оплачувати роботи за капітальний ремонт. Однак практика свідчить, що в результаті високої міри зносу житла, інвестиційних засобів його власника на це часто бракує і, як наслідок, веде до великих витрат на капітальний ремонт з боку житлово-комунальних служб.

У даній ситуації державна, регіональна та місцева влада повинні діяти за єдиною системою, яка дозволяла б за певних умов залучати кошти для поліпшення якості житла через плату мешканців житлових споруд за їх капітальний ремонт, а також повернення тих грошей, які були залучені на капітальний ремонт, проведення ресурсозберігаючих та енергозберігаючих робіт. Загальна схема руху інвестиційних засобів будівництва та відтворення житлового фонду представлено на рис. 3.2.



**Рис. 3.2. Схема руху інвестиційних засобів будівництва та відтворення житлового фонду**



За результатами дослідження проблем стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла визначено, що відповідної уваги потребує промисловість будівельних матеріалів, яка забезпечує житлове будівництво в якісних, екологічно чистих, сучасних за дизайном видах продукції. За своїм асортиментом та номенклатурою вони мають відповідати платоспроможності різних шарів населення, як на елітне житло, так і на житлові будинки для громадян з невеликими доходами.

Продукція будівельної індустрії, яка реалізується на товарних ринках, повинна містити всю гаму будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, які відповідають сучасним вимогам архітектурної виразності і розмаїтості виробництва, економічної експлуатації житла і комфортності проживання в ньому з урахуванням оптимального використання сировинної бази галузі, а також промислових відходів, що є на територіях регіонів.

Подальший розвиток ринку будівельних матеріалів, техніки і технологій вимагає інституційних змін реформування систем будівельної індустрії, включаючи виробників будматеріалів і будівельні компанії. Мова йде про підвищення ефективності їхньої діяльності, перепрофілювання, або закриття нерентабельних безперспективних виробництв. Ця проблема повинна вирішуватись з урахуванням соціальних наслідків, оскільки на традиційних великих підприємствах будівельної індустрії має місце велика кількість працівників.

Орієнтація будівництва в основному на внутрішній ринок створює умови для широкого застосування малого підприємництва. Одночасно з підвищенням зайнятості населення, скороченням процесів перевезень будівельної продукції та інших позитивних ефектів, ще буде сприяти розвитку конкуренції.

### **3.1.2 Стимулювання попиту населення на придбання житла**

Головна ідея державного сприяння житлового забезпечення в блоці стимулювання платоспроможного попиту населення направлена на створення умов, за яких кожний громадянин нашої країни зможе побудувати квартиру, придбати або взяти її у довгострокову оренду. Вона полягає в підвищенні рівня доступності житла для широких верств населення.



Стимулювання платоспроможного попиту населення на житло забезпечується шляхом приватизації та роздержавлення житлового фонду; розвитку ринку; розвитку житлової нерухомості; реформування систем житлових збережень; вдосконалення системи іпотечного кредитування. Реалізація складових даного блоку повинна здійснюватись лише паралельно із заходами, які передбачають зниження вартості житла, уникнення створення передчасного підвищення платоспроможного попиту на ринку житла.

*Роздержавлення та приватизація житлового фонду.* За умов ринкової економіки з державного житлового фонду направлена на реалізацію права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі їх, залучення до участі в утриманні і збереженні існуючого житла.

Приватизація державного житлового фонду - це відчуження квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв тощо) державного житлового фонду на користь громадян України.

Засобами приватизації державного житлового фонду можуть бути як цінні папери, так і житлові чеки. Житлові чеки - це приватизаційні папери, які в свій час одержували всі громадяни України, їх використовують під час роздержавлення та приватизації житла. Громадяни, які мають житло на праві власності, можуть використовувати їх для придбання частки майна державних підприємств, земельного фонду.

Таким же чином можуть використовувати житлові чеки громадяни, які отримали їх в порядку компенсації за приватизовану квартиру (будинок). Однак, в практиці приватизації державного житлового фонду України житлові чеки поширення не набули, хоча деякий час обертались на ринку житлової нерухомості

Право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду з використанням житлових чеків отримують громадяни України, які постійно проживають в цих квартирах (будинках) або перебували на обліку потребуючих поліпшення житлових умов до введення в дію цього Закону. Приватизувати займане ними житло безоплатно можливо в межах номінальної вартості житлового чеку або з частковою доплатою один раз.



Незалежно від розміру загальної площі безоплатно передавали у власність громадян займані ними:

- однокімнатні квартири;
- квартири (будинки), одержані у разі знесення або відселення всіх сімей з будинків (частин будинків), які належали їм на праві власності, якщо колишні власники не одержали за ці будинки (частини будинків) грошової компенсації;
- квартири (будинки), в яких мешкають громадяни, котрим встановлена ця пільга Законом України "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи";
- квартири (будинки), в яких мешкають громадяни, удостоєні звання Героя Радянського Союзу, Героя Соціалістичної Праці, нагороджені орденом Слави трьох ступенів, ветерани Великої Вітчизняної війни, воїни - інтернаціоналісти, інваліди I і II груп, інваліди з дитинства, ветерани праці, що пропрацювали: не менше 25 років - жінки, 30 років - чоловіки, ветерани Збройних Сил та репресовані особи, реабілітовані згідно із Законом України "Про реабілітацію жертв політичних репресій в Україні";
- квартири (будинки), в яких мешкають сім'ї загиблих під час виконання державних і громадських обов'язків та на виробництві;
- квартири (будинки), в яких мешкають військовослужбовці, котрим встановлена пільга Законом України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей";
- квартири (будинки), в яких мешкають багатодітні сім'ї (сім'ї, що мають трьох і більше неповнолітніх дітей).

Нині, аналізуючи ситуацію навколо приватизації державного житлового фонду, можна відзначити, що її темпи з кожним роком спадають. Бажаючих приватизувати житло в Україні стає все менше й менше. Вже приватизовано більшу частину державного житлового фонду.

*Активізація ринку житлової нерухомості.* В Україні відбувається становлення ринку житлової нерухомості, який характеризується, незавершеною законодавчою базою, нерівномірним розвитком окремих її сегментів, низьким інвестиційним потенціалом юридичних осіб, та невисокою платоспроможністю населення.



Причинами відзначених негативних тенденцій слід вважати:

- корупційні дії чиновників, викликані складністю отримання дозволів, узгоджень, перевищенням попиту над пропозицією житла, утрудненістю доступу до комунальних мереж, важко доступністю програми молодіжного житлового кредитування тощо, що спричиняють штучне підвищення чи підтримання необґрунтованого завищення цін на житло;

- недостатню ефективність діяльності органів державної влади щодо унеможливлення створення фінансових «пірамід» на ринку нерухомості. Часто дозвіл на будівництво житлового будинку одержує одна компанія, а реалізацією помешкань у цьому ж об'єкті займається інша, причому ці компанії ніяк не пов'язані між собою, відтак будівельні компанії уникають відповідальності перед покупцями;

- значні (часто неофіційні) валютні надходження з-за кордону, наприклад, доходи нелегальних мігрантів з України, що використовуються на купівлю житла. Причому помешкання часто купується не для проживання, а для винайму, чи в очікуванні його перепродажу із спекулятивною метою, тому скорочується пропозиція житла на ринку;

- зростання норм відрахувань у місцеві бюджети та компенсаційний фонд для операцій з нерухомістю;

- кредитування не лише потенційних покупців житла, але й будівельних організацій, за якого самі банки викладають кошти у великі інвестиційні проекти з огляду на їх високу дохідність, що робить для банків не вигідним і навіть ризиковим здешевленням житла чи навіть припинення тенденцій до його подорожчання;

- створення ажіотажного попиту на житло (що пов'язано з : «роздмухуванням» проблеми майбутнього подорожчання житла у ЗМІ; поверненням коштів з-за кордону, яке зумовлене санкціями FATF та супутнім побоюванням щодо надійності зарубіжних активів; ймовірним посиленням процесів повернення до країн колишніх емігрантів) [136, с. 197].

Збереження такого становища на ринку житлової нерухомості створює передумови для:

- завищення вартості української нерухомості порівняно з іншими країнами світу за обома критеріями: «житло/заробітна плата» і «житло/рента»;



- збільшення потреби у зовнішніх запозиченнях через перевищення обсягами кредитування акумульованими на депозитних рахунках заощаджень;

- перерозподілу коштів на користь власників нерухомості, що означає поглиблення майнового розташування та посилення соціальної напруженості;

- дестабілізації фінансового сектора в разі некерованого падіння цін на нерухомість;

- створення перешкод для функціонування ринку праці у зв'язку з утрудненням мобільності робочої сили [12, с.123].

До основних механізмів стимулювання розвитку ринку житлової нерухомості слід віднести:

- нормативно-правові, які формують прозорий та чітко регульований характер взаємовідносин між учасниками ринку житлової нерухомості;

- організаційні, які направлено на забезпечення розвитку інфраструктури ринку житлової нерухомості;

- інвестиційні, які формують інвестиційну привабливість об'єктів житлової нерухомості;

- податкові, які створюють умови не для «заоподатковування», а встановлення рівня оподаткування об'єкта нерухомості залежно від його інвестиційної привабливості за диференційованими ставками;

- фінансово-кредитні, які забезпечать можливість участі громадян із середнім доходом в процесі іпотечного кредитування [135, с.70].

Велике значення активізації ринку житлової нерухомості має державна підтримка діяльності страхових компаній щодо страхування об'єктів житлової нерухомості, ризиків, пов'язаних з відповідальністю осіб, діючих на ринку, а також ризиків, що виникають під час здійснення цивільно-правових операцій з об'єктом нерухомості. Потрібно прагнути до створення такої системи, яка забезпечить можливість укладання договорів страхування з максимально широкою номенклатури страхових випадків на тривалі терміни й за помірного розміру страхових премій.

Слід зазначити, що сприяння розвитку житлової нерухомості, яке засноване на застосуванні низки окреслених вище механізмів і



забезпечує: збільшення прибутків бюджету; залучення інвестицій в економіку країни; проведення єдиної політики в сфері управління майново-земельним комплексом країни.

*Реформування системи житлових заощаджень* направлена на покращення житлових умов, інвестування будівництва, відтворення та придбання житла, який базується на нагромадженні індивідуальних заощаджень. Вона, перш за все, призначена для категорії громадян, що не мають достатніх засобів для внесення первинних внесків під час отримання іпотечних кредитів у банках, але мають достатньо стабільний дохід.

Створення житлових заощаджень громадян для інвестування житлового будівництва житла вимагає:

- уточнення порядку формування фондів, кошти яких складатимуться із внесків вкладників, нарахованих на них відсотків, платежів у рахунок погашення наданих кредитів цільового призначення, інших джерел, не заборонених чинним законодавством;
- формування будівельних заощаджень громадян та коштів фондів, використання їх із забезпеченням захисту як вкладника, так і позичальника коштів;
- удосконалення системи обов'язкового страхування коштів будівельних заощаджень громадян та фондів;
- забезпечення низької процентної ставки на кредит та її стабільність протягом усього строку кредитування.
- формування механізму надання цільових житлових позик через випуск облігацій або проведення цільової кредитної емісії;
- використання коштів цільових житлових позик виключно для кредитування робіт, пов'язаних із завершенням недобудованих житлових будинків.

Сприяння держави у відносинах між суб'єктами системи житлових заощаджень полягає наданні підтримки шляхом виплати громадянам-вкладникам премії за внесками на ці заощадження; здешевлення кредитного ресурсу; відновленні іпотечного та молодіжного кредитування; створенні державних (стимулюючих) податкових пільг. формування фонду житлових субсидій.

*Вдосконалення довгострокового кредитування* є найважливішим елементом напрямків підвищення інвестиційної активності процесу житлового будівництва. Довгострокове кредитування громадян, які



бажають побудувати або придбати житло у власність представляє ефективну форму позабюджетного інвестування будівництва, відтворення та придбання житла. У країнах з розвинутою ринковою економікою, таких як США, Німеччина, Англія, до 95% житла отримує або будується в кредит.

Вдосконалення довгострокового кредитування потребує широкого застосування фондів кредитних систем, а саме:

- система взаємного кредитування громадян, що передбачає підготовку в установленому порядку законодавчих і нормативних актів, що приймаються на рівні, які регулюють діяльність житлово-будівельних споживчих товариств; здійснення контролю адміністрацією регіону за діяльністю товариств та дотримання інтересів їх пайовиків; сприяння товариствам з пайової участі в будівництві (реконструкції) житла і наданні земельних ділянок для реалізації власних проектів будівництва житла для пайовиків;

- система залучення коштів міжнародних кредитних інституцій, яка дозволить повернути фінансові кошти для реалізації житлової програми з метою демонстрації можливостей приватного сектора проводити ефективно і привабливо житло, в порівнянні з тим, що існує;

- система іпотечного кредитування, до основних параметрів застосування якої відносять: співвідношення вартості житла до річних доходів позичальника; сума боргу; термін погашення; відсоткова ставка; величина щомісячного платежу [103, 38].

Однак, як свідчать результати дисертаційного дослідження, в Україні, на жаль, має місце зменшення обсягів іпотечного кредитування у сфері будівництва, відтворення та придбання житла. До загальних причин, що перешкоджають розвитку іпотечного кредитування слід віднести: нестабільність економічної і політичної ситуації в країні; відсутність державної допомоги у розвитку іпотечного кредитування; обмеженість банківських установ у вільних грошових коштів для довгострокового кредитування фізичних осіб. До цього слід віднести відсутність в банківських установах досвіду роботи з населенням з довгострокового кредитування придбання житла та недосконалість нормативно-правового забезпечення механізму впливу на позичальників, що не виконують свої зобов'язання з повернення кредиту заставленого житла.



### 3.2 Формування альтернативних інвестиційних програм будівництва доступного житла

Відсутність стимулюючих факторів у вирішенні питань забезпечення житлом громадян призвели до зростання житлової проблеми в нашій країні. При невисоких темпах житлового будівництва у місцях поселення відсутні земельні ділянки для спорудження житла. На розвиток житлового будівництва негативно впливає незадовільний рівень забезпеченості населених пунктів містобудівною документацією та недосконала дозвільно-погоджувальна система у цій сфері. У житлових будинків масових серій, які становлять значний відсоток житлового фонду, закінчується термін експлуатації, що найближчим часом може спричинити проблему відселення.

Як було зазначено вище, в Україні розроблено багато державних цільових програм житлового будівництва, однак не одна з них не використовується в повній мірі. На думку автора, очевидно, для вирішення житлових потреб населення на регіональному рівні, є необхідність у розробці поряд з державними програмами альтернативних інвестиційних програм будівництва доступного житла. При цьому акцент повинен бути зроблений на масових забудовах доступного житла для значної частини населення.

З метою обґрунтування доцільності альтернативного підходу вирішення житлових проблем пропонується ілюстрація процесу формування державної програми «Доступне житло» у Волинській області. Початком її розробки стало розпорядження голови Волинської обласної адміністрації від 29 січня 2010 року №15 «Про підготовку Регіональної програми будівництва (придбання) доступного житла в області на 2010-2017 роки», листа Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 11 лютого 2010 року №12/19-2-8-14-1375. Програми, прийнята для реалізації рішенням Волинської обласної ради від 28.12.2010 №2/41. Участь автора в розробці даної програми підтверджується відповідною довідкою.

*Визначення проблеми, на розв'язання якої направлена програма.* Результати дослідження засвідчують, що кількість сімей та одиниць, які перебувають на квартирному обліку, постійно зростає. Якщо у 2005 році на обліку у Волинській області перебувало

32,4 тис. таких сімей та одинаків, то в 2008 році цей показник вже склав 33,3 тис. В той же час показники наданих квартир значно знижується. В 2005 році він склав 155,3 тис.кв.м. а в 2009 році тільки 138,7 тис. кв.м. Цей показник у 2009 році склав всього 71,5 % до попереднього року. Інвестиції у житлове будівництво в цей період відповідно знизилась до 48,4% (табл. 3.1).

Мета програми корелюється з метою Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.09 №1249. Вона направлена на підвищення рівня забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, шляхом удосконалення існуючого та запровадження нового ефективного фінансово-економічного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла. Прогнозні показники обсягів будівництва та придбання житла у Волинській області на 2010 – 2017 роки представлені у табл. 3.2.

**Таблиця 3.1**  
**Показники розвитку житлової сфери у Волинській області**  
**за 2005-2009 роки**

Показники	2005 рік	2006 рік	2007 рік	2008 рік	2009 рік
Кількість сімей та одинаків, які перебувають на квартирному обліку, тис.	3240 0	3483 0	34504	33624	33327
Забезпеченість населення житлом у середньому на одну особу, кв. метрів загальної площі	19,5	19,7	19,9	20,2	21,15
Надано квартир, одиниць	328	1091	355	397	170
Введення в експлуатацію житла за рахунок усіх джерел фінансування, тис. кв. метрів	155,3	171,6	179,8	194,9	138,78
у % до попереднього року	111,8	110,5	104,8	108,4	71,1
Інвестиції в житлове будівництво, у фактичних цінах, млн. грн.	203,5	314,8	452,7	611,3	295,6
Індекси інвестицій в житлове будівництво, у % до попереднього року	120,4	126,8	115,7	101,4	48,4



**Прогнозні показники.** За попередніми розрахунками реалізація програми дасть змогу визначити, що забезпечення квартирами 10,1 тис. сімей, що складає лише третину від загальної кількості перебуваючи на обліку, можливо шляхом будівництва 633,9 тис. кв. метрів загальної житлової площі (табл. 3.2, 3.3). При цьому передбачено, що упродовж 2010-2017 роки для забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ та служби цивільного захисту, Державної фельд'єгерської служби, Державної кримінально-виконавчої служби, посадових осіб митної служби, прирівняних до них осіб, які перебувають на квартирному обліку за місцем служби, планується побудувати (придбати) 1446 квартир.

**Таблиця 3.2**

**Прогнозні показники реалізації Регіональної програми будівництва (придбання) доступного житла. Розрахунок загальної площі житла, що планується побудувати (придбати)**

Кількість житла	У тому числі за роками:								
	Всього	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
10142	Кількість квартир	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири
633878	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)
10	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири
625	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)
489	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири
30569	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)
909	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири
56813	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)
1056	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири
66000	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)
1371	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири
85688	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)
1789	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири
111813	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)
2065	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири
129063	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)
2453	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири	Кількісні квартири
153313	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)	Загальна площа (кв. метрів)





**Таблиця 3.3**

**Розрахунок вартості будівництва (придбання) житла у державі**

Загальна площа житла, км. метрів	Вартість 1 кв. метра загальної площі житла, гривень	Вартість будівництва (придбання) житла, млн. гривень								
		усього	у тому числі за роками:							
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
633878	5357	3395,7	3,3	163,7	304,3	353,6	459	599	691,4	821,4

*Обсяги та джерела фінансування.* Прогнозований розрахунок вартості будівництва (придбання) житла в регіоні на 2010-2017 роки в регіоні наведено у додатку Р.2. Проведені розрахунки засвідчують, що для будівництва (придбання) житла в рамках виконання Програми необхідні кошти в сумі 3395,7 млн. грн. (без урахування щорічної інфляції). Фінансування здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, позабюджетних джерел, у тому числі власних коштів, суб'єктів господарювання та населення. Прогнозні обсяги інвестування Регіональної програми будівництва (придбання) доступного житла Волинської області на 2010-2017 роки наведено у таблиці 3.4. Як видно основним джерелом інвестування спорудження житла в регіоні будуть позабюджетні кошти.

**Таблиця 3.4**

**Розподіл прогнозованих обсягів житлових інвестиційних ресурсів за джерелами фінансування у Волинській області на 2010-2017 роки**

Джерела фінансування	Обсяг фінансування, млн. грн.	У тому числі за роками							
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Державний бюджет	893,6	38,73	44,28	75,63	88,14	114,94	150,47	173,85	207,57
Місцеві бюджети	125,1	5,4	6,2	10,6	12,3	16,1	21,1	24,3	29,1
Позабюджетні фінансові ресурси	2377,0	102,8	117,6	200,9	234,0	305,3	399,8	461,7	554,9
Усього	3395,7	146,93	168,08	287,13	334,44	436,34	571,37	659,85	791,57



Таблиця 3.5

**Введення в експлуатацію житла у 2010 році**

	Введено в експлуатацію за звітний період		У тому числі за рахунок коштів державного бюджету		Вартість основних фондів, введених в дію за звітний період, тис.грн.		Введено в експлуатацію будівель, одиниць
	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до відповідного періоду попереднього року	м <sup>2</sup> загальної площі	у % до відповідного періоду попереднього року	всього	у тому числі за рахунок коштів державно	
УКРАЇНА	9339343	145,9	32285	30,0	31091306	124115	33526
Автономна Республіка Крим	535081	138,2	4185	72,0	1793857	14120	2339
<b>Області</b>							
Вінницька	292153	170,3	1239	3,9	954061	1675	1341
Волинська	175393	126,5	-	-	558873	-	873
Дніпропетровська	226110	132,7	-	-	854303	-	1088
Донецька	293077	169,4	6891	-	1177105	28839	852
Житомирська	201345	226,7	1032	67,9	437447	4742	1307
Закарпатська	293343	173,4	-	-	741516	-	1400
Запорізька	144031	142,4	325	11,8	363359	1147	688
Івано-Франківська	599976	157,6	730	40,6	1588786	3851	2013
Київська	1184251	174,1	288	-	3845410	1304	4028
Кіровоградська	97844	147,2	-	-	251867	-	722
Луганська	146654	417,7	-	-	365623	-	573
Львівська	641995	164,0	4234	-	1741768	9529	2461
Миколаївська	132535	153,7	4495	306,2	333355	14000	544
Одеська	639802	119,1	-	-	2609586	-	1498
Полтавська	246316	158,4	-	-	787156	1319	1029
Рівненська	206608	210,1	3881	303,4	649522	15041	1028
Сумська	181416	130,9	-	-	508640	-	862
Тернопільська	288287	197,2	-	-	764621	-	1012
Харківська	416170	97,4	-	-	1269192	-	1095
Херсонська	182377	242,4	-	-	406660	-	1159
Хмельницька	361491	135,8	1278	14,7	910205	3833	1143
Черкаська	186686	128,9	-	-	513232	-	962
Чернівецька	293782	178,3	444	26,5	800717	2200	1392
Чернігівська	160011	152,6	-	-	425463	-	822
<b>Міста</b>							
Київ	1012254	106,8	-	-	5770576	-	675
Севастополь	200355	131,4	3263	-	668406	22515	620



Таблиця 3.6

Введення в експлуатацію житла у 2011 році

	Введено в експлуатацію будівель, одиниць	Введено в експлуатацію, м загальної площі		З них за рахунок коштів державного бюджету, м <sup>2</sup> загальної площі		Вартість основних фондів, введених в дію, тис. грн.	
		усього	у % до відповідного періоду попереднього року	усього	у % до відповідного періоду попереднього року	усього	у тому числі за рахунок коштів державного
УКРАЇНА	24573	9410359	100,8	72010	223,0	37395041	293181
Автономна Республіка Крим	1478	504031	94,2	2153	51,4	2016634	12501
<b>Області</b>							
Вінницька	1452	321319	110,0	145	11,7	1025298	2029
Волинська	983	199464	113,7	2182	–	632785	6757
Дніпропетровська	667	234867	103,9	4836	–	929033	16591
Донецька	789	289129	98,7	–	–	1242750	–
Житомирська	708	162347	80,6	–	–	424834	–
Закарпатська	1237	326118	111,2	1912	–	827738	10412
Запорізька	193	61682	42,8	–	–	188620	–
Івано-Франківська	1420	580284	96,7	–	–	1712366	–
Київська	2834	1050020	88,7	13109	4551,7	3792059	62403
Кіровоградська	343	76017	77,7	4075	–	235522	17333
Луганська	542	116204	79,2	416	–	257242	2255
Львівська	1999	722727	112,6	10859	256,5	2283962	39765
Миколаївська	368	119022	89,8	4523	100,6	391067	20422
Одеська	1833	793037	124,0	4918	–	3855697	9109
Полтавська	600	174653	70,9	–	–	600000	–
Рівненська	1129	228572	110,6	1125	29,0	787886	6361
Сумська	756	185393	102,2	1634	–	505319	2454
Тернопільська	617	288648	100,1	–	–	787453	–
Харківська	686	334921	80,5	3833	–	1405230	15714
Херсонська	617	134925	74,0	–	–	295383	–
Хмельницька	705	297983	82,4	7195	563,0	870001	30622
Черкаська	423	111438	59,7	100	–	369380	212
Чернівецька	752	217380	74,0	460	103,6	738114	2773
Чернігівська	614	157687	98,5	8535	–	467796	35468
<b>Міста</b>							
Київ	550	1501453	148,3	–	–	10014365	–
Севастополь	278	221038	110,3	–	–	738507	–



Цікаво провести порівняльний аналіз фінансового забезпечення реалізації регіональної програми будівництва (придбання) доступного житла в 2010 та 2011 роках. Як свідчать результати даних щодо введення в експлуатацію житла у Волинській області, то в 2010 році взагалі на будівництво житла з державного бюджету не було виділено коштів. В 2011 році за рахунок коштів державного бюджету було введено в експлуатацію 2182 кв.м. загальної житлової площі [1, 2]. В порівнянні з прогнозованим розрахунком загальної площі, що планувалося побудувати за регіональною програмою «Доступне житло» - 30569 кв.м., цей показник складає лише – 7,1 %.

В той же період тільки за Програмою будівництва доступного житла на дані цілі планувалося виділити 37,7 млн.грн. Майже аналогічне положення склалося в 2011 році. За програмними показниками на будівництво доступного житла з державного бюджету повинно бути виділено 44,3 млн.грн., а за даними Державного комітету статистики України загальний обсяг введеного в експлуатацію житла становить 2,8 тис.м<sup>2</sup>, вартість якого склала 6,7 млн.грн.

При цьому планувалося побудувати житла загальною площею 30,5 тис.м<sup>2</sup>.

Таким чином всі обсяги введеного в експлуатацію житла, а це 175,4 тис.м<sup>2</sup>, були профінансовані індивідуальними забудовниками (83,4%) та колективними забудовниками.

Вище наведені дані підтверджують раніше наведену оцінку фінансово-кредитного забезпечення реалізації програми житлового будівництва (див. розд. 2.3), держава не може взяти на себе весь тягар вирішення цієї проблеми. Така задача є непосильною і для місцевих бюджетів і для окремих громадян, тим більш, що серед них велика кількість малоімущих та соціально незахищених.

Автором пропонується методика формування альтернативних інвестиційних програм будівництва доступного житла, яка на основі застосування методів оптимального планування (економіко-математичне моделювання, лінійне програмування) та наукової організації праці (потоківий метод будівництва) проводиться за наступними етапами.

**Етап 1. Визначення необхідного фінансування.** Як свідчать результати дослідження запорукою реалізації всякої цільової



програми є її інвестування. А тому, для фінансування будівництва, відтворення та придбання житла, повинні створюватися спеціальні фонди. У попередніх розділах автором дані пропозиції щодо формування інвестиційного фонду розвитку будівництва, відтворення та придбання житла (ІФРБВПЖ), який передбачає залучення коштів держави, будівельних фірм, громадян-забудовників, іпотечних ресурсів банківського капіталу.

Відправні позиції для визначення необхідного фінансування такої програми подаються у табл. 37, данні якого характеризують ситуацію із забезпеченням житловою площею жителів Волинської області за останні роки. Як видно, на квартирному обліку перебуває 33 тисячі сімей. Для їх забезпечення житлом необхідно збудувати відповідну кількість квартир.

Розмір ресурсів, які можуть бути залучені з різних джерел у ІФРБВПЖ у Волинській області приведені у табл. 3.7. Як показує аналіз, в окремі роки розмір інвестицій в капітальне будівництво досягав \$ 300 млн. З кожним роком збільшується обсяг коштів, які переводять в Україну гастарбайтери. Згідно з оцінками експертів, обсяг коштів, які надійшли від них, вже у 2011 році становив \$ 8 000 млн. для України і більш ніж \$ 5 000 млн. у Волинській області. Слід зазначити, що ці кошти за своїм обсягом вже зрівнялися з коштами, які отримує Україна від прямих зарубіжних інвестицій.

Виходячи з цих оцінок, з метою розвитку будівництва доступного житла, автор вважає реальним наповнення інвестиційного фонду розвитку будівництва, відтворення та придбання житла Волинської області наступними обсягами фінансування: \$ 100 млн. від фізичних осіб – майбутніх забудовників, \$ 300 млн. державного фінансування, \$ 100 млн. від будівельних фірм задіяних у будівництві та \$ 50 млн. у вигляді кредитів банків, пенсійних фондів тощо. Оскільки інвестиційно-житлова програма будівництва нового житла у Волинській області, яка пропонується автором, буде розрахована на 4 роки, відповідне фінансування може бути розподілене на 2 – 3 роки.



**Таблиця 3.7**

**Прогнозні показники обсягів будівництва житла окремих у  
Волинській області на 2010-2017 роки**

Найменування району, міста обласного підпорядкування	Кількість сімей та одиноких молодих громадян, які перебувають на квартирному обліку станом на 1 січня 2009 року		Загальна площа житла, що планується збудувати (придбати), кв. метрів							
	усього	з них мають право на пільгове забезпечення житлом	усього	у тому числі за роками:						
				2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Усього	33624	20174	633878	30563	56813	66000	85688	111813	129063	153313
м. Луцьк	23786	14272	448434	23223	40191	46691	60619	79101	90595,5	107576
м. Володимир-Волинський	2230	1338	42041	2155	3768	4377	5683	7416	8508	10071,5
м. Ковель	2929	1757	55206	2830	4948	5748	7465	9738	11180	13234,5
м. Нововолинськ	2437	1462	45937	2355	4117	4783	6210	8103	9313	10993,5
Володимир-Волинський р-н	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Горохівський р-н	251	151	4745	-	425	494	641	837	1066	1282
Іваничівський р-н	84	50	1571	-	158	164	212	277	350	410
Камінь-Каширський р-н	162	97	3048	-	273	317	412	538	671	837
Ківерцівський р-н	395	237	7447	-	668	775	1007	1314	1678,5	2004,5
Ковельський р-н	40	24	754	-	-	79	102	133	154	286
Локачинський р-н	97	58	1822	-	163	190	246	321	411	491
Луцький р-н	33	20	628	-	63	65	85	110	128	177
Любешівський р-н	45	27	848	-	76	88	115	150	203	216
Любомльський р-н	117	70	2199	-	197	229	297	388	498	590
Маневицький р-н	257	154	4839	-	434	504	654	854	1085	1308
Ратнівський р-н	165	99	3111	-	285	324	420	549	683	850
Рожищенський р-н	311	187	5876	-	527	612	794	1036	1326	1581
Старовижівський р-н	128	77	2419	-	250	252	327	427	542	621
Турійський р-н	109	65	2042	-	188	213	276	360	456	549
Шацький р-н	48	29	911	-	82	95	123	161	215	235



**Таблиця 3.8**

**Базові показники інвестиційного забезпечення житлового  
будівництва Волинської області**

	Весь житловий фонд, млн.м <sup>2</sup> заг.площі У середньому на одного жителя, м <sup>2</sup> заг.площі		Кількість сімей які перебували на квартирному обліку, тис.	Введено в експлуатацію житла						Інвестиції в капітальне будівництво		Гроші від гастарбайтерів	
				Індивідуаль- ними забудовника- ми		Колективним и забудовника- ми		млн. грн.	\$ млн.	\$ млн. Україна	\$ млн. Волинсь-ка область		
				Всього тис. м <sup>2</sup> заг. площі	тис. м <sup>2</sup> заг. площі	%	тис. м <sup>2</sup> заг. площі					%	
1995	19.5	18.2	51	199.6	112.9	56.6	86.7	43.4					
1996	19.7	18.5	50.1	130.9	84.2	64.3	46.7	35.7					
1997	19.9	18.7	47.9	123.8	101.3	81.8	22.5	18.2					
1998	20	18.8	45.6	127.5	108.8	85.3	18.7	14.7					
1999	-	-	-	185.7	125.3	67.5	60.4	32.5					
2000	20.2	19.2	38.5	125.9	100.2	79.6	25.7	20.4					
2001	20.52	19.1	36.8	150.6	108.3	71.9	42.3	28.1					
2002	20.5	19.4	34.8	133.5	94.6	70.9	38.9	29.1	363.3	72.7			
2003	20.6	19.6	34.3	117.8	95	80.6	22.8	19.4	390.7	78.1			
2004	20.93	19.2	32.7	138.9	105.1	75.7	33.8	24.3	524.8	105.0			
2005	21.23	19.5	32.4	155.3	93.6	60.3	61.7	39.7	633.3	126.7	633	41.3	
2006	21.43	19.7	34.8	171.6	106.3	61.9	65.3	38.1	953.9	190.8	883	57.6	
2007	21.53	19.9	34.5	179.8	120.2	66.9	59.6	33.1	1583.6	316.7	4309	281.0	
2008	21.83	20.2	33.6	195	135.7	69.6	59.3	30.4	1967	327.8	6200	404.3	
2009	21.93	20.3	33.3	138.7	76.5	55.2	62.2	44.8	1164.5	145.6	5400	352.1	
2010	22.13	20.5	33.3	175.4	146.3	83.4	29.1	16.6	1129.8	141.2	5900	384.7	

Таким чином, наприклад, розмір річного державного фінансування становитиме біля \$ 100 млн., обсяг залучення коштів від громадян - \$ 50 млн. Загальний обсяг коштів, які планується залучити у проект становить \$ 550 млн. Як видно з наведених



водного господарства  
природоохоронного будівництва

оцінок, є можливість залучити набагато більші кошти від громадян-забудовників, ніж ми пропонуємо.

Головна проблема, яку при цьому слід вирішити – це запобігти ризику інвестицій у житлове будівництво, яка є дуже актуальною у нашій державі. Через ризик таких інвестицій більшість громадян віддають перевагу індивідуальному житловому будівництву. При зменшенні відповідних ризиків частина коштів могла б перетекти із сектора приватного будівництва в сектор колективної забудови. Враховуючи те, що вартість квартири у багатоквартирному будинку є меншою від вартості приватної садиби, це сприяло б збільшенню введеної житлової площі.

**Етап 2. Вибір типу будинків.** Опираючись на залучені кошти, можна буде реалізувати розроблену автором програму (проект) будівництва житла у Волинській області, і розраховану на 4 роки. Першим кроком повинна стати конкретизація виду житла, яке планується будувати. Враховуючи вимоги масовості та економності автор зупинився на найбільш поширених проектах п'яти та дев'ятиповерхових будинків. Для підтвердження доцільності такого підходу наведені також порівняльні житлово-фінансові характеристики елітного житла типу “двоповерховий котедж”.

**Етап 3. Оптимізація структури житлового будівництва.** Наступний крок у формуванні програми – оптимізація структури житлового будівництва з метою максимізації введеної житлової площі. Для оптимізації планової структури житлового будівництва побудуємо економіко – математичну модель задачі, використовуючи методіку математичного програмування [54]. У загальному вигляді математична модель екстремальної задачі полягає у відшуванні екстремуму (мінімуму або максимуму) функції

$$f(T_1, T_2, \dots, T_m) \rightarrow \max(\min) \quad (3.1)$$

при обмеженнях

$$g_i(T_1, T_2, \dots, T_m) \leq b_i, \quad i = \overline{1, m} \quad (3.2)$$

$$T_1, T_2, \dots, T_m \geq 0, \quad (3.3)$$

де  $f$  і  $g_i$  – задані функції,  $b_i$  – деякі задані числа.

В ролі оптимізуючих параметрів моделі виберемо кількість будинків, запланованих під забудову, а саме:  $x_1$  – кількість п'ятиповерхових будинків,  $x_2$  – кількість дев'ятиповерхових





будинків першого типу,  $x_3$  – кількість дев'ятиповерхових будинків другого типу. При плануванні будівництва слід врахувати обмеження, продиктовані обсягом доступних коштів, співвідношенням попиту на квартири з різною кількістю кімнат, вимогами мінімально ризику та вимогами будівельних компаній щодо загального рівня рентабельності проекту:

- загальний обсяг витрачених коштів не повинен перевищувати \$ 550 млн. – коштів, які планується залучити у проект;

- частка будинків третього типу не повинна бути меншою від 15%. Ця вимога продиктована необхідністю в однокімнатних квартирах;

- загальний ризик проекту не повинен перевищувати 24 %. Цей рівень ризику був підібраний, як ризик близький до мінімально можливого, шляхом комп'ютерних експериментів;

- загальна рентабельність проекту не повинна бути нижчою від 17 % (вимога будівельних фірм);

- головною метою проекту є максимальна площа житла, яка може бути введена при виконанні вищевказаних вимог.

Математична постановка задачі полягає у визначенні максимального значення цільової функції

$$F = \sum_{i=1}^3 x_i \sum_{j=1}^{k_{ij}} S_{ij} y_{ij} \rightarrow \max, \quad (3.4)$$

де  $x_i$  – кількість будинків  $i$ -го типу ( $i=1,2,3$ ), згідно характеристик, які описані вище;  $y_{ij}$  – кількість квартир  $j$ -го типу (однокімнатні, двокімнатні та трикімнатні) у будинку  $i$ -го типу,  $S_{ij}$  – загальна площа відповідної квартири,  $k_{ij}$  – кількість квартир відповідного  $j$ -го типу для будинку  $i$ -го типу.

Умови обмеження ресурсів та умови, пов'язані з економічними і технологічними вимогами, мають наступний вигляд. Умова обмеження фінансових ресурсів

$$\sum_{i=1}^3 c_i x_i \sum_{j=1}^{k_{ij}} S_{ij} y_{ij} \leq Z_0, \quad (3.5)$$



де  $Z_0$  – загальна сума зібраних коштів,  $c_i$  – ринкова ціна 1 кв. м. загальної площі у будинку відповідного типу.

Умова необхідної кількості будинків третього типу

$$x_3 \geq 0.15 \cdot \sum_{i=1}^3 x_i \quad (3.6)$$

Умова допустимого ризику для проекту

$$\frac{\sum_{i=1}^3 h_i x_i}{\sum_{i=1}^3 x_i} \leq H_0 \quad (3.7)$$

де  $H_0 = 0.24$  – максимально допустимий ризик для розглядуваного проекту,  $h_i$  – рівень ризику незавершеного будівництва для будинку  $i$ -го типу. Умова достатньої рентабельності проекту

$$\frac{\sum_{i=1}^3 p_i r_i x_i}{\sum_{i=1}^3 p_i x_i} \geq R_0 \quad (3.8)$$

Тут  $R_0 = 0.17$  – мінімально допустимий рівень рентабельності розглядуваного проекту,  $p_i$  – собівартість будівництва будинку  $i$ -го типу,  $r_i$  – рентабельність будівництва будинку  $i$ -го типу.

Додаткова вимога полягає в тому, що оптимізуючі змінні  $x_1, x_2, x_3$  (кількість будинків відповідного типу) повинні бути невід'ємними і цілими

$$x_1, x_2, x_3 \geq 0 \quad (3.9)$$

Це означає, що нами сформульована цілочисельна задача математичного програмування, метою якої є максимізація загальної площі будівництва при виконанні вказаних обмежуючих умов.



**Таблиця 3.9**

**Оптимізований проект будівництва багатоквартирних будинків у Волинській області**

	Будинки 1 типу		Будинки 2 типу		Будинки 3 типу		разом	обмеження
	для 1 будинку	для всіх будинків	для 1 будинку	для всіх будинків	для 1 будинку	для всіх будинків		
Собівартість, \$ тис.	1800	184	2900	35	3000	39	549700	550000
Ризик	0.2	66240	0.3	30450	0.3	35100	131790	131790/549700=0.24
Кількість будинків		184		35		39	258	39 / 258 = 0.151
Рентабельність	0.167	55200	0.217	21980	0.152	17784	0.173	0.170
Загальна площа, кв. м.	2800	515200	5040	176400	4320	168480	860080	
Кількість квартир	40	7360	72	2520	72	2808	12688	

Сформульована нами задача може бути розв'язана засобами Microsoft Excel (Сервіс, надбудова "Поиск решения"). При розв'язуванні були отримані результати, наведені в табл. 3.4. Аналіз таблиці показує, що задачу вдалося розв'язати при всіх заданих обмеженнях. Оптимальний розв'язок має вигляд  $x_1 = 184$ ,  $x_2 = 35$ ,  $x_3 = 39$  і полягає у будівництві 184 п'ятиповерхових будинків, 35 дев'ятиповерхових будинків першого типу та 39 дев'ятиповерхових будинків другого типу. Введена площа при цьому становитиме 860 080 кв.м. Цей результат у 4.9 разів перевищує житлову площу, яка була введена у 2010 році. В результаті виконання програми будівництва буде здано 12 688 квартир.

**Етап 4. Аналіз альтернативних варіантів реалізації програми.** Розглянемо різні варіанти поставленої вище задачі (4) – (9), тобто ту ж задачу, але при дещо змінених умовах щодо деяких параметрів чи цільової функції. Перш за все сформулюємо задачу дещо іншим чином, взявши у якості цільової функції не загальну житлову площу, а кількість квартир і домагаючись її максимізації. Розв'язування задачі, сформульованої таким чином, привело до того



ж розв'язку, який подано вище. Це означає, що обидві задачі в деякому розумінні є ідентичними.

Посилимо умову щодо кількості однокімнатних квартир. Нехай необхідний відсоток будинків третього типу становить не 15 %, а 18 %. Всі інші обмеження параметрів залишаються без змін. Розв'язок, поставленої таким чином задачі, є наступним:  $x_1 = 183$ ,  $x_2 = 27$ ,  $x_3 = 47$ . Загальна кількість збудованих будинків становить 257 (на один менше від попереднього розв'язку). Загальна кількість збудованих квартир становить 12 648 (на 40 квартир менше від основного розв'язку). Загальна площа всіх квартир дорівнює 851 520 кв. м. (на 8 560 кв. м. менше від основного варіанту розв'язку). Тобто, при посиленні ролі однокімнатних квартир, ми отримуємо погіршення основних показників виконання програми.

Розглянемо варіант розв'язування, який відповідає підвищеному значенню рентабельності ( від 17 % до 18.5 %). Всі інші умови та обмеження залишаються такими ж, як і в основній задачі (4) – (9). Розв'язок, цієї задачі, є таким:  $x_1 = 133$ ,  $x_2 = 59$ ,  $x_3 = 34$ . Це означає значне зменшення (на 50 одиниць) будівництва п'ятиповерхових будинків, рентабельність яких невелика (16.7 %) і значне збільшення (на 24 одиниці) будинків другого типу, рентабельність яких становить 21.7 %. Загальна кількість збудованих будинків при такому підході становитиме 226 (на 32 будинки менше від основного розв'язку). Загальна кількість збудованих квартир становить 12 168 (на 520 квартир менше від основного розв'язку). Загальна площа всіх квартир 839 440 кв. м. (на 20 640 кв. м. менше від основного варіанту розв'язку). Це означає, що підвищення загального рівня рентабельності будівництва веде до значного зниження основних показників виконання програми.

Ще один варіант будівництва полягає у включенні до загальної програми будівництва котеджів, рівень рентабельності для яких становить 25 %. Всі інші обмеження параметрів задачі (4) – (9) залишимо без змін. Розв'язок, поставленої таким чином задачі, є наступним:  $x_1 = 210$ ,  $x_2 = 10$ ,  $x_3 = 39$ ,  $x_4 = 54$ . Загальна кількість збудованих будинків становить 313. Загальна кількість збудованих квартир становить 12 036 (на 652 квартири менше від основного



варіанту). Загальна площа всіх квартир 823 080 кв. м. (на 37 000 кв. м. – 4,3 % менше від основного варіанту розв’язку). Варіант будівництва, пов’язаний з будівництвом котеджів веде до деякого зниження загального ризику (22 % у порівнянні з 24 %), але разом з тим веде до значного погіршення основних показників виконання програми.

Таким чином можна зробити загальний висновок. Він полягає в тому, що розв’язок основної задачі є оптимальним у всіх відношеннях, оскільки дозволяє побудувати максимальну кількість квартир з максимальною житловою площею (табл. 3.10, 311).

**Таблиця 3.10**

**Житлові та економічні параметри деяких типових житлових проектів**

	котедж	5-поверховий будинок
ціна 1 кв. м., \$	2000	750
К-сть 2-х кімнатних квартир		20
К-сть 3-х кімнатних квартир		20
площа 2-х кімнатної квартири		60
площа 3-х кімнатної квартири		80
площа будинку	300	2800
ціна будинку, \$	600000	2100000
Собівартість будинку, \$	480000	1800000
Рентабельність будівництва	0.250	0.167
Ризик незавершеного будівництва	0.05	0.20

**Таблиця 3.11**

**Житлові та економічні параметри деяких типових житлових проектів**

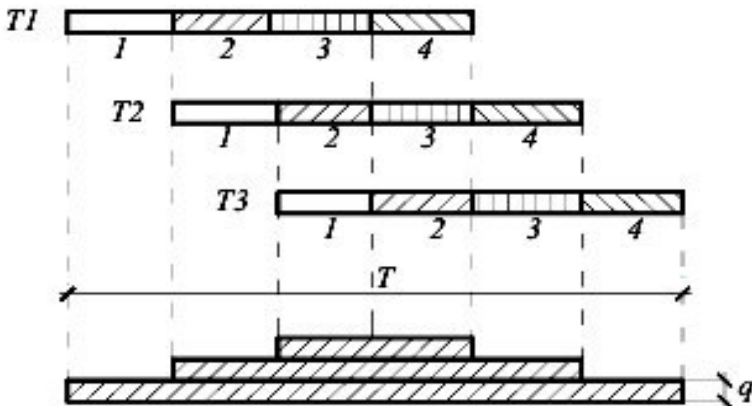
	9-поверховий будинок (тип 1)	9-поверховий будинок (тип 2)
ціна 1 кв. м., \$	700	800
К-сть 1-кімнатних квартир		18
К-сть 2-кімнатних квартир	36	36
К-сть 3-кімнатних квартир	36	18
площа 1-кімнатної квартири		40
площа 2-кімнатної квартири	60	60
площа 3-кімнатної квартири	80	80
площа будинку	5 040	4320
ціна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

**Етап 5. Розробка потокової схеми будівництва.** Реалізація

такого крупного проекту, який описаний вище, займає досить тривалий час. При організації будівництва у великих масштабах використовують різні методи управління будівельним процесом. Для його скорочення доцільно використати метод потокового будівництва.

Найпростішим підходом є послідовна технологія при якій спочатку виконуються всі процеси щодо зведення одного будинку, потім щодо другого і т.п. Недоліком послідовної технології є великий строк будівництва, а також те, що існують значні технологічні перерви у виконанні однотипових процесів. Іншим методом організації будівництва є паралельний метод при якому всі етапи будівництва на різних будинках протікають паралельно. Такий метод вимагає значних ресурсів робочої сили та інтенсивного постачання технологічних елементів. Крім того інтенсивність будівництва різко змінюється на різних етапах. Вказані особливості приводять до збільшення вартості будівництва.

Рішення, за яким усуваються недоліки перших двох методів, є ліквідація або різке зменшення організаційної перерви між однотиповими процесами на різних будинках. Наприклад, процес риття котловану на другому будинку розпочинається відразу після закінчення його на першому і т.д. Цей метод має назву послідовно-паралельного, або потокового (рис. 3.3).



**Рис. 3.3. Схема застосування потокового методу житлового будівництва**



Потік характеризує безперервність виконання однотипових процесів на всіх будинках. При потоковому методі інтенсивність споживання однотипових ресурсів дорівнює інтенсивності їх споживання при послідовному методі. При цьому час будівництва, в порівнянні з послідовним методом, різко скорочується. Загальна інтенсивність виробничого процесу стабілізується, оскільки більш інтенсивні технологічні процеси на одному об'єкті ідуть паралельно з менш інтенсивними процесами на іншому об'єкті. Таким чином забезпечується повне використання виробничої потужності будівельної організації при рівномірному й безперервному завантаженні низових будівельних підрозділів (ділянок, бригад, ланок і т.п.).

Наукова організація процесу будівництва дозволяє скоротити строки будівництва та скоротити проектну вартість будівництва. Для правильного планування потокової схеми необхідно визначити основні етапи будівництва кожного будинку, їх планову тривалість та необхідне фінансове забезпечення.

**Таблиця 3.12****Технологічна схема будівництва п'ятиповерхового будинку**

	Етап будівництва	Тривалість етапу, місяців	Початок етапу, місяць	Кінець етапу, місяць	Вартість етапу, %
1	Фундамент, цоколь	4	1	4	5
2	Стіни, покрівля	10	5	14	40
3	Вікна, двері	4	13	16	10
4	Сантехніка, електрообладнання, ліфти	6	15	20	20
5	Оздоблення, підлога, зовнішня інфраструктура	8	17	24	25

– Для його деталізації необхідно розглянути схему будівництва будинків різних типів, включених нами у проект а, також, особливості діяльності різних фірм, задіяних у процесі будівництва. Аналіз показав, що в регіоні працюють будівельні фірми, кількість працівників та виробничі потужності яких дозволяють освоювати наступні об'єми робіт:

– фірма типу А може одночасно вести будівництво п'яти п'ятиповерхових та двох дев'ятиповерхових будинків;



**Таблиця 3.13**

**Технологічна схема будівництва дев'ятиповерхового будинку**

	Етап будівництва	Тривалість етапу, місяців	Початок етапу, місяць	Кінець етапу, місяць	Вартість етапу, %
1	Фундамент, цоколь	6	1	6	7
2	Стіни, покрівля	15	7	21	40
3	Вікна, двері	6	19	24	10
4	Сантехніка, електрообладнання, ліфти	9	22	30	25
5	Оздоблення, підлога, зовнішня інфраструктура	12	25	36	18

– фірма типу Б може одночасно вести будівництво п'яти п'ятиповерхових і трьох дев'ятиповерхових будинків;

– фірма типу В може одночасно вести будівництво чотирьох п'ятиповерхових і одного дев'ятиповерхового будинку.

Технологічна схема будівництва п'ятиповерхового і дев'ятиповерхового будинків представлена в табл. 3.12 – табл. 3.13. Застосування потокового методу будівництва дозволяє значено скоротити загальний термін будівництва. Покажемо це на прикладі фірми типу Б, яка здатна виконати найбільшу частку робіт, запропонованої нами програми будівництва. Схема потокового методу одночасного будівництва п'яти 5-поверхових будинків представлена на додатку Т. Як видно з рисунка, будівництво п'яти 5-поверхових будинків триває 48 місяців, тобто 4 роки. Схема потокового методу одночасного будівництва трьох 9-поверхових будинків представлена на додатку Т. Процес зведення цих будинків є більш тривалим і триває 54 місяці, тобто 4.5 роки.

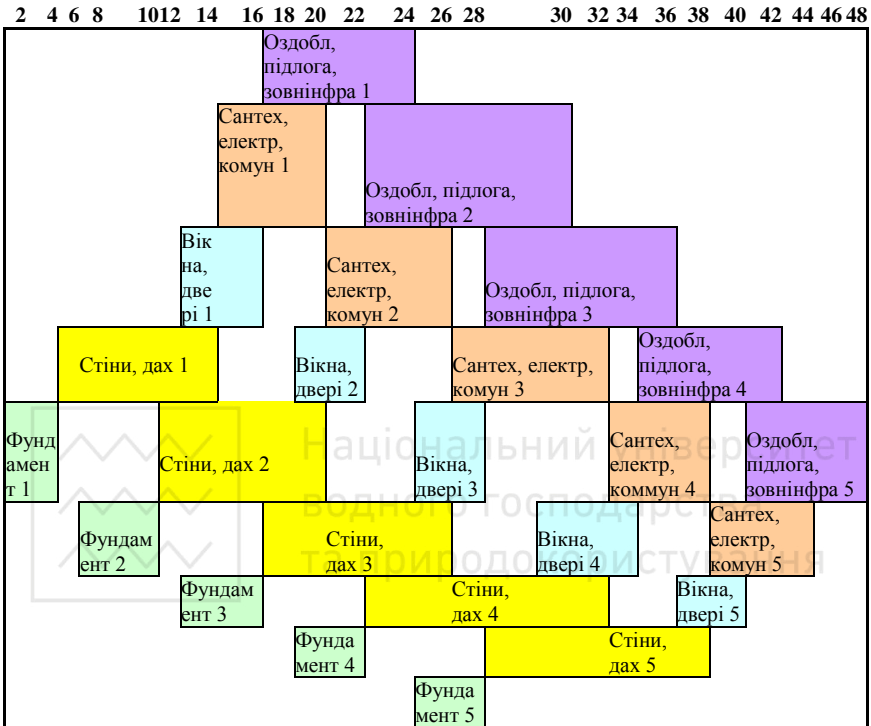
Аналізуючи структуру коштів, які планується залучити до проекту (етап 1), отримуємо наступний їх розподіл (табл. 3.7).

Як бачимо, основний тягар фінансування (54.5 %) повинна взяти на себе держава, виступаючи при цьому гарантом безпеки внесених коштів для інших учасників проекту. Зрозуміло, що вкладені кошти будуть повернуті (з відсотками на рівні рентабельності проекту) при майбутній продажі квартир. Що стосується попиту, то він буде гарантований, виходячи з оцінок коштів, які щорічно отримуються від гастарбайтерів.





**Схема потокового методу будівництва п'яти 5-поверхових будинків. Верхній рядок – номер місяця**



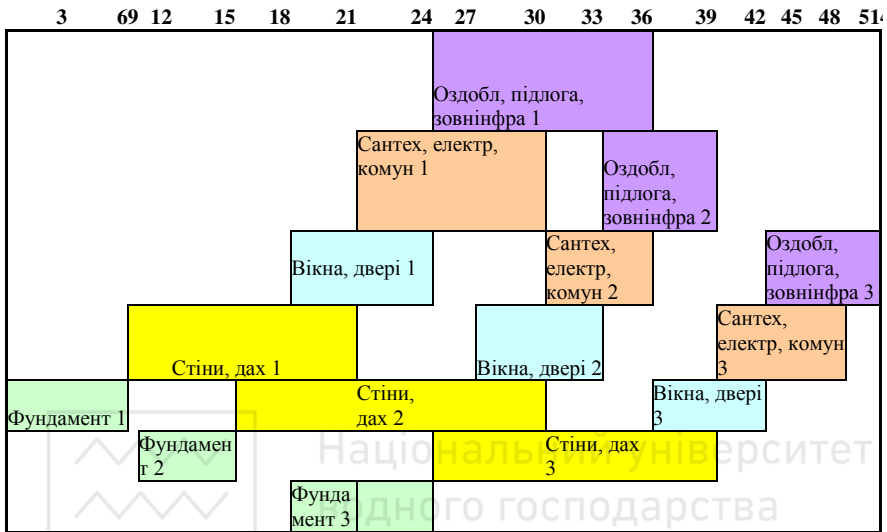
Ми вважаємо що при плануванні коштів, які виділяються на будівництво окремого будинку, структура цих коштів повинна бути ідентичною до загальної структури. Це означає що, наприклад, при будівництві 5-поверхового будинку загальною собівартістю \$ 1 800 тис. внесок державних коштів повинен становити \$ 982 тис. (54.5 %), внесок громадян-забудовників - \$ 327 тис. (18.2 %), внесок фірми-підрядника - \$ 327 тис. (18.2 %), частка кредитних коштів - \$ 164 тис. (9.1 %).

Проте, складаючи графік фінансування будівництва, слід враховувати психологію прийняття рішень в умовах ризику. Більшість фізичних осіб, які приймають участь у проєкті,



**Таблиця 3.15**

**Схема потокового методу будівництва трьох  
9-поверхових будинків. Верхній рядок – номер місяця**

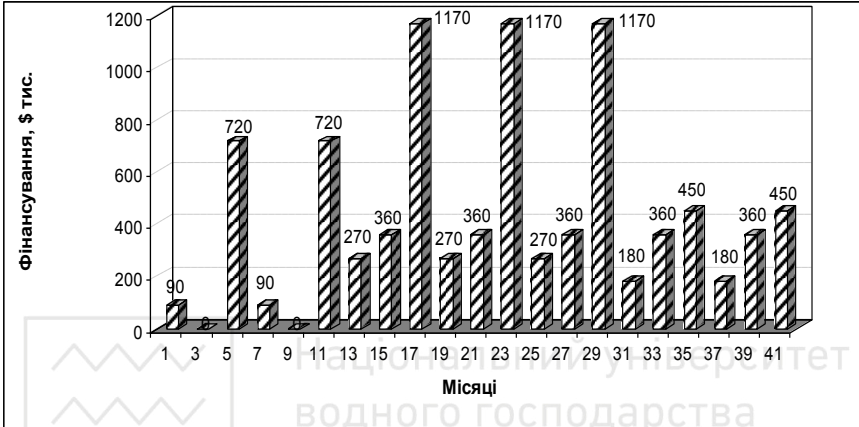


**Таблиця 3.16**

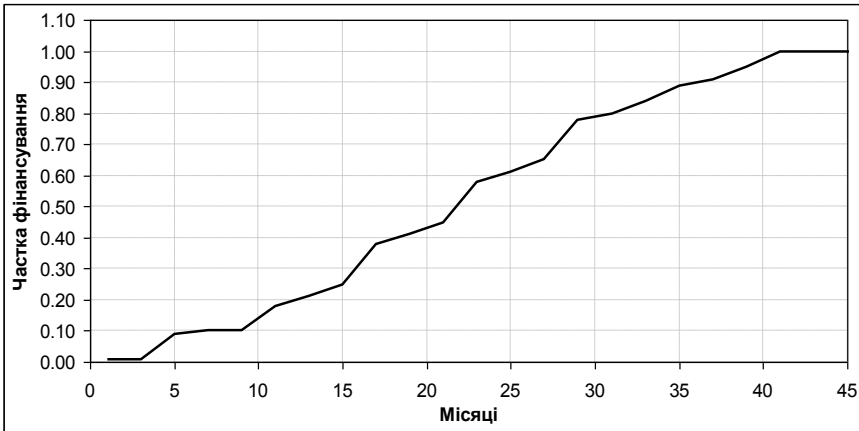
**Розподіл коштів, внесених на будівництво  
5-поверхового будинку**

	Населення	Держава	Буд. фірми	Кредити	Разом
Всі кошти, залучені в проект, \$ млн	100	300	100	50	550
Структура залучених коштів, %	18,2	54,5	18,2	9,1	100,0
Кошти, необхідні для спорудження 5-поверхового будинку, \$ тис.	327	982	327	164	1800
1 етап: фундамент, стіни, покрівля, \$ тис.		675	225		900
1 етап, %		37,5	12,5		50,0
2 етап: вікна, двері, сантех, підлога, комунікації, опорядження, \$ тис.	327	307	102	164	900
2 етап, %	18,2	17,0	5,7	9,1	50,0

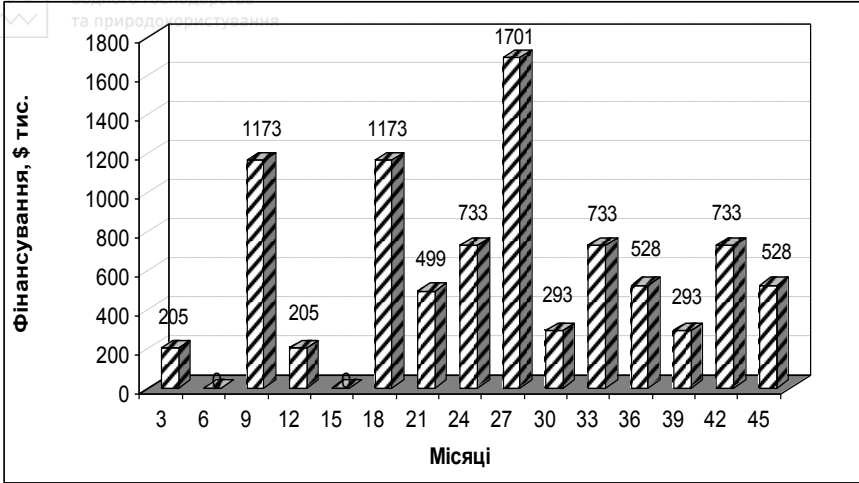
намагаючись уникнути ризику незавершеного будівництва, схильні вносити свої кошти лише на такому етапі будівництва, на якому коробка будинку завершена повністю або, принаймні, на 80%. Схожа психологія і у кредитних установ, які надають позику на будівництво [рис. 3.4, 3.5, 3.6, 3.7].



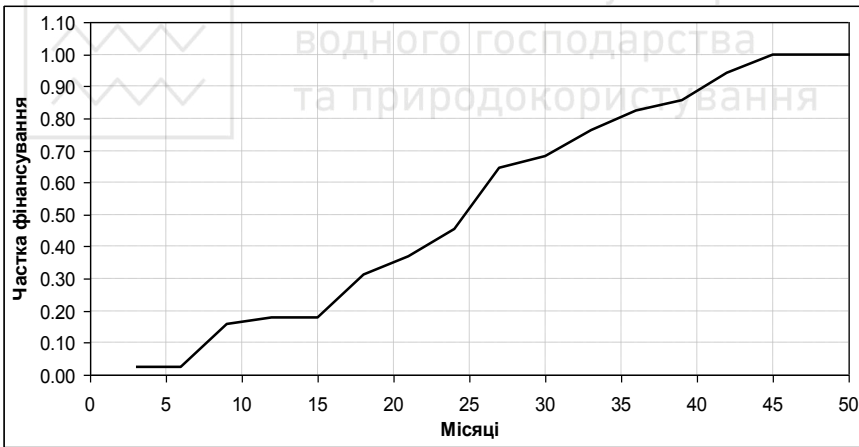
**Рис. 3.4. Часовий графік фінансування будівництва п'яти 5-поверхових будинків**



**Рис. 3.5. Часовий графік відносної частки фінансування будівництва п'яти 5-поверхових будинків**



**Рис. 3.6. Часовий графік фінансування будівництва трьох 9-поверхових будинків**



**Рис. 3.7. Часовий графік відносної частки фінансування будівництва трьох 9-поверхових будинків**

Виходячи з наведених міркувань, слід бути готовим до того, що перший етап будівництва будинку буде повністю профінансований за рахунок державних коштів та коштів фірми-підрядника. Саме така схема будівництва буде найменш ризикованою і гарантуватиме залучення коштів від населення та кредитних установ.



Приступимо до оцінювання фінансової частки першого етапу будівництва. Для цього необхідно врахувати ще один пункт витрат, неврахований нами вище. Відомо, що значна частина коштів, затрачених на будівництво йде на купівлю земельної ділянки та оформлення юридичної документації, а інколи і на нелегальні виплати. Експертна оцінка свідчить про те, що частка цих коштів може складати 10% - 20 % від вартості всього будівництва.

Зупинимось на меншій цифрі. Тоді модифікована структура витрат на будівництво багатоквартирного будинку буде виглядати наступним чином: земельна ділянка – 10%, фундамент, цоколь – 5%, стіни, покрівля – 37%, вікна, двері – 10%, сантехнічні роботи, електропроводка, монтування ліфтів – 18%, вкладання підлоги, прокладка комунікацій, внутрішнє та зовнішнє оздоблення – 20%. Звідси зрозуміло, що етап практичного завершення коробки будинку приблизно відповідає 50 % вартості всіх робіт. Тоді отримуємо наступну уточнену схему фінансування робіт по спорудженню 5-поверхового будинку. На першому етапі \$ 675 тис. (37.5 %) вносить держава і \$ 225 тис. (12.5 %) вносить фірма-підрядник. Ці кошти забезпечують витрати на земельну ділянку, спорудження фундаменту, стін, перекриттів та покрівлі.

На другому етапі схема фінансування виглядатиме так: \$ 327 тис. (18.2 %) - внесок громадян-забудовників, \$ 307 тис. (17.0 %) – внесок державних коштів, \$ 102 тис. (5.7 %) – внесок фірми-підрядника, \$ 164 тис. (9.1 %) – внесок запозичених коштів.

Слід мати на увазі, що рентабельність проекту для різних його учасників є різною. Зазвичай, житлова площа для фізичних осіб - інвесторів проекту виділяється за ринковою ціною, а не за собівартістю. Це означає, що для цих учасників проекту рентабельність є нульовою. В результаті автоматично підвищується рентабельність для інших учасників проекту.

Виконаємо відповідні розрахунки на прикладі 5-поверхового будинку. Собівартість будівництва складає \$ 1 800 тис.; ціна готового будинку - \$ 2 100 тис.; прибуток складає \$ 300 тис. Але цей прибуток буде розділений лише між тими учасниками проекту, які внесли \$ 1 473 тис. - 82.8 % від загальної собівартості проекту. Тоді рентабельність для них буде становити  $300 / 1473 = 0.2037$ . Отже рентабельність підвищилась від планового показника 16.7 % до значення 20.4 %. До речі, ця цифра може служити критерієм для



оцінки кредитної ставки фінансових установ, у яких будуть взяті кредити на будівництво. У разі, якщо позикова ставка виявиться вищою від очікуваної, це приведе до зниження рентабельності для держави та фірми-підрядника.

Проте, можливий і інший підхід до вирішення даної ситуації. З метою стимулювання інвестування проекту фізичними особами можна встановити ціну житла на рівні собівартості для тих інвесторів, які вносять кошти на початковій стадії проекту. Тоді, наприклад, у випадку 5-поверхового будинку, ціна 1 кв. м. житла для них буде становити не \$ 750, а \$ 625. При цьому ціна 2-кімнатної квартири становитиме не \$ 45 000, а \$ 37 500.

Така, досить значна, економія коштів безумовно послужить сильним стимулом для приватних інвесторів і сприятиме притоку капіталу в проект, що може бути використано при недостатньому фінансуванні від інших учасників проекту. Слід зауважити, що при цьому рентабельність проекту для інших його учасників залишиться на рівні планової, адже збільшення притоку капіталу від приватних інвесторів означатиме зменшення частки фінансування з боку держави, фірми-забудовника та залучених кредитів.

**Етап 7. Визначення кількості підрядних фірм, які необхідно залучити до виконання проекту.** На завершальному етапі проекту необхідно визначити тип та кількість фірм, які необхідно залучити для успішного виконання проекту будівництва. Оскільки на етапах 2 – 3 була визначена оптимальна структура плану забудови (184 п'ятиповерхових будинки, 35 дев'ятиповерхових будинків першого типу і 39 дев'ятиповерхових будинків другого типу), то кількість і структуру фірм будимо підбирати, виходячи з цієї структури забудови.

Таким чином, знову отримуємо оптимізаційну задачу лінійного програмування. В ролі оптимізуючих параметрів моделі виберемо кількість фірм різного типу, а саме:  $k_1$  – кількість фірм типу А,  $k_2$  – кількість фірм типу Б,  $k_3$  – кількість фірм типу В. При плануванні структури залучених фірм слід врахувати обмеження щодо оптимальної кількості будинків різного виду, обмеження, продиктовані обсягом доступних коштів, та обмеження щодо кількості фірм (цілі невід'ємні числа):

– загальний обсяг витрачених коштів не повинен перевищувати \$ 550 млн. – коштів, які планується залучити у проект;



- кількість будинків першого типу не повинна бути меншою від 184;
- кількість будинків другого типу не повинна бути меншою від 35;
- кількість будинків третього типу не повинна бути меншою від 39;
- метою оптимізації є мінімізація відхилень від запланованої кількості будинків. В ідеалі відхилень щодо кількісного складу будинків різного типу не повинно бути зовсім.

Математична постановка задачі полягає у визначенні таких значень змінних  $k_1, k_2, k_3$ , які мінімізують значення цільової функції

$$F = \sum_{i=1}^3 \sum_{j=1}^3 |k_i z_{ij} - x_{0j}| \rightarrow \min, \quad (3.10)$$

де  $k_i$  – кількість фірм  $i$ -го типу ( $i = 1, 2, 3$ ), згідно характеристик, які описані вище;  $z_{ij}$  – кількість будинків  $j$ -го типу, які може збудувати фірма  $i$ -го типу;  $x_{0i}$  – оптимальна кількість будинків даного типу, визначена вище.

Умова обмеження фінансових ресурсів має вигляд

$$\sum_{i=1}^3 c_i x_i \sum_{j=1}^{kij} S_{ij} y_{ij} \leq Z_0, \quad (3.11)$$

де  $Z_0$  – загальна сума зібраних коштів,  $c_i$  – ринкова ціна 1 кв. м. загальної площі у будинку відповідного типу.

Умови щодо кількості будинків кожного типу мають наступний вигляд

$$\begin{cases} \sum_{i=1}^3 k_i z_{i1} \geq 184; \\ \sum_{i=1}^3 k_i z_{i2} \geq 35; \\ \sum_{i=1}^3 k_i z_{i3} \geq 39. \end{cases} \quad (3.12)$$



Додаткова вимога щодо типу оптимізуючих змінних  $k_1, k_2, k_3$  – вони повинні бути невід’ємними і цілими

$$k_1, k_2, k_3 \geq 0. \quad (3.13)$$

Нами сформульована цілочисельна задача математичного програмування, метою якої є визначення кількості фірм-забудовників при умові мінімізації відхилень від оптимального плану загальної забудови. Сформульована задача (10) – (13) була розв’язана нами із використанням пакету Microsoft Excel (Сервіс, надбудова “Поиск решения”). При цьому були отримані результати, наведені в табл. 3.17.

**Таблиця 3.17**

**Кількість будівельних фірм та їх вклад у виконання програми будівництва багатоквартирних будинків у Волинській області**

		Фірма типу А	Фірма типу Б	Фірма типу В	Разом
1	Кількість фірм	21	7	11	39
2	5-поверхові будинки	5 x21=105	5x7=35	4x11=44	184
3	9-поверхові будинки (1)	1x21=21	2x7=14	0	35
4	9-поверхові будинки (2)	1x21=21	1x7=7	1x11=11	39
5	Загальна площа, кв.м.	490 560	198 800	170 720	860 080

Як видно з таблиці, в результаті оптимізації вдається визначити таку структуру задіяних фірм (21 фірма типу А, 7 фірм типу Б, 11 фірм типу В), при якій відхилення від плану дорівнюють нулю. Це означає, що роботи будуть виконуватися згідно з планами і графіками. Важливо відзначити, що при цьому всі фірми будуть задіяні на повну проекту потужність, що повністю відповідає їх інтересам.

Таким чином, як свідчать проведені розрахунки в результаті успішного виконання запропонованої автором регіональної інвестиційної програми будівництва доступного житла Волинської області, отримують квартири 38% сімей, які перебувають на квартирному обліку у термін 4-5 років.





### 3.3 Забезпечення доступності населення до житлових кредитних ресурсів

Дійсно, збільшення житлових інвестицій можливе за рахунок зростання прямих державних вкладень. Однак, доводиться визнати, що на даному етапі можливість використання державних інвестицій незначна. На жаль, за останні роки у структурі капітальних вкладень на житлове будівництво країни частка засобів державного бюджету постійно скорочується. З цих причин перспективи інвестиційного процесу у житловій сфері залежать, головним чином від позабюджетних джерел фінансування.

Аналіз процесів фінансово-кредитного забезпечення програм житлового будівництва свідчить про те, що інвестиції є тим самим вузьким місцем, яке лімітує рух до рівноважного стану житлового фонду. Саме цим визначається актуальність розробки механізмів мобілізації позабюджетних інвестиційних ресурсів у формування житлового фонду. Ключовим моментом для досягнення збалансованості є визначення джерел інвестиційних коштів.

До основних джерел позабюджетного фінансування відносяться:

- кошти юридичних (підприємства, організації в т. ч. приватні інвестиційні компанії) і фізичних осіб;
- засоби від часткової оплати житла, що виділяється, громадянам-черговикам на поліпшення житлових умов;
- кошти для будівництва індивідуального житла;
- кошти на відселення і знос старих будинків, які перераховуються забудовниками адміністрації міста;
- кошти від різниці у вартості реалізації якісного житла, житла в престижних районах і середньо-стандартного житла;
- кошти на проектування і будівництво споруд водопостачання і каналізації міста;
- кошти від реалізації цільовим призначення на конкурсах і аукціонних земельних ділянок під житлове будівництво;
- допомога низки країн інвестиційними коштами, що виділяються під програми житлового будівництва.

Домінуюче місце в структурі позабюджетних джерел інвестування могли б зайняти засоби підприємств. Як свідчать результати дисертаційного дослідження, відсутність коштів на



рахунках підприємств не є основною причиною їх низької інвестиційної активності. При всій обмеженості власних ресурсів суб'єктів господарювання одною з головних проблем залишається їх некапітальне використання. Про це свідчить, наприклад, той факт, що більшість підприємств не здійснюють капітальні вкладення навіть у межах нарахованих сум амортизації.

В умовах, коли державна влада не може впливати на ухилення суб'єктами економічної діяльності від інвестиційних рішень директивними методами, основним напрямом діяльності державної влади повинні стати формування сприятливого інвестиційного клімату в країні. Як уже зазначалось вище, на сьогодні у сфері позабюджетного фінансування житлового будівництва використовують традиційні форми залучення інвестицій (пайова участь, іпотека, непряме кредитування, власні кошти) а також використовують нові форми (фонди фінансування будівництва, фонд операцій з нерухомістю, недержавне пенсійне страхування, цільові облігації, інститути спільного інвестування).

Для розширення сфери позабюджетного фінансування нашої країни розроблено і затверджено ряд документів, що регламентують правила залучення та використання коштів населення і ресурсів фінансових установ в процесі формування житлового фонду країни. Закон України «Про інститут спільного інвестування» (2000р.), «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003р.), «Про іпотеку» (2003р.), «Про іпотечне кредитування, операцій з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» (2003р.).

З метою створення ефективного механізму рефінансування іпотечних кредитів утворено Державну іпотечну установу (ДІУ) (2004р.), ухвалено Закон України «Про іпотечні облігації» (2005р.), які створили передумови для розвитку системи іпотечного кредитування в Україні. Нажаль, все це ще не сприяє належному притоку позабюджетних інвестицій.

Зростання позабюджетного інвестування можливий тільки при створенні певних умов, стимулюючих вкладення фінансових ресурсів в будівництво та відтворення житла [102]. Обмежена можливість самостійних інвестицій приватних інвесторів потребує вдосконалення економічних методів залучення фінансових ресурсів.

Мова йде про визначення пріоритетних напрямів фінансово-кредитного забезпечення процесів залучення та реалізації позабюджетних житлових інвестицій, а саме: забезпечення доступності населення до кредитних ресурсів та розвиток іпотечно-житлового кредитування.

**Визначення доступності населення до житлових кредитних ресурсів.** На думку автора, дослідження інвестиційно-житлових процесів, перш за все вимагає визначення напрямків розвитку житлового будівництва. Для цього використовуючи наявні статистичні дані в таблиці 3.9, проаналізуємо динаміку введення в експлуатацію житла у Волинській області за ряд останніх років, та фактори, які її визначають [50].

**Таблиця 3.18**

**Фактична та прогнозна динаміка введення житла у Волинській області [50]**

	Рік	Інвестиції в капітальне будівництво, млн. грн.	Кошти населення, млн. грн.	Введено в експлуатацію житла, тис. м <sup>2</sup>
ФАКТ	2002	363.3	57.1	133.5
	2003	390.7	66.5	117.8
	2004	524.8	87.5	138.9
	2005	633.3	96.8	155.3
	2006	953.9	249.2	171.6
	2007	1583.6	361.1	179.8
	2008	1967	526.6	195.0
	2009	1164.5	224.5	138.7
	2010	1129.8	467.4	175.4
ПРОГНОЗ	2011	1740.0	522.1	191.8
	2012	1894.8	580.3	199.0
	2013	2049.6	638.5	206.2
	2014	2204.4	696.8	213.5
	2015	2359.2	755.0	220.7
	2016	2514.0	813.3	228.0
	2017	2668.8	871.5	235.2

Кореляційний аналіз впливаючих факторів показав, що найбільший вплив на обсяг введеного в експлуатацію житла чинять



два фактори: інвестиції в капітальне будівництво (коефіцієнт кореляції  $r = 0.85$ ) та кошти населення (коефіцієнт кореляції  $r = 0.88$ ). Виходячи з цього аналізу, побудуємо двохфакторну регресійну модель залежності обсягу введеного житла  $y$  від інвестицій у капітальне будівництво (фактор  $x_1$ ) та коштів населення (фактор  $x_2$ ). Для побудови моделі скористаємось можливостями Microsoft Excel (функція Линеин). Отже, регресійна модель має наступний вигляд:

$$y = 0.0133x_1 + 0.0889x_2 + 122.262. \quad (3.14)$$

В результаті отримуємо наведене описання моделі в таблиці 3.8. Коефіцієнт детермінації моделі  $R^2 = 0.79$ . Критерій Фішера  $F = 11.27$  при критичному значенні  $F_{кр} = 4.46$ . Все це вказує на високу адекватність моделі у цілому. Що стосується статистичної значущості коефіцієнтів моделі, то вона невисока – для обох коефіцієнтів похибка коефіцієнта  $m_{a_i}$  співмірна із значенням самого коефіцієнта  $a_i$ . Це пояснюється малим обсягом вибірки доступних даних.

**Таблиця 3.19**  
**Параметри двохфакторної лінійної регресійної моделі**  
**залежності обсягу введеного житла у від інвестицій у капітальне**  
**будівництво ( $x_1$ ) та коштів населення ( $x_2$ )**

	$t_{a2}$	$t_{a1}$	$t_{a0}$
	1.37	0.63	12.20
	$a2$	$a1$	$a0$
$a=$	0.0889	0.0133	122.262
$m_a=$	0.0647	0.0209	10.022
$R^2=$	0.790	13.580	
$F=$	11.27		
$t_{кр}=$	2.45		
$F_{кр}=$	4.46		



Тим не менше, дану модель рекомендуємо використовувати для прогнозних оцінок введення житла у Волинській області на найближчі роки. Але для цього необхідно мати прогнозні оцінки впливаючих факторів. Для їх отримання використаємо методику трендового прогнозування.

На рис. 3.8 зображена динаміка інвестицій у капітальне будівництво за ряд останніх років (суцільна лінія). Розмір інвестицій змінюється у відповідності до економічної ситуації в країні та світі і помітно зменшився у 2009 – 2010 роках у зв'язку з глобальною економічною кризою.



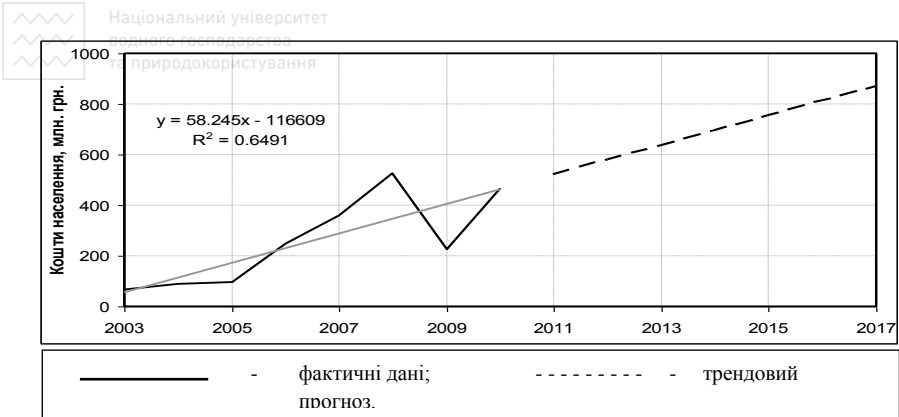
**Рис. 3.8. Динаміка інвестицій у капітальне будівництво**

Попередні дані за 2011 дають деяку надію на завершення кризи і зростання інвестицій до попередніх розмірів. Для моделювання динаміки інвестицій у капітальне будівництво ми використали рівняння лінійного тренду

$$y = 154.80x - 309558. \quad (3.15)$$

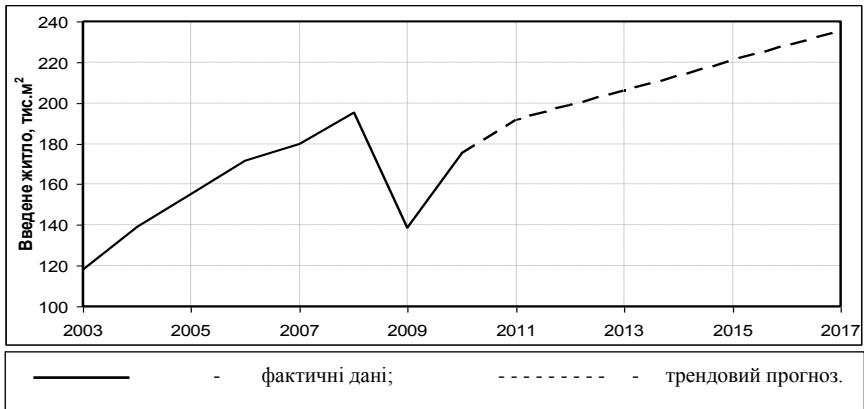
Розміри коштів населення, використаних на житлове будівництво також залежать від кризових явищ у економіці, проте в меншій мірі. Прогнозування інвестицій шляхом екстраполяції цього тренду представлено на рис. 3.9 (штрихова лінія) та у табл. 3.9 (колонка 3). Динаміка зміни цих коштів є більш стабільною і описується рівнянням лінійного тренду:

$$y = 58.24x - 116609. \quad (3.16)$$



**Рис. 3.9. Прогноз динаміка коштів населення, використаних на житлове будівництво у Волинській області**

Використовуючи отримані трендові прогнози та рівняння лінійної регресії (1), ми можемо спрогнозувати обсяги введеного житла на ряд найближчих років. Результати розрахунків представлені в табл. 3.9 (колонка 4) та на рис.3.5. Згідно з отриманим прогнозом, у декілька найближчих років у Волинській області може бути введено щорічно від 190 тис. м<sup>2</sup> до 220 тис. м<sup>2</sup> житла. Це узгоджується з результатами раніше виконаного нами моделювання, згідно з якими, при забезпеченні наукової організації будівельних робіт щороку може бути введено близько 215 тис. м<sup>2</sup> житла (див. роз. 3.3).



**Рис. 3.10. Прогноз динаміки обсягів введення житла у Волинській області в період 2011-2017рр.**



Відповідно до завдань дисертаційного дослідження розглянемо питання щодо доступності забудовників Волинської області до житлових інвестицій за програмою «Доступне житло». Нагадаємо, що ця програма передбачає сплату державою 30 % вартості квартири. В ній можуть брати участь громадяни, які потребують покращення житлових умов та перебувають на квартирному обліку. При цьому середньомісячний сукупний дохід на одного члена сім'ї, яка приймає участь у програмі не повинен перевищувати п'ятиразового розміру середньої заробітної плати в регіоні. Вікових обмежень для участі в даній програмі.

Доступність населення до житлових інвестицій визначається часткою сімей, які після сплати першого внеску здатні регулярно сплачувати внески, необхідні для погашення кредиту. Згідно з оцінками експертів, для цього необхідно, щоб такі внески не перевищували 40% загального доходу сім'ї.

Для визначення рівня доступності забудовників до житлових кредитів необхідно мати інформацію про доходи різних прошарків населення. Згідно з даними головного управління статистики у Волинській області розподіл доходів серед різних верств населення регіону має вигляд, наведений у табл.3.9, та зображений на рис. 3.6. Середньозважене значення місячного доходу громадян Волинської області, розраховане за даними табл. 3.1 для 2010 року становить 1161 грн. (згідно з даними статистики [5] – 1159.50 грн.). Інтегральна функція розподілу показує частку населення прибутки яких не перевищують певного рівня місячного доходу. Інтегральна функція розподілу місячних доходів для населення Волинської області за даними 2010 року представлена на рис. 3.11.

Попередні оцінки показують, що на іпотечні кредити можуть розраховувати громадяни, середній місячний дохід яких є не нижчим 4 тис. грн. Як бачимо, дані про цю групу населення у табл. 3.7 відсутні. Тому першою нашою задачею буде екстраполяція функції розподілу місячних доходів в область доходів понад 2000 гривень. Для цього нами були використані дані про доходи найбагатших людей України та Волині, які останнім часом достатньо регулярно публікуються у вітчизняних та зарубіжних засобах масової інформації (табл. 3.21).



Таблиця 3.20

**Розподіл населення (%) за рівнем середньодушових загальних доходів у місяць. грн. [50]**

Доходи (грн.)	Роки		
	2008	2009	2010
до 300.0	2.1	1.3	0.2
300.1 – 480.02	14.2	8.5	0.7
480.1 – 660.0	22.7	18.9	10.3
660.1 - 840.03	25.6	21.3	21.8
840.1 - 1020.04	13.6	22.8	20.8
1020.1 - 1200.0	8.5	13.2	15.1
1200.1 - 1380.0	6.4	4.5	14.5
1380.1 - 1560.0	1.7	3.2	5.8
1560.1 – 1740.0	1.9	2.4	4
1740.1 – 1920.0	1.1	0.7	2.3
Понад 1920.0	2.2	3.2	4.5

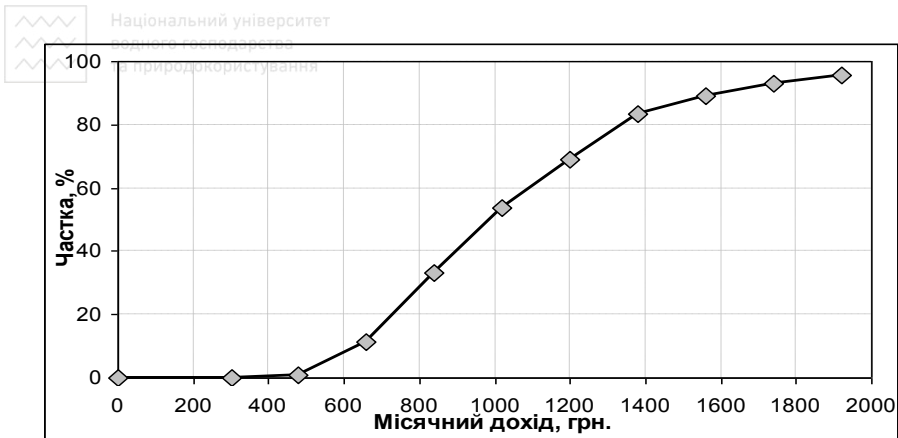


**Рис. 3.11. Функція розподілу місячних доходів населення Волинської області в 2010 році**

При моделюванні доступності ринку житла будемо розглядати наступні варіанти:

- термін кредитування може складати 10, 15 або 20 років;
- кредитна ставка може приймати значення 12%, 15%, 18% або 20%;
- вартість житла може складати 300 000 тис. грн. (площа 50 кв. м. – 2-х кімнатна квартира) або 420 000 тис. грн. (площа 70 кв. м. – 3-х кімнатна квартира);
- кредитування супроводжується пільговою програмою ”Доступне житло” або ж не має ніяких додаткових пільг.





**Рис. 3.12. Інтегральна функція розподілу місячних доходів населення Волинської області в 2010 році**

**Таблиця 3.21**

**Список статків найбагатших людей Волинської області [38]**

№	Прізвище	Статки		Місячний дохід	
		2007	2008	\$ млн. / місяць	млн. грн. / міс
		\$ млн.	\$ млн.		
1	Єремєєв	460	670	17.5	140.00
2	Мартиненко	161	234	6.11	48.90
3	Слабенко	103	150	3.92	31.34
4	Гаврилишин	67	98	2.56	20.48
5	Микулич	55	80	2.09	16.72
6	Свирида	34	50	1.31	10.45
7	Мартиняк	10	15	0.39	3.13
8	Чорнуха	9.6	14	0.37	2.93
9	Ольховий	6.9	10	0.26	2.09
10	Ковальчук	5.5	8	0.21	1.67

При оцінці вартості квартири використано середнє значення ринкової ціни житла в Луцьку за 2011 рік (750 \$ / кв. м. або 6 000 грн. / кв. м.). Для оцінки доступності різних форм кредитів необхідно вибрати одну з існуючих схем кредитування.

На сьогодні існує дві схеми щомісячних виплат по кредиту – звичайна (диференційована) та схема з постійними платежами



(ануїтетна). При ануїтетній схемі сума річних виплат  $R$  визначається за співвідношенням

$$R = \frac{Sr}{(1+r)^T - 1}, \quad (3.17)$$

де  $S$  – загальна сума всіх виплат (вважається відомою),  $r$  – банківський відсоток,  $T$  – термін кредитування в роках. Ануїтетна схема передбачає погашення заборгованості по кредиту постійними частинами. Це означає, що в початковий період погашення кредиту встановлюється мінімальний розмір щомісячного платежу по тілу кредиту, але потім, у міру зменшення заборгованості по тілу кредиту, цей платіж поступово збільшується.

Звичайна (диференційована) схема передбачає погашення кредиту таким чином – основна частина (частина тіла кредиту) сплачується рівномірно щомісяця, а відсотки виплачуються на залишок тіла кредиту. Таким чином, виплати по кредиту в перший період максимальні. У міру зниження суми тіла кредиту, зменшуються процентні платежі. Слід мати на увазі, що при ануїтетній схемі погашення заборгованості по кредиту кінцева виплачена сума буде набагато вище, ніж при звичайній схемі. Для прикладу, якщо взяти кредит на квартиру в розмірі 50 000 \$ під 13% річних на 20 років, то при диференційованій (звичайній) схемі кінцева переплата дорівнює 130%. При ануїтетній схемі переплата становитиме 181%.

Деякі банки використовують диференційовану схему місячних платежів виходячи з того, що в році є 365 днів і розмір щомісячних виплат визначають за співвідношенням

$$P = Zr \frac{K}{365}, \quad (3.18)$$

де  $P$  – розмір місячних виплат,  $Z$  – розмір залишку кредиту в даному місяці,  $K$  – кількість днів у місяці. Інша схема виплат ґрунтується на тому, що рік має 12 місяців і платежі здійснюються раз на місяць. При цьому сума місячних виплат становить

$$P = Zr \frac{1}{12}. \quad (3.19)$$



Розглянемо більш детально останню схему. Якщо тіло кредиту становить  $D$ , щомісячний платіж по тілу кредиту становитиме

$$P_1 = \frac{D}{12T}. \quad (3.20)$$

Залишок кредиту в  $i$ -му місяці становитиме

$$Z = D \cdot \left(1 - \frac{i}{12T}\right), \quad i = 1, n; \quad n = 12T. \quad (3.21)$$

Місячний відсоток на залишок кредиту в  $i$ -му місяці становить

$$\frac{rZ}{12} = \frac{rD}{12} \left(1 - \frac{i}{12T}\right). \quad (3.22)$$

Сума відсотків, нарахованих на тіло кредиту, для всього проміжку кредитування становить

$$S_2 = \frac{rD}{12} \sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{i}{12T}\right) = \frac{rD}{2} \left(T - \frac{1}{12}\right). \quad (3.23)$$

Співвідношення (3.25) отримано з врахуванням того факту, що під знаком суми ми маємо суму арифметичної регресії з початковим членом  $a_1 = 0$ , останнім членом  $a_n = (n-1)$  та кількістю доданків  $n$ .

При розглянутій схемі місячні платежі постійно змінюються. Для оцінки доступності кредиту необхідно розрахувати середньомісячне значення платежів. Середньомісячне значення місячних платежів по відсотках становить

$$P_2 = \frac{rD}{24T} \left(T - \frac{1}{12}\right). \quad (3.24)$$

Середньомісячне значення загальної суми платежів за один місяць становить

$$P = P_1 + P_2 = \frac{D}{12T} \left[1 + \frac{r}{2} \left(T - \frac{1}{12}\right)\right]. \quad (3.25)$$

Наприклад, при кредиті у розмірі 300 тис. грн. (розмір позики для купівлі 2-х кімнатної квартири площею 50 кв. м.) при терміні кредитування 10 років та процентній ставці 15% середній розмір щомісячного платежу складе:



$$P = \frac{300}{12 \cdot 10} \left( 1 + \frac{0.15}{2} \left( 10 - \frac{1}{12} \right) \right) = 4359.38 \text{ грн.} \quad (3.26)$$

Експерти вважають, що іпотечне кредитування може бути доступним при умові, що розмір місячного внеску не перевищує 40% місячного доходу сім'ї. Таким чином у розглянутому нами випадку розмір місячного доходу повинен бути не меншим від 10 898 грн.

Одним з основних показників демографічної статистики є так званий коефіцієнт сімейності, який визначає середню кількість членів сім'ї для даного населеного пункту чи деякої території. Згідно з даними головного управління статистики у Волинській області, коефіцієнт сімейності для області складає 3.01[50]. Це означає, що середньостатистична сім'я складається з трьох членів, причому, зазвичай, працюють лише два з них. Отже, згідно із співвідношенням (3), для забезпечення доступності розглянутого нами вище виду кредитування середня зарплата повинна становити  $10\ 898 / 2 = 5449$  грн.

Залишається порівняти отримане значення зарплати з функцією розподілу (2) і оцінити доступність кредиту  $d_{кр}$

$$d_{кр} = 100 - P(x), \quad (3.27)$$

як відсоток населення, місячна зарплата  $x$  яких становить 5449 грн. або вище. Розрахунки за формулою (3.18) дають значення  $d_{кр} = 0.83\%$ . Як бачимо, при заданих умовах кредитування, іпотечний кредит доступний лише для вузького прошарку населення, кількість якого є меншою від 1 %.

Викладену вище методику можна використати і для всіх інших умов кредитування.

**Розрахунок доступності іпотечного кредиту.** Для початку розглянемо варіант кредитування, при якому сума 300 тис. грн. передається в позику на термін 20 років.

Ринкова ціна житла для м. Луцьк – 6000 грн/кв.м. Площа житла – 50 кв. м. Середньомісячні значення загальних місячних платежів та їх доступність для населення представлені у табл. 3.22 . Позначення стовпців таблиці: R – банківський відсоток, P – середньомісячне



значення сумарного платежу,  $Z$  – значення місячного сімейного доходу,  $Z0$  – значення місячної зарплати, % - відсоток населення, для якого є доступним даний вид кредиту,  $S$  – загальна сума всіх виплат,  $k$  – коефіцієнт перевищення виплат над тілом кредиту.

**Таблиця 3.22****Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 20 років**

<b>R</b>	<b>P</b>	<b>Z</b>	<b>Z0</b>	<b>%</b>	<b>S</b>	<b>k</b>
0.12	2743.75	6859	3430	1.67	658500	2.20
0.15	3117.19	7793	3896	1.44	748125	2.49
0.18	3490.63	8727	4363	1.24	837750	2.79
0.20	3739.58	9349	4674	1.11	897500	2.99

Аналіз проведених розрахунків показує, що пр. різних кредитних ставках розмір місячного внеску змінюється від 2 744 грн. до 3 740 грн. Це відповідає середньомісячній зарплаті від 3 430 грн. до 4 675 грн. Рівень доступності кредитів змінюються від 1.11 % до 1,67 %.

Слід зазначити, що значення коефіцієнта кредитування, наведене в останньому варіанті таблиці, показує у скільки разів розмір суми, яка повинна бути виплачена згідно з умовами кредитування перевищує початкову вартість кредиту. Як бачимо, при різних умовах кредитування, кредитор

Аналогічні розрахунки для термінів кредитування 15 років та 10 років наведені нижче. При розрахунках змінюється лише термін кредитування, інші параметри залишаються без змін.

**Таблиця 3.23****Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 15 років**

<b>R</b>	<b>P</b>	<b>Z</b>	<b>Z0</b>	<b>%</b>	<b>S</b>	<b>k</b>
0.12	3158.33	7896	3948	1.42	568500	1.90
0.15	3531.25	8828	4414	1.22	635625	2.12
0.18	3904.17	9760	4880	1.03	702750	2.34
0.20	4152.78	10382	5191	0.92	747500	2.49

Розглянемо інший варіант кредиту. Площа житла – 70 кв. м. (трьохкімнатна квартира). Вартість житла – 420 000 грн.



Середньомісячні значення загальних місячних платежів та їх доступність для населення представлені у наступних таблицях.

**Таблиця 3.24****Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 10 років**

<b>R</b>	<b>P</b>	<b>Z</b>	<b>Z0</b>	<b>%</b>	<b>S</b>	<b>k</b>
0.12	3987.50	9969	4984	0.99	478500	1.60
0.15	4359.38	10898	5449	0.83	523125	1.74
0.18	4731.25	11828	5914	0.68	567750	1.89
0.20	4979.17	12448	6224	0.59	597500	1.99

**Таблиця 3.25****Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 20 років**

<b>R</b>	<b>P</b>	<b>Z</b>	<b>Z0</b>	<b>%</b>	<b>S</b>	<b>k</b>
0.12	3841.25	9603	4802	1.06	921900	2.20
0.15	4364.06	10910	5455	0.83	1047375	2.49
0.18	4886.88	12217	6109	0.62	1172850	2.79
0.20	5235.42	13089	6544	0.51	1256500	2.99

**Таблиця 3.26****Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 15 років**

<b>R</b>	<b>P</b>	<b>Z</b>	<b>Z0</b>	<b>%</b>	<b>S</b>	<b>k</b>
0.12	4421.67	11054	5527	0.80	795900	1.90
0.15	4943.75	12359	6180	0.60	889875	2.12
0.18	5465.83	13665	6832	0.44	983850	2.34
0.20	5813.89	14535	7267	0.34	1046500	2.49

**Таблиця 2.27****Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 10 років**

<b>R</b>	<b>P</b>	<b>Z</b>	<b>Z0</b>	<b>%</b>	<b>S</b>	<b>K</b>
0.12	5582.50	13956	6978	0.40	669900	1.60
0.15	6103.13	15258	7629	0.28	732375	1.74
0.18	6623.75	16559	8280	0.18	794850	1.89
0.20	6970.83	17427	8714	0.14	836500	1.99



Дещо збільшує доступність кредиту державна програма "Доступне житло". При цій програмі держава виплачує 30 % вартості квартири (щоправда, по встановлених державних розцінках). Розрахункові таблиці для кредитів на двохкімнатну квартиру площею 50 кв. м. за програмою "Доступне житло" наведені нижче.

**Таблиця 3.28****Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 20 років (програма "Доступне житло")**

<b>R</b>	<b>P</b>	<b>Z</b>	<b>Z0</b>	<b>%</b>	<b>S</b>	<b>k</b>
0.12	1920.63	4802	2401	2.57	460950	2.20
0.15	2182.03	5455	2728	2.18	523688	2.49
0.18	2443.44	6109	3054	1.83	586425	2.79
0.20	2617.71	6544	3272	1.64	628250	2.99

**Таблиця 3.29****Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 15 років (програма "Доступне житло")**

<b>R</b>	<b>P</b>	<b>Z</b>	<b>Z0</b>	<b>%</b>	<b>S</b>	<b>k</b>
0.12	2210.83	5527	2764	2.14	397950	1.90
0.15	2471.88	6180	3090	1.80	444938	2.12
0.18	2732.92	6832	3416	1.52	491925	2.34
0.20	2906.94	7267	3634	1.35	523250	2.49

**Таблиця 3.30****Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 10 років (програма "Доступне житло")**

<b>R</b>	<b>P</b>	<b>Z</b>	<b>Z0</b>	<b>%</b>	<b>S</b>	<b>K</b>
0.12	2791.25	6978	3489	1.46	334950	1.60
0.15	3051.56	7629	3814	1.23	366188	1.74
0.18	3311.88	8280	4140	1.05	397425	1.89
0.20	3485.42	8714	4357	0.94	418250	1.99

Розрахункові таблиці для кредитів на трьохкімнатну квартиру площею 70 кв. м. за програмою "Доступне житло" наведені нижче.



**Таблиця 3.31**

**Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 20 років (програма "Доступне житло")**

R	P	Z	Z0	%	S	k
0.12	2688.88	6722	3361	1.56	645330	2.20
0.15	3054.84	7637	3819	1.23	733163	2.49
0.18	3420.81	8552	4276	0.98	820995	2.79
0.20	3664.79	9162	4581	0.85	879550	2.99

**Таблиця 3.32**

**Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 15 років (програма "Доступне житло")**

R	P	Z	Z0	%	S	k
0.12	3095.17	7738	3869	1.20	557130	1.90
0.15	3460.63	8652	4326	0.96	622913	2.12
0.18	3826.08	9565	4783	0.78	688695	2.34
0.20	4069.72	10174	5087	0.70	732550	2.49

**Таблиця 3.33**

**Розрахунок параметрів диференційованого кредиту при терміні кредитування 10 років (програма "Доступне житло")**

R	P	Z	Z0	%	S	K
0.12	3907.75	9769	4885	0.75	468930	1.60
0.15	4272.19	10680	5340	0.65	512663	1.74
0.18	4636.63	11592	5796	0.58	556395	1.89
0.20	4879.58	12199	6099	0.56	585550	1.99

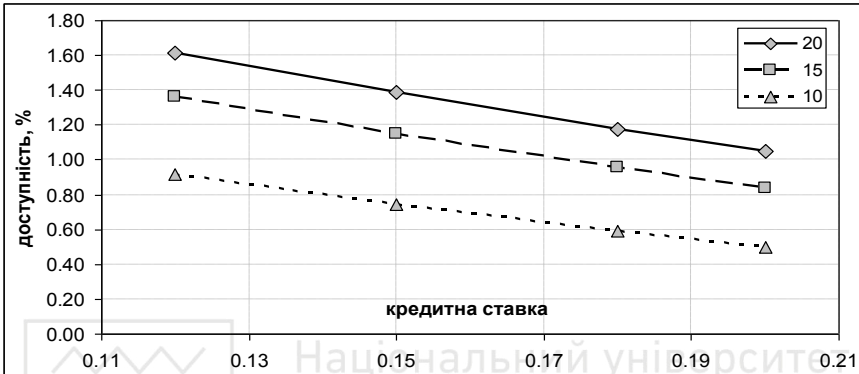
Результати розрахунків та оцінок свідчать, що доступність кредитування вирішальною мірою залежить від кредитної ставки та терміну кредитування.

Найбільш доступним є кредит для даного типу квартири при умовах, що кредитна ставка становить 0.12 і термін кредитування становить 20 років. Доступність такого кредиту – 1.67 %. Найменш доступним є кредит при умовах, що кредитна ставка становить 0.20 і термін кредитування становить 10 років. Доступність такого кредиту лише 0.59 %. Ілюстрація доступності кредитування при різних умовах наведена на рис. 3.8.





Загальний висновок, який слідує з проведених оцінок полягає в тому, що при сучасних умовах іпотечного кредитування в Україні доступність таких кредитів залишається вкрай низькою. Для порівняння вкажемо, що рівень іпотечної кредитної ставки в Чехії становить 3% - 4%.



**Рис. 3.13. Залежність доступності іпотечного кредитування від терміну кредиту та кредитної ставки. Верхня лінія відповідає терміну кредитування – 20 років, нижня – 10 років**

Як було згадано вище, в Україні функціонує програма підтримки іпотечного кредитування для молоді. Згідно з цією програмою, молода сім'я, яка стоїть на квартирному обліку, може отримати 30% вартості квартири в якості державної допомоги. На жаль, така форма підтримки не є доступною для всіх молодих сімей, але, як видно з рис. 3.13, на сьогодні спостерігається ріст державного фінансування цієї програми, що значно підвищує доступність іпотечних кредитів. Розрахунки доступності іпотечних кредитів при різних варіантах кредитування проілюстровані на рис. 3.9. Як бачимо, державна програма "Доступне житло" підвищує доступність іпотечного кредитування більш як в 1.5 рази. Скорочення терміну кредитування від 20 років до 10 років відповідно зменшує доступність житла в 2 рази.

А тепер проведемо розрахунки доступності кредиту, розрахованого на купівлю 3-х кімнатної квартири площею 70 кв. м.



при терміні кредитування 20 років в умовах державної програми "Доступне житло".

В результаті порівняння зазначених вище показників видно, що збільшення площі квартири на 40% веде до пропорційного зменшення доступності такого житла.

Проведений вище аналіз доступності для населення Волинської області до житлових кредитних ресурсів дозволив нам зробити ряд висновків. Перш за все пропонуємо вдосконалити програму "Доступне житло", зробивши її в дійсності більш доступною, більш прозорою та більш масовою. Наші пропозиції полягають в наступному.

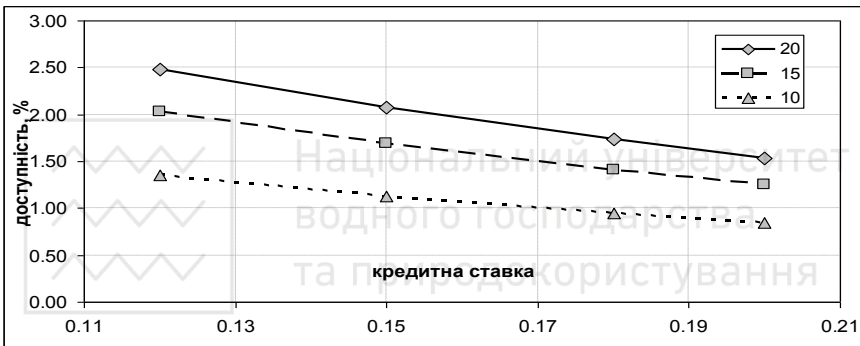


Рис. 3.14. Залежність доступності іпотечного кредитування від терміну кредиту та кредитної ставки при підтримці програми "Доступне житло"

1. Перший внесок оплати за квартиру повинна робити не держава, а сім'я. Якщо правильно підібрати розмір першого внеску, то таким чином до програми будуть залучені ті сім'ї, які зможуть оплатити всі наступні внески при сприянні держави. Ми вважаємо, що розмір першого внеску повинен становити 30 % від вартості житла. Для житла економ-класу у Волинській області такий внесок буде становити приблизно 100 тис. грн.

2. Після отримання першого внеску наступний внесок робить держава. Розмір її внеску повинен становити 20 % від справжньої вартості квартири при умові, що площа квартири не перевищує 60 кв. м. Цей відсоток є меншим від нині діючого (30%) і це сприятиме тому, що програма пошириться на більшу кількість сімей. З іншого боку, при нині діючій програмі держава сплачує 30 % вартості



житла по державних розцінках, які є нижчими від ринкових цін. При прийнятті нашої пропозиції відсоток державного сприяння стає меншим, але він буде взятий від реальної ціни квартири.

3. Для сплати решти 50 % сім'ї надається пільговий кредит під відсоток, який не перевищує 5% річних, терміном на 10 років. Для цієї мети буде необхідним створити спеціальний державний іпотечний банк з відповідними державними гарантіями. При такій схемі розмір щомісячних виплат становитиме біля 2 тисяч гривень, що суттєво нижче від розміру щомісячних виплат, розрахованих нами вище. Доступність запропонованої нами програми становить 3.5 %, що вдвічі перевищує доступність діючої програми.

На нашу думку, вище наведені пропозиції здатні помітно поживати житлове будівництво завдяки залученню приватних коштів та наявності соціальних гарантій з боку держави. Внесення першого внеску сім'єю забудовника сприятиме підвищенню прозорості програми, а зменшення державного відсотка від 30% до 20% сприятиме розширенню масштабів програми. Взятий пільговий кредит під низький відсоток сприятиме підвищенню рівня доступності житла для населення.

**Шляхи вдосконалення іпотечного житлового будівництва.** Впливовим фактором на функціонування ринку іпотечного кредитування є збільшення або зменшення розміру першого внеску іпотечного кредиту. На сьогодні банки пропонують різні суми авансу від суми житла - від 40% до 80%. Проте деякі установи зменшили суми початкових авансів до 30% вартості нерухомості до таких, зокрема, належать: БМ Банк, Укрсоцбанк, Ощадбанк, UniversalBank, банк „Таврика”. Зазначимо однак, що таке послаблення в основному стосується лише житла придбаного на вторинному ринку.

У сфері іпотечного кредитування більш поширеним взагалі на сьогодні є іпотечні кредити на купівлю житла на вторинному ринку. Нижче наведено рейтинг найкращих умов за кредитами на купівлю нерухомості на вторинному ринку строком на 20 років, які пропонуються банками станом на 21.03.2011р. (табл. 3.34).

За даними, отриманими від ріелторів станом на 21 березня 2011 року операції з нерухомості із залученням іпотечних кредитів складають біля 7 % від загальної кількості, що на 3 % більше, ніж у минулому році. У зв'язку з цим кредитна конкуренція на все ще



**Таблиця 3.34**

**Рейтинг банків, які забезпечують найкращі умови на купівлю нерухомості на вторинному ринку [6]**

Банк	Аванс, % від суми	Ставка, % реальних річних
CreditAgricole	50	16,65
UnicreditBank	40	17,07
UniversalBank	30	17,10
Піреус Банк	50	17,15
БМ Банк	30	17,64

малоактивному ринку житла зростає і як наслідок боротьби за позичальників змушує банкірів знижувати процентні ставки за іпотечними продуктами.

Ставки за іпотечними кредитами у лютому-березні 2011 р. мали тенденцію до зниження, але темпи спаду, порівняно з початком року, менші. Якщо, наприклад, у вересні 2010 року більшість банків надавали кредити під ставку від 20 % до 30 %, то на сьогодні - до 20 %.

Головною причиною прояву більшого інтересу банківських інституцій до кредитування нерухомості на вторинному ринку, є те, що придбані об'єкти переходять у власність покупця практично одразу. У той же час укладання іпотечних угод на початковому етапі будівництва супроводжується виникненням додаткових ризиків [216, с. 175]. Саме тому „Універсал Банк”, „Індекс-Банк”, „БанкКіпра”, банк „Таврика” готові кредитувати купівлю первинного житла лише під заставу іншої нерухомості, яка є у власності позичальника.

Отже, проведений аналіз дозволив виділити наступні характерні риси розвитку іпотечного ринку в Україні. По-перше, іпотечні кредити не є доступними для більшості потенційних позичальників через все ще високі ставки за іпотечними кредитами. На сьогодні цей показник стабілізувався на рівні 16,3-22,2 % річних у гривні. По-друге, максимально можливий строк кредитування на сьогодні становить 20 років, при цьому банки надають перевагу видачі іпотечних кредитів лише на 10-15 років. По-третє, значними залишається розміру першого внеску іпотечного кредиту. На сьогодні суми авансу коливаються від 40 % до 80 % вартості житла. По-четверте, у кредитних портфелях більшості банків переважає



вторинна іпотека, оскільки кредитування нового будівництва супроводжується суттєвим зростанням ризиків для інвесторів.

Таким чином, іпотека є одним із визначальних факторів підвищення якості життя громадян, дозволяє вирішувати житлову проблему у державі, зменшує соціальну напруженість. Однак, в Україні ринок іпотечного кредитування залишається слаборозвиненим. Відсутні дієві інструменти, що забезпечують перехід права вимоги звернення стягнення на нерухоме майно, використовуване для забезпечення фінансових зобов'язань у разі невиконання чи неналежного їх виконання. Усе це вкрай негативно впливає як на інші сегменти фінансової системи, так і на реальну економіку, насамперед – на діяльність будівельних інституцій.

Узагальнення результатів дослідження дозволяє зробити висновки, що розв'язання проблеми підвищення доступного житла визначає необхідність розвитку *системи іпотечного житлового кредитування* (ІЖК). Для цього нагальним є формування організаційно-фінансової схеми, яка дозволить скоординувати за термінами інвестиційно-житлові цикли та обсяги їх фінансово-кредитного забезпечення. На нашу думку така схема представляє собою сукупність механізмів, які забезпечують узгоджений розвиток ринку житла, ринку іпотечних кредитів і ринку іпотечних цінних паперів у спосіб:

- збільшення пропозицій на ринку житла за рахунок активації інвестиційної діяльності в будівництві;
- збільшення платоспроможного попиту через банківське іпотечне житлове кредитування;
- створення надійних систем накопичення коштів населення на придбання житла;
- зменшення ризиків іпотечного кредитування.

Зазначене є підставою для визначення напрямів, направлених на налагодження стабільного функціонування системи іпотеки, а саме:

1. Удосконалення нормативно-правової бази стосовно:
  - регулювання діяльності кредитних організацій у сфері надання і обслуговування іпотечних довгострокових кредитів, а також їх рефінансування;
  - регламентування використання нових фінансових інструментів (цінних паперів) для залучення довгострокових ресурсів в сферу житлового будівництва;



визначення процедури стягнення коштів за закладне житлове майно і виселення неплатників по кредитах;

- підвищення прозорості операцій з нерухомістю шляхом вдосконалення процедур державного обліку, створення інфраструктури та чіткого і надійного механізму реєстрації операцій з нерухомістю і прав на неї, а також встановлення процедури доступу до цієї інформації учасників ринку іпотечного кредитування.

*2. Підвищення привабливості іпотечного житлового кредитування для банківського сектору за рахунок:*

- збільшення розміру іпотечних кредитів і цілеспрямованої нормативної діяльності НБУ в частині коригування нормативів обов'язкового резервування та надання рефінансування;

- активізації впливу довгострокових фінансових ресурсів в іпотечне житлове кредитування, насамперед, коштів інституційних інвесторів, таких, як пенсійні фонди, страхові компанії, пайові інвестиційні фонди тощо;

- вдосконалення оподаткування елементів й інвесторів в іпотечні цінні папери;

- створення і поширення в обігу іпотечних цінних паперів, іпотечних цінних паперів з фіксованою прибутковістю та гарантованих урядом іпотечних облігацій з плаваючою прибутковістю для розміщення коштів пенсійних фондів.

*3. Підвищення привабливості іпотечного житлового кредитування для населення за рахунок:*

- вдосконалення оподаткування операцій з нерухомістю, введення пільг по оподаткуванню доходів суб'єктів - позичальників іпотечних кредитів;

- зниження витрат на операції щодо залучення іпотечних кредитів шляхом надання соціально незахищеним категоріям громадян адресних субсидій, розмір яких корелюється з сімейними доходами (молоді сім'ї, працівники бюджетної сфери, сільські жителі, військовослужбовці), у тому числі на погашення першого внеску при отриманні іпотечного кредиту або позики для придбання житла, або будівництва індивідуального житлового будинку;

- створення надійних систем накопичення коштів населення у тому числі, будівельних ощадних кас;



упровадження і вдосконалення механізмів страхування і гарантування іпотечного кредитування, у т.ч. за рахунок бюджетних коштів;

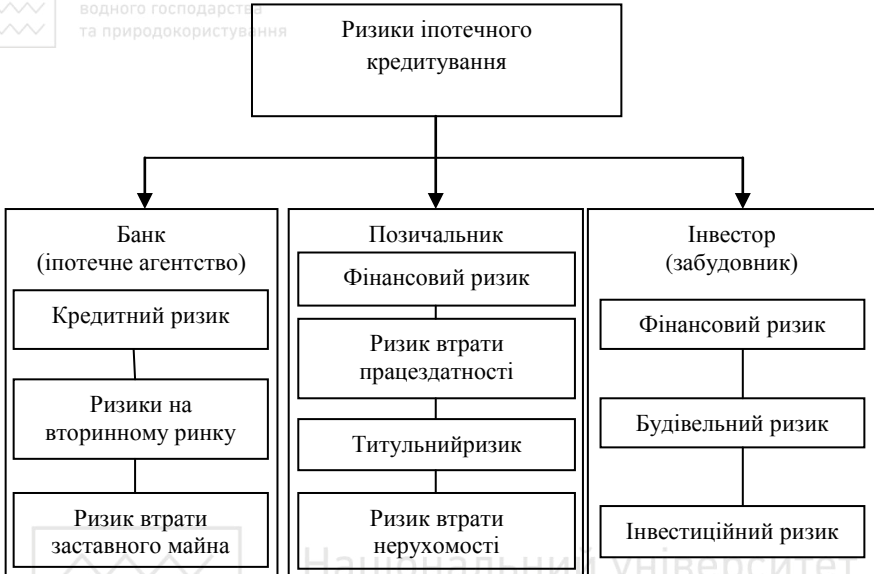
створення механізмів соціального захисту від неправомірних дій кредиторів, та соціальної адаптації при процедурі виселення позичальників у разі неможливості погашення узятого раніше іпотечного кредиту.

Слід наголосити, що одночасно з забезпеченням доступності населення до кредитних ресурсів одним з першочергових завдань державної інвестиційно-житлової політики є налагодження стабільних фінансових потоків в житлове будівництво з метою підвищення координації між темпами формування ринку іпотечних кредитів і ринку нерухомості. Адже відставання темпів нарощування пропозиції житла від збільшення обсягів грошових вкладень у іпотечне житлове кредитування населення може привести до дисбалансу попиту і пропозиції і стрибкоподібного зростання цін на ринку нерухомості.

Підсумовуючи відзначимо, що іпотечний ринок України має досить вагомий вплив на макроекономічне середовище, і насамперед – на фінансовий сектор, тому для формування успішної діяльності даного ринку необхідно більш глибоке вивчення можливостей та загроз використання іпотечних цінних паперів та спеціалізованих фінансових посередників. Саме з цих причин потребує розвитку іпотечного страхування, яке направлене на максимальне зниження усіх можливих ризиків неплатоспроможності кредитора.

В цьому процесі активну участь приймають страхові компанії. Їх функції в системі іпотеки не зводяться лише до одного конкретного виду страхування; а мають широкий спектр діяльності. Види ризиків іпотечного кредитування приведені на рисунку 3.15.

Страховий захист дозволяє підняти рівень інвестиційної привабливості житла, розподілити ризики, зробити кредитування доступнішим. Основне завдання страховика полягає в мінімізації ризиків учасників іпотечного кредитування, які пов'язані з припиненням клієнтом виплат. Саме необхідність забезпечення надійного захисту від ризиків, що виникають в процесі кредитування, вимагає включення страхових компаній до складу основних учасників іпотечного ринку.



**Рис. 3.15. Види ризиків іпотечного кредитування**

Таким чином, для подальшого успішного становлення і розвитку іпотечного кредитування, на нашу думку, необхідно забезпечити: доступність кредиту для позичальника; прибутковість для кредитора; захист кредитора від кредитного ризику (ризик неповернення кредиту); захист кредитора від ризику відсоткової ставки (банк може видати кредит за фіксованою ставкою, яка впродовж кредитного періоду може стати менше тієї, що склалася на фінансовому ринку); соціальний захист споживача від кредиторів; визначення порядку формування фондів тимчасового поселення, умов мешкання в них громадян, чіткої регламентації діяльності органів опіки, прав членів сім'ї власника житла, формування кредитних історій громадян.

### **3.4. Модель розробки стратегії прийняття оптимальних рішень при інвестуванні у будівництво нового житла**

Приймаючи рішення про інвестування інвестиційно-житлового проекту, інвестор (фізична особа, будівельна фірма, фінансова установа) стикається з проблемою вибору оптимального рішення на





множині заданих альтернатив  $u \in Y$ . Для її вирішення, автором розроблена оптимізована схема будівництва, яка передбачає наступний розподілі часток його фінансування: фізичні особи (забудовники) та підрядна будівельна фірма фінансують по 18.2 % проекту, дербюджетне фінансування складає 54.5 % і 9.1 % коштів планується залучити у вигляді кредитів. При цьому є три варіанти стратегії фінансування, пов'язані з порядком залучення коштів фізичних осіб.

При *першому варіанті* кошти фізичної особи (забудовника) вносяться після завершення будівництва. Ці кошти визначаються ціною відповідної квартири  $C_0$

$$C_0 = V_0 \cdot (1 + r), \quad (3.28)$$

де  $r$  – рентабельність проекту,  $V_0$  – собівартість квартири. Таким чином фінансова діяльність забудовника є неприбутковою, а відповідну частку прибутку може привласнити фірма-забудовник. При цьому її прибуток  $W$  буде становити

$$W = 2rV, \quad (3.29)$$

( $V$  – собівартість проекту). Однак, при такій схемі фінансування ризик незавершеного будівництва  $H_0$  буде максимальним.

При *другому варіанті* фінансування кошти фізичних осіб (забудовників) вносяться у процесі будівництва. При цьому забудовники купують квартири за пільговою ціною

$$C_1 = V_0 \cdot (1 + r/2), \quad (3.30)$$

тобто отримують пільгову знижку на ціну квартири у розмірі

$$\Delta C = V_0 \cdot r/2. \quad (3.31)$$

Другий варіант фінансування частково зменшує ризик незвершеного будівництва

$$H_1 = H_0 / 2, \quad (3.32)$$

і частково зменшує прибуток будівельної фірми-підрядника, який буде становити

$$W = 1.5rV. \quad (3.33)$$

При *третьому варіанті* фінансування кошти фізичної особи (забудовника) вносяться до початку будівництва. Це значно зменшує ризик незавершеного будівництва (практично зводить його



до нуля), але і зменшує прибуток підрядної фірми, який тепер становить

$$W = r \cdot V. \quad (3.34)$$

При цьому варіанті інвестування забудовники купують квартири за пільговими цінами на рівні їх собівартості  $V_0$ .

Приймаючи рішення про купівлю квартири, забудовник повинен враховувати тип квартири, тип будинку та варіант фінансування. Найлегше визначитися з типом квартири (його визначає кількість наявних коштів). Залишається обрати тип будинку із врахуванням можливих сценаріїв розвитку подій, тобто можливих варіантів фінансування.

Якщо рішення про фінансування приймає будівельна фірма, то воно буде полягати у виборі стратегії фінансування та відносної ролі кожної із сторін у фінансуванні проекту. Фактором невизначеності є кількість будинків різного типу, які одночасно споруджує дана фірма та розподіл залучених коштів між ними.

Таким чином, інвестор повинен вибрати одну з ліній поведінки  $S_i$ , орієнтуючись на можливий стан системи  $C_j$ . У кожному випадку інвестор отримує деякий розмір прибутку та ризику і результируючий фінансовий виграш (програш)  $F_{ij} = F(S_i, C_j)$ , величина якого залежить як від способу розподілу внесених коштів між будовами  $C_j$ , так і від вибраної стратегії фінансування  $S_i$ .

Набір чисел  $F_{ij}$  утворює матрицю виграшів інвестора

$$F = \begin{bmatrix} S_1 & S_2 & \dots & S_N \\ F_{11} & F_{12} & \dots & F_{1N} \\ F_{21} & F_{22} & \dots & F_{2N} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ F_{m1} & F_{m2} & \dots & F_{mN} \end{bmatrix} \begin{matrix} C_1 \\ C_2 \\ \dots \\ C_m \end{matrix}. \quad (3.35)$$

Проблема полягає в тому, щоб з даної множини виграшів вибрати по-можливості максимальний при допустимому рівні ризику. Критерії бажаного виграшу та допустимого ризику кожен інвестор встановлює особисто.



Розглянемо питання про вибір стратегії фінансування для двох учасників проекту – фізичної особи (забудовника) і будівельної фірми-підрядника. У випадку фізичної особи (забудовника) метою є мінімальний рівень витрат при допустимому рівні ризику. У випадку будівельної фірми-підрядника метою є максимальний прибуток при допустимому рівні ризику.

**Прийняття рішення щодо інвестування фізичною особою (індивідуальним забудовником).** Спочатку розглянемо задачу щодо вибору стратегії фінансування фізичними особами. Фізична особа (забудовник) має намір придбати двохкімнатну квартиру. Проблема полягає у тому, в якому з будинків купувати квартиру: 5-поверховому, 9-поверховому 1 типу чи 9-поверховому 2 типу. Ситуація ускладнюється невизначеністю, пов'язаною з тим, що невідомо, які умови фінансування (один з трьох варіантів, описаних вище) запропонує фірма-забудовник. У залежності від ситуації, інформація про імовірності стратегій фінансування може бути відомою, або ж невідомою. Якщо відомі ймовірності вибору кожної із стратегій, для прийняття рішення доцільно застосувати критерій Байеса (критерій середнього ризику), або ж критерій мінімальної дисперсії (критерій мінімального ризику). Позначимо  $p_1$  – ймовірність вибору першої стратегії фінансування,  $p_2$  – ймовірність вибору другої стратегії,  $p_3$  – ймовірність вибору третьої стратегії. Повинна виконуватися умова  $p_1 + p_2 + p_3 = 1$  (події утворюють повну групу). Критерій Байеса оцінює стратегії за максимальним значенням середнього за імовірністю виграшу ( $N = 3$  – кількість можливих станів середовища)

$$F_{Bi} = \sum_{j=1}^N F_{ij} \cdot p_j \rightarrow \max. \quad (3.36)$$

Критерій мінімальної дисперсії відповідає типу поведінки – “максимальна обережність” і розраховується за мінімальним значенням виразу

$$F_{mdi} = \sum_{j=1}^N \left[ F_{ij} - F_{Bi} \right]^2 \cdot p_j \rightarrow \min, \quad (3.37)$$



де  $F_{Vi}$  – середнє значення виграшу для  $i$ -ої стратегії, розраховане за критерієм Байєса. У ролі функції, яка визначає виграш (програш), виберемо вираз

$$F_{ij} = C_0 - \Delta C_{ij} + H_{ij} \rightarrow \min, \quad (3.38)$$

де  $C_0$  – планова ціна квартири,  $\Delta C_{ij}$  – знижка для  $i$ -ої стратегії та  $j$ -го варіанту фінансування,  $H_{ij}$  – фінансове значення ризику, розраховане за співвідношенням

$$H_{ij} = h_{ij} \cdot V_0, \quad (3.39)$$

де  $h_{ij}$  – ймовірність даного виду ризику,  $V_0$  – собівартість даної квартири. Такий вибір критеріальної функції дозволяє врахувати як виграш від можливих пільг, так і загрози від можливих ризиків. Розрахунки значення функції виграшу згідно із співвідношенням (11) наведені в табл. 1. Критерій 1 відповідає першій стратегії фінансування (кошти забудовника вносяться після завершення будівництва в обсязі планової ціни квартири). Критерій 2 відповідає другій стратегії фінансування (часткові пільги для забудовника), критерій 3 – третій стратегії (внесення коштів до початку будівництва). Отримана матриця виграшів представлена у табл. 2. Розрахунки проведені у припущенні, що ймовірність вибору першої стратегії фінансування становитиме 0,2, ймовірність другої і третьої стратегії – 0,4. Такий розподіл ймовірностей опирається на міркування щодо необхідності залучення коштів населення на попередніх етапах будівництва.

**Таблиця 3.35**

**Розрахунок критеріїв для прийняття рішення щодо купівлі 2-кімнатної квартири**

	ціна	рентаб	ризик	знижка 1	ризик 1	критерій 1	критерій 2	критерій 3
	\$ тис.			\$ тис.	\$ тис.	\$ тис.	\$ тис.	\$ тис.
<b>5 ПБ</b>	45.00	0.167	0.20	7.50	9.00	46.50	45.75	45.00
<b>9 ПБ 1</b>	42.00	0.217	0.35	9.10	14.70	47.60	44.80	42.00
<b>9 ПБ 2</b>	48.00	0.152	0.30	7.30	14.40	55.10	51.55	48.00



Прийняття рішення щодо купівлі 2-кімнатної квартири

	C1	C2	C3	B	MD
5 ПБ	46.50	45.75	45.00	45.60	0.32
9 ПБ 1	47.60	44.80	42.00	44.24	4.40
9 ПБ 2	55.10	51.55	48.00	50.84	7.07
Ймовірності	0.20	0.40	0.40		

Як показує аналіз таблиці, згідно з критерієм Байеса, оптимальним є вибір 9-поверхового будинку 1-го типу. Критерій мінімальної дисперсії рекомендує віддати перевагу 5-поверховому будинку, як проекту з мінімальним ризиком. Для остаточного вирішення питання щодо вибору типу будинку застосуємо ще декілька критеріїв, які використовують у випадках, коли ймовірності середовища невідомі, або ж інформація про них є ненадійною.

Критерій Вальда (критерій песиміста) враховує найбільш несприятливий сценарій розвитку подій. Тому його використовують у випадках, коли ризик є небажаним. У нашому випадку (метою є мінімальний розмір виплат) критерій Вальда має вигляд

$$F_{W_i} = \arg \min_j (\max F_{ij}) \quad (3.40)$$

Згідно з цим критерієм знаходимо  $\min_j (\max F_{ij}) = \min (46.5; 47.6; 55.1) = 46.5$ , що відповідає вибору 5 – поверхового будинку.

Критерій Севіджа (критерій оптиміста) орієнтується на сприятливий розвиток подій. У нашому випадку критерій Севіджа має вигляд

$$F_{S_i} = \arg \min_j (\min F_{ij}) \quad (3.41)$$

Згідно з цим критерієм знаходимо

$$\min_j (\min F_{ij}) = \min \{ 45.0; 42.0; 48.0 \} = 42.0$$

Це відповідає вибору 9-поверхового будинку 1-го типу.

У випадку, коли всі стратегії можна вважати рівно ймовірними застосовують критерій Бернуллі-Лапласа

$$F_{BL_i} = \arg \min_j \left( \frac{1}{N} \sum_{j=1}^N F_{ij} \right) \quad (3.42)$$



$$\arg \min \left( \frac{1}{N} \sum_{j=1}^N F_{ij} \right) = \min \{ 45.75; 44.80; 51.55 \} = 44.80,$$

що відповідає вибору 9-поверхового будинку 1-го типу.

Наведені нами критерії прийняття рішення та відповідні розрахунки можуть бути прийняті за основу прийняття рішень щодо варіанту фінансування з боку фізичної особи – забудовника.

**Прийняття рішення щодо інвестування будівельною фірмою – підрядником.** А тепер розглянемо проблему фінансування будівництва з боку будівельної фірми – підрядника. Оскільки ця організація бере на себе відповідальність за своєчасне та якісне виконання будівельного проекту, то вона може приймати рішення щодо форми інвестування з боку фізичних осіб - забудовників згідно з трьома варіантами, описаними вище. Вибір першого варіанту (кошти фізичних осіб - забудовників вносяться після завершення будівництва) забезпечує максимальний прибуток, але і пов'язаний з максимальним ризиком. Третій варіант (кошти забудовників вносяться до початку будівництва) є найменш ризикованим, але приносить найменший прибуток. Другий варіант є проміжним.

У ролі функції, яка визначає виграш (програш), виберемо вираз

$$F_{ij} = W_{ij} - H_{ij} = (r_{ij} - h_{ij}) * V_j, \quad (3.43)$$

де  $r_{ij}$  – рентабельність будівництва  $j$ -го типу будинку при виборі  $i$ -ої стратегії фінансування,  $h_{ij}$  – відповідний ризик у ймовірнісному вираженні,  $V_j$  – собівартість будівництва.

Ймовірність розподілу коштів була розрахована для випадку будівельної фірми типу А (саме ці фірми є основними підрядниками проекту) наступним чином. Фірма одночасно зводить п'ять 5-поверхових будинків, два 9-поверхових будинки першого типу та один 9-поверховий будинок другого типу. Собівартість будівництва одного будинку становить \$ 1 800 000, \$ 2 900 000 та \$ 3 000 000 відповідно. Загальна собівартість проекту складає

$$5 \times 1\,800\,000 + 2 \times 2\,900\,000 + 3\,000\,000 = \$ 17\,800\,000.$$

Відносна частка фінансування для будинку першого типу складає  $1\,800\,000 / 17\,800\,000 = 0.51$ . Аналогічно були розраховані частки



фінансування для другого та третього типу будинків. Ці частки і були прийняті за ймовірності розподілу коштів.

Розрахунки критеріїв та процесу прийняття рішень наведені у табл. 3 та табл. 4. Як видно, згідно з критерієм мінімальної дисперсії (максимальна обережність) найкращим вибором є друга (проміжна) стратегія. Але більшість критеріїв рекомендують в якості оптимальної третю стратегію, при якій кошти забудовників вносяться до початку будівництва. Вирішальним фактором такого вибору стало значне зменшення ризику незавершеного будівництва при попередньому фінансуванні фізичними особами.

**Таблиця 3.37**

**Розрахунок критеріїв для прийняття рішення щодо вибору стратегії фінансування будівництва**

	5 ПБ				9 ПБ 1				9 ПБ 2			
	Собвар- тість	Рентабе- льність	Ризик	Критерій 1	Собвар- тість	Рентабе- льність	Ризик	Критерій 2	Собвар- тість	Рентабе- льність	Ризик	Критерій 3
<b>S1</b>	1800	0.333	0.200	240.0	2900	0.433	0.350	241.0	3000	0.304	0.300	12.0
<b>S2</b>	1800	0.250	0.100	270.0	2900	0.325	0.175	434.5	3000	0.228	0.150	234.0
<b>S3</b>	1800	0.167	0.000	300.0	2900	0.217	0.000	628.0	3000	0.152	0.000	456.0

**Таблиця 3.38**

**Прийняття рішення щодо вибору стратегії фінансування будівництва**

	5 ПБ	9 ПБ 1	9 ПБ 2	B	MD	W	S	BL
S1	240.0	241.0	12.0	201.90	7309.98	12.00	241.00	164.33
S2	270.0	434.5	234.0	317.53	6776.36	234.00	434.50	312.83
S3	300.0	628.0	456.0	433.17	21423.17	300.00	628.00	461.33
Ймовірність	0.51	0.33	0.17					



---

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

В монографії визначені теоретичні, методологічні та практичні засади формування інвестиційно-житлових відносин та фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери. Результати проведено дослідження дають підстави сформулювати такі висновки та пропозиції:

1. В сучасних умовах розвитку національного господарства все більше актуальності набуває проблема задоволення житлових потреб населення. Обґрунтовано, що житлові відносини адміністративного управління періоду планової економіки не відповідають вимогам ринкових умов господарювання. Вони потребують інвестиційного наповнення та інституційної адаптації до діючого на ринку житла закону попиту та пропозиції. А тому сутність інвестиційно-житлових відносин розглядається автором як комплексна взаємодія учасників інвестиційно-житлових процесів будівництва, відтворення та придбання житлової нерухомості, яка спрямована на задоволення потреби населення в житлі відповідно до рівня його платоспроможності.

2. Доведено, що розвиток житлової сфери потребує відповідного державного регулювання, метою якого є задоволення конституційних прав громадян на житло. Державну інвестиційно-житлову політику слід сприймати як інститут управління, що визначає та регламентує сукупність принципів, пріоритетів, механізмів, інструментів, умов, напрямів та завдань реалізації цілей та інтересів учасників інвестиційно-житлових процесів. Запропонована загальна модель регулювання інвестиційних процесів у житловій сфері, а також структуризації її застосування у підсистемі будівництва та відтворення житлового фонду.





3. Визначено фінансові та кредитні механізми розвитку житлової сфери, які базуються як на традиційних формах залучення інвестиційних засобів (пайова участь, іпотечне кредитування, непряме кредитування, власні кошти), так і на нових напрямках (фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, недержавні пенсійні фонди, цільові облігації, інститути спільного інвестування). Однак недостатність державного контролю та відсутність гарантій, їх фрагментарність та направленість на врегулювання лише окремих аспектів інвестування створило можливість для зловживань та махінацій як на загальнодержавному, так і регіональному рівнях.

4. Недостатня увага держави до фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери веде до низки негативних наслідків соціально-економічного характеру.

5. Між тим результати комплексного дослідження процесів розвитку житлового будівництва дозволяють зробити висновок, що в Україні обсяги введення в житла все ж таки мають тенденцію до зростання. Так, в післякризовий період в 2010 році, у порівнянні з 2009 роком, показник введення житла зріс з 6400 тис.м.кв. до 9390 тис.м.кв., тобто на 145%. При цьому мало місце переважання частки житла збудованого у міських поселеннях над часткою даного показника у міській місцевості. Моніторинг процесів задоволення житлових потреб населення дозволяють визначити структуру та динаміку зростання житлового фонду. В Україні в період 2000 – 2010 року рівень забезпеченості житлом зріс на 12,6% та становить 23,3 м<sup>2</sup> на людину. Проте порівняння даного показника з іншими країнами світу свідчить про їх низький рівень. В США середня забезпеченість житлом становить 68 м<sup>2</sup>, в Іспанії – 45 м<sup>2</sup>, у Швеції - 45 м<sup>2</sup>.

6. Обґрунтовано, що основою розвитку житлової сфери виступає інститут інвестування. Дійсно розвиток процесів будівництва відтворення та придбання житла визначається надходженням фінансових інвестицій в основний капітал національного господарства країни. В Україні за період 2006 – 2008 рр. обсяги інвестицій у житлове будівництво демонструють позитивну динаміку. Проте, у 2009 році значення даного показника зменшився у порівнянні з 2008 роком на 45,6%. У 2010 році інвестиційні вкладення відповідно попереднього року збільшився вже на 155,1% та склали 28 000 млн. грн..



7. Структура інвестицій в період 2008 – 2010 рр. лишалась незмінною. Найбільшу частку в джерелах фінансування будівництва становлять власні кошти підприємств та організацій (у 2008 році – 56,7%, у 2010 – 55,7% від загального обсягу). Якщо кредити банків та інші позики склали у 2008 році 17,3%, то у 2010 році вони дорівнювали 13,7%. Спостерігається зростання обсягів інвестування коштів населення на індивідуальне житлове будівництво із 5% у 2008 році до 10,7% у 2010 році. За рахунок коштів державного бюджету в 2010 р. уведено 32,3 тис.м.кв. загальної площі житла, що становить 30% до 2009 р.

8. В нашій країні задекларовано велику кількість цільових програм, в тому числі для реалізації державної житлової політики. Однак, як засвідчує оцінка процесів фінансово-кредитного забезпечення житлового будівництва, у своїй більшості вони державою не фінансуються. Необхідно провести скорочення їх переліку, — здійснити перехід від кошторисно-витратного фінансування до інвестування, орієнтованого на результат. Доведено доцільність формування до кожної з програм інвестиційного фонду розвитку будівництва, відтворення та придбання житла.

9. Стратегічні напрями державного сприяння розвитку інвестиційно-житлових відносин можна поділити на два блоки: стимулювання пропозицій житлового будівництва; стимулювання платоспроможного населення для придбання житла. Так, перший з них передбачає необхідність сприяння процесам будівництва доступного житла за рахунок державних засобів, будівництва комунального житла, індивідуальне житлове будівництво, а також відтворення житла. Другий – сприяє процесам роздержавлення і приватизації житла, розвитку ринку житлової нерухомості, вдосконалення системи житлового довгострокового кредитування, реформування системи житлових відносин.

10. Ефективним засобом розвитку інвестиційно-житлової сфери, є формування та реалізація інвестиційно-житлових програм заснованих на збалансованості структури житлового будівництва з використанням як бюджетного, так і позабюджетного інвестування. Автором розроблена економіко-математична модель формування альтернативних інвестиційній програм будівництва доступного житла, в якій визначна роль відводиться розрахунку обсягів



фінансування, передбачає вибір типу будинків, оптимізацію структури та потокової схеми житлового будівництва, аналіз альтернативних варіантів реалізації програми.

11. Розв'язанню проблем підвищення рівня доступності населення до житлових інвестиційних ресурсів повинно сприяти вдосконалення іпотечного житлового кредитування. Необхідно сформувати організаційну схему його функціонування, яка представляє собою сукупність механізмів, які забезпечують узгоджений розвиток ринку житла, ринку іпотечних кредитів та ринку іпотечних цінних паперів, а саме: забезпечення доступності кредиту від кредитного ризику; захист кредитора від кредитного ризику; захисту кредитора від ризику відсоткової ставки; соціальний захист споживача від кредиторів.

На основі вищезазначеного можна зробити висновок, що для підвищення ефективності фінансово-кредитного забезпечення розвитку інвестиційно-житлової сфери в ринкових умовах господарювання необхідно удосконалити вітчизняне інвестиційно-житлове законодавство; збільшити рівень доходів громадян; сформувати ринок доступного житла; створити умови для забезпечення державного фінансування соціального житла; сформувати реєстр осіб, що потребують житло; забезпечити достовірність інформації про кон'юнктуру ринку будівництва, відтворення та придбання житла.



## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамова О. Жилье: товар с особым характером // Предпринимательство, хозяйство и право. - 2000. - №7- С.29-31.
2. Аврамова О. Понятие жилья и его правовое значение // Предпринимательство, хозяйство и право. - 2000. - №6. - С. 37-41.
3. Акціонерний банк "Таврика".[Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://tavrika.ua/>
4. Аналітика ринка нерухомості України [Електронний ресурс] // Асоціація спеціалістів з нерухомості (ріелтерів) України. - Режим доступу до джерела:<http://www.asnu.net/rus/analytics/index.htm>
5. Анатолий Беркута : «Строительная активность возрастает!» [Електронний ресурс]// Commercial Real Estate. - 2006. - №7. - Режим доступу до джерела : <http://www.cre-ua.com/news/10/281/>.
6. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання. 2011. Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. Вип. 16. С.3-9.
7. Асаул А.М. Ринок нерухомості : Навч. посібник, видання друге/ А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк. - К. : Кондор.-2006.-336 с.
8. Асаул А.Н. Корпоративные ценные бумаги как инструмент инвестиционной привлекательности компаний / А.Н. Асаул, М.П. Войнаренко, Н.А. Пономарева, Р.А. Фалтинский: под.ред. д.э.н., профессора А.Н. Асаула. – СПб: АНО «ИпЭВ», 2008. -288с.
9. Асоціація спеціалістів (ріелтерів) з нерухомості України [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : [http://asnu.kiev.ua/news/analytics/itogi\\_2008/](http://asnu.kiev.ua/news/analytics/itogi_2008/).
10. Аспір Л.І. Сучасні аспекти житлового забезпечення громадян. Національна бібліотека України імені В.І. Вернадського, Київ. Електронний ресурс] - Режим доступу до джерела : [http://www.nbu.gov.ua/portal/chem\\_biol/nvnltsu/20\\_9/306\\_danczk\\_nv\\_20\\_9.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/nvnltsu/20_9/306_danczk_nv_20_9.pdf);
11. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости.- СПб. : Питер.-2000.
12. Башлай С.В. Становлення та перспективи розвитку іпотечного житлового кредитування в Україні. Інституційний репозитарій української академії банківської справи національного банку України. [Електронний ресурс] - Режим доступу до джерела :



[http://dSPACE.u.ua/bitstream/123456789/1059/1/ctan\\_rozv\\_ipot\\_kredut.p](http://dSPACE.u.ua/bitstream/123456789/1059/1/ctan_rozv_ipot_kredut.p)

13. Берчук О. можливості вирішення проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні. – Київ, вісник НБУ, метод. – 2011, – С.43.

14. Белінський Ю. Методи впливу держави на ринок житла : завдання для розробки житлової політики в Україні // Економіка України. -1998-№7- С.42- 49.

15. Бизнес-портал о реальном секторе экономики [Электронный ресурс]. - Режим доступа до джерела : <http://www.price.ugmk.info/>.

16. Бланк И.А. Основы финансового менеджмента : 2-е изд., перераб. и доп. / И.А. Бланк. - К. : Эльга, Ника-Центр, 2004. - 624 с. - (т. 2).

17. Бланк И.А. Управление активами. - К. : «Ника-Центр», 2000. - 720с.

18. Блинов А. Длинные деньги на квадратные метры [Электронный ресурс]/ А.Блинов, Ю.Венгловская, А.Кирьякова, С.Лямец// Эксперт. - 2005. -№26(30). - Режим доступа до журн. : <http://www.expert.ua/articles/9/0/590/>.

19. Богословець Г.М. Проблемні питання дослідження ринку житла в Україні. // Сучасні економічні проблеми розвитку підприємництва. -2000.- С. 242-247.

20. Богута Н. Своевременная продажа / Н. Богута // Эксперт. - 2006. - №7. -С.42.

21. Бондар О. Державне житлове кредитування населення в Україні : стан та шляхи удосконалення // Економіст. - 2000. - № 11.

22. Борисюк К. Ринок іпотечної нерухомості в Україні : стан та проблеми розвитку // Ринок цінних паперів. Вісник Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку (укр.).-2006.-№9.-С.45-51.

23. Бородин В. Домострой - 2003; Состояние и перспективы рынка жилой недвижимости // Бизнес- 2003 .-№ 7. - С. 125-134.

24. Бригхем Ю. Финансовый менеджмент : Полный курс в 2-х т./ Ю. Бриг-хем, Л. Гапенски; пер. с англ. под. ред. В.В. Ковалёва. - СПб. : Экон. школа, 1997. - Т.2. - 669 с.

25. Ван Хорн Дж. К. Основы управления финансами / Дж. К. Ван Хорн; пер. с англ. - М. : Финансы и статистика. - 1996.

26. Ван Хорн Дж. К. Основы финансового менеджмента/ Дж. К. Ван Хорн. -11-е изд. - М. : Вильямс, 2001. - 989 с.

27. Васильев О.В. Сучасні форми залучення інвестицій у



житлове будівництво // Комунальное хозяйство городов. – 2010. – вип.. 92. –С.

28. Відновлення ринку іпотечного кредитування. [Електронний ресурс]. – Режим доступу - [http://www.securities.org.ua/securities\\_paper/review.php?id=663&pub=5122](http://www.securities.org.ua/securities_paper/review.php?id=663&pub=5122) - газета цінні папери України.

29. Вітлінський В.В. та ін. Кредитний ризик комерційного банку. Навчальний посібник/ В.В. Вітлінський та ін. - К. : Знання, 2000. - 251 с.

30. Власенко О. Інвестиційна привабливість ринку нерухомості України // економіка, фінанси , право. - 2000. -№11.- с.30-31.

31. Внукова Н. Кредитно-рейтингова оцінка підприємств-емітентів як інструмент забезпечення розвитку фондового ринку України [Електронний ресурс] / Н. Внукова// Ринок цінних паперів України, №1-2/2007. – Режим доступу до джерела : [http://www.securities.org.ua/securities\\_journal/review.php?num=33&pub=321/](http://www.securities.org.ua/securities_journal/review.php?num=33&pub=321/).

32. Вовчак О.Д. Досвід рефінансування житлових іпотечних кредитів в Україні шляхом випуску звичайних іпотечних облігацій / О.Д. Вовк, І.В. Ковалишин // Економіка та держава. – 2009. - №11. – С. 16-21.

33. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. -М.:«ИНФРА-М»,1996.

34. Вольфсон В.Л. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий : Справ. Производителя работ / В.Л. Вольфсон, В.А. Ильяшенко, Р.Г. Комисарчик. – М. : Стройиздат, 1999. – 239 с.

35. Воскалько В.І. Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні : Монографія / НАН України. Інститут Регіональних досліджень; За ре. Д.е.н. проф.. Шевчук Л.Т. – Львів, 2010. – 176с.

36. Восьма міжнародна науково-практична інтернет-конференція “україна наукова” (21-23 грудня 2011 р.). стаття Ковалюк Д.С. [Електронний ресурс].- Режим доступу до джерела : <http://intkonf.org/kovtalyuk-ds-davidova-sm-stimulyuvannya-rozvitku-bankivskogo-investitsiyного-kredituvannya-v-ukrayini/>.

37. Гальчинский А. Земля и собственность [Електронний ресурс]/ А. Галь-чинский // Дзеркало тижня. - 2005 - №43(571). - Режим доступу до джерела : <http://www.zn.ua/2000/2080/51722/>

38. Газета ”Волинь”, №807, четвер 26 червня 2008 р.



39. Гарипова З.Л., Гарипов Е.В. Место оценки залоговой стоимости в системе жилищного ипотечного кредитования // Финансы и кредит. — 2004. — №14. — С. 19-27.

40. Геллер І.М. Ринок житлової нерухомості в Україні : стан, обсяги і особливості ціноутворення у 2000-2001 роках // Власність в Україні. - 2001. - №1(2). - С.84-90.

41. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні. Формування ринкової економіки в Україні. 2009. –Вип. 19. С. 179-187.

42. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Сделки с недвижимостью. - М : Менеджер, 1996. - 152 с. - (Библиотека риэлтора).

43. Гордіца Т.М. Шляхи мінімізації іпотечного кредитного ризику банківських установ в умовах світової фінансової кризи / Т.М. Гордіца // Регіональна економіка. – 2009. - №1. – С. 147 – 155.

44. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : Учебник. - 2-е изд. перераб. И доп. - М. : Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2002. - 804с.

45. Господарський кодекс України : за станом на 16.01.2003 [Електронний ресурс]. - Верховна Рада України. - Режим доступу до джерела : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=436-15>.

46. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование) : Учебно-практич. пособие. - М. : Бек, 2000. - 259 с.

47. Демидович В.В. Дослідження й регулювання існуючих підходів до оцінки інвестиційних процесів / В.В. Демидович // Держава та регіони. Серія: Державне управління. – 2006. - №2. – С. 51-55.

48. Державна іпотечна установа України [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ipoteka.gov.ua/%/x33>. Державний комітет статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

49. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009р. №1249 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?code=1249-2009-%EF>;



50. Державний комітет статистики України у Волинській області. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до джерела : <http://www.lutsk.ukrstat.gov.ua/>.

51. Державний комітет статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до джерела : [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua).

52. Державний фонд сприяння молодіжному будівництву. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.molod-kredit.gov.ua/>

53. Доценко-Белоус Н.А. Стратегии финансирования строительства. – К.: Ю.Ф. «Василь Кисиль и партеры», 2009. – 500 с.

54. Економіка нерухомості / А.М.Асаул, В.І.Павлов, І.І.Пилипенко, Н.В.Павліха, І.В.Кривов'язкж : Навч. посібник. - К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. - 350 с.

55. Єдиний класифікатор житлових будинків. [Електронний ресурс]. / наказ Держбуду України від 30.09.1998 №215. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1041.2862.0>;

56. Житлове право України : Курс лекцій / М.К.Галянич, Г.Л.Коваленко. -К. : Юрінком Інтер, 2002;

57. Житловий кодекс України від 07.07.2005 №2776-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://search.ligazakon.ua/1\\_doc2.nsf/link1/JD2RK00G.html](http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/JD2RK00G.html);

58. Жук О.В. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О.В.Жук // Економічний простір. - №23/1.- 2009.-С.308-315.

59. Забарний К.А. Перспективи українських IPO/ К.А. Забарний// Економічний простір : Збірник наук, праць. - №13. - Дніпропетровськ : ПДАБА, 2008.-С.12-17. і Х39.

60. Заворотній Р.І. Гарантійні кредитні схеми у будівництві / Р.І. Заворотній // Пріоритети національного економічного розвитку України в контексті глобалізаційних викликів : стан, проблеми, перспективи : Матеріали наук-практ. конференції, 28.05.2008.- К. : Київ, ун-т ринк. відносин, 2008. -С.65-69.

61. Заворотній Р.І. Проблеми розвитку будівельної галузі України / Р.І. Заворотній // Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук, праць. Вип. 10 (53) [наук. ред. І.К. Бондар]. - К., 2005. - С.87-91.

62. Заворотній Р.І. Сучасні проблеми кредитування будівельної галузі в Україні/ Р.І. Заворотній // Коммунальное хозяйство городов.





- Научно-технический сборник. - К. : Техника, 2006. - С. 128-133.
63. Задерей Н. Рейтинги forever / Н. Задерей // Контракты. - 2005. - №32. - С.20-21.
64. Закон України від 12.01.2006 р. №3334-IV «Про житловий фонд соціального призначення».
65. Законодавство України про нерухомість // Бюлетень законодавства і юридичної практики в Україні. - 1999. - №4 - 368с.
66. Затоцька А. Траст, який усе-таки лопнув / А. Затоцька, С.Кирилов // Контракты. - 2006. - №7. - С.38-40.
67. Земельний Кодекс України, 2001.
68. Инвестиции. Финансы. Трейдинг це електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.rutrading.com/stati/finansovaya-informatsiya/stavki-libor-i-euribor.html/>.
69. Імперія нерухомості, будівництва та архітектури. - 2005. - №2 (42). - С.24.
70. Капітальні інвестиції: на прикладі житлового будівництва в Україні [Текст]: [монографія] / К.В. Павливода. – К.: Знання, 2009. – 711с.
71. Карагодова О.О., Кігель В.Р., Рожок В.Д. Дослідження операцій: Навч. посібник.— К.: Центр учбової літератури, 2007 — 256 с.
72. Кінто, компанія управління активами [Електронний ресурс]. - Режим Доступу до джерела : <http://www.kinto.com.ua>.
73. Ковалёв В.В. Финансовый менеджмент : теория и практика/ В.В. Ковалёв. - М. : Проспект. - 2007. -1024 с.
74. Ковалевська О.П. Стаття. Розвиток житлового будівництва як основний напрям підвищення рівня та якості життя населення. Web-ресурс научно-практических конференцій. [Електронний ресурс]. - Режим Доступу до джерела : [http://www.confcontact.com/20110929/gu\\_koval.htm](http://www.confcontact.com/20110929/gu_koval.htm);
75. Коваленко Г. Проблеми приватизації житла : Ускладнення, що виникали і виникають // Профсп. вісті. - 2001. - 26 жовтня.
76. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості : фінансові аспекти. Навчальний посібник. - Херсон : ОЛДІ-плюс, 2002. - 160 с.
77. Ковалишин І. Стан і тенденції розвитку національного ринку іпотечного кредитування / І.Ковалишин //Вісник НБУ.-2009.-Квітень.-С62-66.



78. Козик В.В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування // В.В.Козик, Л.І.Дончак // Регіональна економіка.: Науково-практичний журнал.- 2009. -№3. –С. 169-174.

79. Колодій Ю.С. Основні напрям сприяння розвитку житлового будівництва у моделі індикативного управління будівельною галуззю // Науковий вісник НЛТУ України. -2010. -№20. – С.300-304.

80. Комунальне підприємство «Волинське обласне Бюро Технічної Інвентаризації». [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : [www.bti.volyn.ua](http://www.bti.volyn.ua);

81. Константинов Е. Банкиры опасаются новостроек / Е. Константинов // Деловой журнал. - 2006. - №4 (32). - С.30.

82. Конституція України (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1996, №30, ст.141).

83. Концепція державної програми «Соціальне житло» : затверджена Постанова Кабінету Міністрів 03 вересня 2005 року.

84. Концепція Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009 – 2016 роки : затверджена Постановою Кабінету Міністрів від 22 жовтня 2008 р., №1406.

85. Корнійчук М. Ризик і надійність. Економіко-стохастичні методи й алгоритми побудови та оптимізації систем : Монографія/ М. Корнійчук, І. Совтус. - К. : КНЕУ, 2000. - 212 с

86. Котенко А. Обеспечение жильем граждан Украины : реалии и перспективы [Електронний ресурс] / А. Котенко / Ассоциация по недвижимости Украины. – Режим доступа : <http://www.asnu.net>

87. Кравченко В.І. Основи житлової економіки / В.І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко. –К.: Основа, 2007.- 416 с.

88. Кравченко В.І. Фінансування будівництва житла : новітні тенденції / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. –К:Вид. Дім «Києво-Могилянська академія». – 4.1. – 2006.- 175с.

89. Кредити та депозити домашніх господарств // Бюлетень Національного банку України. -2010. -№4.

90. Кредитний рейтинг ВАТ Трест «Київміськбуд-1 ім. М.П.Загороднього» [Електронний ресурс]// Державна установа «Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку». - Режим доступу до джерела : <http://www.smida.gov.ua/emitents/year/?id=17243&did=2>.



91. Кредит-рейтинг, рейтингова агенція [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.credit-rating.com.ua/>.
92. Кривенко В.Г. Розвиток системи житлового іпотечного кредитування в Україні: проблеми і перспективи / В.Г. Кривенко // Науковий вісник Національного університету ДПС України : економіка, право. -2010.-№2(49).-С.29-34.
93. Крізляєв А.С. Розвиток механізму іпотечного кредитування банками України: автореф. Дис.. на здобут. Ступеня канд.. екон. наук: 08.00.08 – Донецьк, 2008. – 20с.
94. Кто чего стоит?// Эксперт. - №7. - 2006. - С.70-77.
95. Кудрявцев В.А Основы организации ипотечного кредитования / В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева : учебн.-пособ.-М.: Изд-во «Высш.шк.», 1998.-64 с.
96. Куйбіда В. «Уроки кризи і оновлене бачення будівництва. <http://www.zn.ua>»
97. Курс экономической теории : учебн. Пособ. / под. ред.. М.Н. Чепурина, Е.А. Киселевой .-М.:МГИМО МИД РФ, 1995. – 624 с.
98. Кутыркин А.Н. Долгосрочные ипотечные вложения в промышленность / А.Н. Кутыркин, И.И.Цупор / под. ред.. чл.-кор. НАН Украины А.И. Амоши. – Донецк : ИЭП НАН Украины – ДИЭХП, 2001. – 130с.
99. Лабецька Л.М. Историко-правові аспекти іпотеки // Регіональна економіка. – 2007. - №1. –С.209-214.
100. Лагунін В.Д. Кредитування: теорія і практика: Навч. посібник. – К.: Знання, 2008.
101. Левін П.Б. Економічний механізм соціальної інфраструктури: стан і перспективи розвитку / П.Б. Левін; відп. ред. В.М. Новіков.-К.:І-т демографії та соціальних досліджень, 2008.-С.313.
102. Левчинський Д.В. Вдосконалення механізму інвестування в житлову сферу України // Економічний аналіз. – 2010. вип. 5. – с.284-287.
103. Лега Ю.Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки [Текст] // Ю.Г. Лега, Т.М. Качала, Н.Ф.Чечетова. – Черкаси : ЧДТДУ, 2003 – 220 с.
104. Лемішко О. Інвестиції в основний капітал та їх вплив на економіку України // Фінанси України. — 2007. — № 7. — С. 46-61.



105. Лубенець В.Г. Основи управління будівельним виробництвом : Навч. посібник/ В.Г. Лубенець. - К. : Вища шк., 1995. - 194 с
106. Луцик Т.С. Сучасні тенденції фінансового ринку. (с) Луцик Т. // ЛНУ імені Івана Франка. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://lifbfor.com/index.php?newsid=63>.
107. Любунь О.С. Іпотечне кредитування. -К.: Вид-во Європ. Ун-ту, 2006.-299с.
108. Любунь О.С. Іпотечний ринок : Навчальний посібник/ О.С. Любунь, О.І. Кіреєв. - К. : Університет «КРОК», 2005. - 355 с.
109. Майданевич Ю.П. Хаирова Э.А. Особенности ипотечного кредитования в Украине.
110. Майданик Р.А. Правова природа інституту іпотеки / Р.А. Майданик // Юридичний вісник, №1(10). – 2009. - №16. – С.13.
111. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність : Навчальний посібник/ Т.В. Майорова. - К. : Центр навчальної літератури, 2004. - 376 с.
112. Малютін О. Концепція поліпшення інвестиційного клімату в Україні // Фінанси України. — 2008. — № 11. — С. 64-74.
113. Мариуц, С. Как классифицировать жиле [текст] / С.Мариуц // Будмайстер.-2006. -№13 (233).
114. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов / В.В.Косов, В.Н.Лифшиц, А.Г.Шахназаров и др. – М. : Экономика, 2002. – 84с.
115. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.minregionbud.gov.ua>.
116. Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. Житлове право України / Науково-практичний посібник. -Харків : Еспада, 2001.
117. Науковий клуб «SOPHUS». [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : [http://sophus.at.ua/publ/2011\\_11\\_15\\_16\\_kampodilsk/section1\\_2011\\_11\\_15\\_16/rol\\_bankivskoji\\_sistemi\\_ukrajini\\_v\\_organizaciji\\_ipotechnogo\\_kredituvannja/3-1-0-7;](http://sophus.at.ua/publ/2011_11_15_16_kampodilsk/section1_2011_11_15_16/rol_bankivskoji_sistemi_ukrajini_v_organizaciji_ipotechnogo_kredituvannja/3-1-0-7;)
118. Наумець І. Метри облігацій [Електронний ресурс]/1. Наумець // Контракты. - 2005. - №30. - Режим доступу до джерела :



<http://kontrakty.com.ua/show/ ukr/article/33/ 3020055861.html>.

119. Національна бібліотека України імені В.І. Вернадського, Київ [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : [http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem\\_biol/nvnltu/20\\_2/151\\_wazynski\\_20\\_2.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/nvnltu/20_2/151_wazynski_20_2.pdf).

120. Національна бібліотека України імені В.І. Вернадського, Київ. Функціональний підхід до індикативного управління розвитком будівельної галузі. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : [http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem\\_biol/nvnltu/20\\_7/172\\_kolodij\\_20\\_7.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/nvnltu/20_7/172_kolodij_20_7.pdf).

121. Національний банк України [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.bank.gov.ua>.

122. Національний інститут стратегічних досліджень. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://old.niss.gov.ua/monitor/may08/10.htm>.

123. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.normativ.ua/types/tdoc3023.php>.

124. Нерухомість Києва. - 2006. - №19 (жовтень). - С. 144. Нью-Йоркська фондова біржа [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.nyse.com/marketinfo/mktsummary/MarketMoversActive.html>.

125. О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства [Текст] : Закон Украины от 25.12.2008 г. №800-IV.

126. Овсянникова Т.Ю. Экономическое обоснование инвестиций в реновацию жилого здания на основе динамических методов / Т.Ю. Овсянникова, О.Б. Хохлов // Известия вузов. Строительство -2002. - №8. – С. 58-61.

127. Овчаренко С. Інвестиційна політика України в умовах сучасної фінансової кризи // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). - 2010. -№1(48). - С. 99-104.

128. Омельчук В. Деякі особливості сучасного стану ринку житла в Україні і роль держави у розв'язанні житлової проблеми молодих сімей // Вісн. УДДУ. - 2006. - № 2. - С. 179-184.

129. Офіційний веб-сайт Державного комітету статистики України <http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2009/ibd/iokved/>



okved\_u/iokved\_0409u.htm;

130. Павлов В.І., Кривов'язюк І.В. Розвиток житлового будівництва як передумова формування первинного ринку нерухомості / Збірник наукових праць ДЦТУ : Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону : фінансова політика та інвестиції. - Луцьк : "Надстир'я", 2003. - Вип. ІХ.

131. Павлов В.І. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості // регіональна економіка. – 2005. - №2. – С. 67-75.

132. Павлов В.І. Особливості формування ринку комерційної нерухомості // Регіональна економіка. -2006. - №1. – С. 191-199.

133. Павлов В.І., Пилипенко І.І., Кривов'язюк І.В.. Нерухомість в Україні : / Підруч. Для студ. вищ. закл. – К : Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.

134. 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. Випуск XV: Збірник наукових праць, №3-Київ, СЕУ, Рівне, НУВГП, 2011.-С.54-59.

135. 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.

136. 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 : Зб. наук. пр. Вип. XV, №2.– Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2009. – 174 с. – С. 114-124.

137. Павлов К.В. Оренда житлової нерухомості. / К.В. Павлов, Асаул А.Н. // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону : фінансова політика та інвестиції. Випуск XIV : Збірник наукових праць, №2-Київ СЕУ / Рівне, НУВГП, 2007-С. 124-128.

138. 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.

139. Павлов К.В. Порівняльний аналіз надходження інвестицій в основний капітал України / К.В. Павлов // Галицький економічний вісник №3 (32) 2011. - С. 46-50.

140. Павлов К.В. Проблеми функціонування та розвитку житлово-комунального господарства регіону / К.В. Павлов, Н.В.Решетило // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону : фінансова політика та інвестиції. Випуск XIV : Збірник наукових праць, №1-Київ СЕУ / Рівне НУВГП, 2010.-С.350-360.

141. Павлов К.В. Регламентація процесів регулювання між бюджетних 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- Вiва, НУВГП, 2008.-С. 24-30.

142. 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.

143. 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. Випуск XV: Збірник наукових праць, №4-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2011.-С. 105-114.

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

145. Павлов К.В. Сучасні тенденції формування та реалізації податково-бюджетної політики регіону / К.В.Павлов, Н.Л.Хомюк // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та



інвестиції. Випуск XV: Збірник наукових праць, №2-Київ СЕУ/Рівне НУВГП, 2011.-С.186-195.

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

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

148. 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. Випуск XV: Збірник наукових праць, №1-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2011.-С.151-159.

149. Паливода К. Проблеми іпотечного кредитування під заставу житла та програми фінансування масового будівництва житла в Україні / К. Паливода // Вісник НБУ. – 2003.-№11. – С.44-49.

150. Перша фондова торгівельна система України [Електронний ресурс]. -Режим доступу до джерела : <http://www.pfts.com.ua/>.

151. Попова Н.В. Банківське інвестиційне кредитування : стан і перспективи розвитку : Дис. канд. екон. н. : 08.04.01/ А.П. Вожжов, СНТУ. - Се-васт.,2004.-191 с.

152. Порядок кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань : затверджено Постановою Кабміну від 28 січня 2004 р. №888.

153. Порядок надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартири чи індивідуальних житлових будинків : затверджено Постановою Кабміну від 18 лютого 2004 р. №182.

154. Порядок надання довготермінового безвідсоткового державного кредиту на індивідуальне житлове будівництво для





депортованих осіб, які повернулися в Україну на постійне проживання : затверджено Постановою Кабміну від 9 серпня 1999 р. №1447.

155. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом : Закон України №2343 за станом на 26.10.2008 [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2343-12> .

156. Про власність : Закон України.

157. Про внесення змін і доповнень до положення про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України : Наказ Міністерства економіки України, Міністерства фінансів України, Державного комітету у справах містобудування і архітектури України №128/79 за станом на 26.10.2008 [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=zO348-96>.

158. Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом / Постановою Кабінету Міністрів України від 19 березня 2008р. №219 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.v-home.com.ua>.

159. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : Закон України від 25 грудня 2008 р., № 800-VI.

160. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.07.2002 №1089.

161. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.07.2002 №1089;

162. Про затвердження Державної програми розвитку державних підприємств : «Виробниче об'єднання Південний машинобудівний завод імені О.М. Макарова» і «Конструкторське бюро «Південне» імені М.К. Янгеля». Постанова Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2009 р. №49.

163. Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.09.07р. №1158.

164. Про затвердження Державної цільової соціально-



економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 №1249.

165. Про затвердження основних напрямків посилення соціального захисту військовослужбовців та членів їх сімей на період до 2010 року : затверджено Постановою Кабінету Міністрів від 12 травня 2003 р., № 322.

166. Про затвердження Положення про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків : Постанова НБУ №279 від 6.07.2000. - [Цит. 2008, 26 жовтня]. Режим доступу до джерела : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0474-00>.

167. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Постанова КМУ від 22 червня 2011 р. №703. Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=703-2011-%EF>.

168. Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла : постанова Кабінету Міністрів України від 04.06.2003р. №853.

169. Про затвердження Програми забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або відставку : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1999р. №114.

170. Про затвердження Програми забезпечення житлом працівників залізничного транспорту : Постанова Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2009 р. №1364.

171. Про затвердження Програми розвитку Національного інституту винограду і вина «Магарач» на 2006-2010 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2005 р. №742.

172. Про затвердження Програми розселення та облаштування депортованих кримських татар і осіб інших національностей, що повернулися на проживання в Україну, їх адаптації та інтеграції в українське суспільство на період до 2010 року : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2006р. №637.

173. Про затвердження Тимчасового положення про порядок



кредитування (рефінансування) Національним банком України банків, які здійснюють довгострокове кредитування : Постанова НБУ від 2.08.2002 №283. - [Цит. 2008, 26 жовтня]. - Режим доступу до джерела : <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0643-02>.

174. Про заходи із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства, мають право на його отримання : Затверджено Постановою Кабінету Міністрів 17 червня 2009 р., № 684.

175. Про заходи підтримки індивідуально-житлового будівництва на селі : Указ Президента України від 27 березня 1998 р., № 222/98.

176. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом : передбачає Указ Президента України від 08 листопада 2007 р. №1077/2007.

177. Про заходи щодо забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених в запас або відставку: Указ Президента України від 11 травня 1999 р., № 495/99.

178. Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво та створення ринку житла : Постанова Верховної Ради України. Відомості Верховної Ради України. – 1994. - №24.

179. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 року №858-IV.

180. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 №1560-ХІІ. - [Цит. 2008, 26 жовтня]. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1560-12>.

181. Про інвестування будівництва та придбання житла для військовослужбовців збройних сил України та членів їх сімей : Указ Президента України від 1 липня 1993 р., № 240/93.

182. Про інститути спільного інвестування (пайові й корпоративні інвестиційні фонди) : Закон України 15.03.2001 №2299 // Відомості Верховної Ради України. -2001. -№21. –С.103.

183. Про іпотеку: Закон України від 5.06.2003 № 898-IV. - [Цит. 2008, 26 жовтня]. [Електронний ресурс] - Режим доступу до джерела : <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=898-15>.

184. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19



червня 2003 р. № 979-IV // [http : //www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua) .).

185. Про іпотечні облигації : Закон України від 22.12.2005 №3273-IV. - [Цит. 2008, 26 жовтня]. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3273-15>.

186. Про Комплексну програму забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.1999р. №2166;

187. Про механізм застосування Закону України». "Про приватизацію державного житлового фонду : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.92 №572.

188. Про недержавне пенсійне забезпечення : Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - №47-48. С.372.

189. Про оподаткування прибутку підприємств : Закон України від 28.12.1994 №334/94. - [Цит. 2008, 26 жовтня] [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела: <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=334%2F94-%E2%F0>.

190. Про організацію кредитування населення України : затверджене Постановою Кабінету Міністрів України 02 червня 2000 року №885.

191. Про оренду землі". Закон України : Відомості Верховної Ради (ВВР), 1998, №45,ст.П9.

192. Про основи містобудування : Закон України. (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1992, № 52, ст.683).

193. Про основні напрямки забезпечення житлом населення України на 1999-2005 роки " Указ Президента України від 15 липня 1999 року №856/99.

194. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України. (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2001, № 47, ст.251).

195. Про планування і забудову територій : Закон України. (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2000, № 31, ст.250).

196. Про порядок обстеження стану житлових будинків з ціллю встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам і визнання житлових будинків і житлових приміщень непридатними для мешкання : Постанова Ради Міністрів УРСР від 26.04.84 №199.



197. Про порядок передачі в приватну власність громадян незавершених будівництвом, будинків садового типу: Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 28.06.97 №637.

198. Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України, 2008 рік №923. Вищевказаний документ змінив ряд положень.

199. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.92р. // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1992, №36, ст.524.

200. Про прискорення реформування житлово-комунального господарства : Указ Президента України від 19 жовтня 1999 р., №1351/00.

201. Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд» : Закон України від 20.04.2000 №1674. -[Цит. 2008, 26 жовтня]. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1674-14>.

202. Про розвиток житлово-будівельної (житлової) кооперації : затверджено Постановою кабінету Міністрів України від 20 жовтня 1999 р., № 593.

203. Про створення кредитно-гарантійної установи з підтримки малого й середнього підприємництва : Указ Президента №540/99 від 20.05.1999 [Цит. 2008, 26 жовтня]. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=540%2F99/>.

204. Про стимулювання житлового будівництва : Указ президента України від 28 червня 1999 р., № 747/93.

205. Про тимчасовий порядок прийняття закінчених будівництвом житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт : Постанова Кабінету Міністрів України від 09.09.2009, №1035.

206. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність.: Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV.

207. Про фінансовий лізинг : Закон України від 16.12.1997 №723. - [Цит. 2008, 26 жовтня]. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=>



208. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 №978. - [Цит. 2008, 26 жовтня]. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до дже-ізела : <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=978-15> .

209. Про цінні папери та фондовий ринок : Закон України від 23.12.2006 №3480. - [Цит. 2008, 26 жовтня]. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/mam.cgi?nreg=3480-15>.

210. Програма розвитку житлового будівництва на 2000 – 2004 роки затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 27 серпня 2000 р., №1437.

211. Рахункова палата України. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ac-rada.gov.ua>

212. Рейтингі іпотечних кредитів [Електронний ресурс] / «Простобанк консалтинг». – Режим доступу : <http://www.prosobank>

213. Ринок нерухомості / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк : [Навч. посібник]. - К. : ПЩ Держкомстату України, 2004. - 387 с.

214. Романюгін І. Факторії розвитку інвестицій в іпотечне кредитування житлового будівництва // Финансовая консультация. — 2004. — № 7-8. — С. 11-14.

215. Савкова О.М., стаття. Web-ресурс научно-практических конференций. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : [http://www.confcontact.com/20101224/5\\_savkova.htm](http://www.confcontact.com/20101224/5_savkova.htm);

216. Семенов. Г.А. Актуальні питання розвитку іпотечного кредитування в Україні / Г.А. Семенов, Т.І. Гутарова // Держава та регіони.- 2009ю -№4. – С.174-177

217. Середюк А.В. Формування організаційно-економічних передумов розвитку ринку доступного житла. Вісник вінницького політехнічного інституту. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://visnyk.vstu.vinnica.ua/> 2011/ 4/pdf/ 11savahm.pdf;

218. Сєвка В.Г., Мальцева М.Ю. Будівельний потенціал як складова розвитку економіки країни Збірник наукових праць Міжрегіональної академії управління персоналом. Київ.-2006.-327 с.

219. Сорокин В. Новая стратегия рынка недвижимости/ В. Сорокин // Commercial Real Estate. - 2006. - №5. - С.20-23.



220. Стандарти житлового іпотечного кредитування, затв. Протокол № 3 Загальних зборів УНІА від 12 березня 2004р. //http : //www.unia.com.ua.

221. Статистичний бюлетень. «Введення в експлуатацію житла в Україні за 2010 рік». К.: 37 с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

222. Статистичний бюлетень. «Житловий фонд України у 2010 році». К.: 2011. - 376 с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

223. Статистичний бюлетень. «Квартирний облік та кількість наданих квартир в Україні у 2010 році». К.:103 с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

224. Статистичний збірник. «Житлове будівництво в Україні за 2010 рік». К.: 2010. - 91 с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

225. Статистичний збірник. «Інвестиції зовнішньоекономічної діяльності». К.: 2010. - 62 с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

226. Статистичний збірник. «Регіони України 2010». Київ. : 2011. -1173 с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

227. Статистичний збірник. «Соціальні індикатори рівня життя населення». Київ. : 2011. - 203 с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

228. Статистичний збірник. «Україна 2010». Київ. : 2011. - 27 с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

229. Статистичний збірник. «Україна в цифрах» Київ. : 2011. - 252 с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

230. Статистичний щорічник України за 2010 рік. Київ. : ТОВ Август трейд. - 2011. 560с. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

231. Степанова В. Інвестиції в основний капітал та їх вплив на економіку України //Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. — 2009. - №2(6). – С. 108-113.

232. Стоян О. М. Житлова проблема // Україна : утвердження незалежності держави (1991-2001).-К. : 2001.



233. Українська асоціація інвестиційного бізнесу [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела: <http://www.investfunds.com.ua/>.
234. Українська національна іпотечна асоціація : правове регулювання фінансування будівництва. – <http://www.unia.com.ua/ukr/legislation/problem-map/?aid=144>.
235. Тригуб О.В. Іпотечний механізм фінансування житла в Україні: автореф. Дис. На здобуття наук. ступеня канд. екон. Наук., спец.: 08.00.08/ О.В. Тригуб К., 2010.-20с.
236. Фаріон Д.О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні. Дніпропетровський державний аграрний університет. Електронне наукове фахове видання "ефективна економіка" [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.economy.nauka.com.ua/index.php?operation=1&iid=396>.
237. Хрущ Н.А. Інвестиційна діяльність : сучасні стратегії та технології / Н.А. Хрущ.-Хмельницький : ХНУ, 2004.-309с.
238. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003р. // <http://www.rada.kiev.ua>.
239. Цукерман Г. Недвижимость : зарубежный опыт развития [Текст] // Говард А. Цукерман, Джордж Д. Блевинс; пер. С англ.. АО «Тема», 1994. – 286 с.
240. Цылина Г. А. Ипотека : Жилье в кредит / за ред. Е. В. Полиевктова. - М. : Экономика, 2001.
241. Шевчук В. Передумова та загроза перегріву ринку нерухомості // Стратегічні пріоритети. 2009. - №1. – С. 118-127.
242. Шевчук О.І. Регіональна політика житлового будівництва : напрямки удосконалення. [монографія]. – Ужгород: Видавництво ТзОВ „Ліга-Прес”, 2010. – 211 с.
243. Юніан [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://www.unian.com.ua>.
244. Юридична компанія «Бі Ен Сі» : Правове регулювання інвестиційної діяльності у будівництві за участю інститутів спільного інвестування. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : [bnc.in.ua](http://bnc.in.ua).





Національний університет  
водного господарства  
та природокористування



### **Додатки**

Національний університет  
водного господарства  
та природокористування



### **Перелік законодавчо-нормативних документів в сфері житлового будівництва**

- „Про розвиток житлово-будівельної (житлової) кооперації” (Постанова кабінету Міністрів України від 20 жовтня 1999 р., № 593) [181];

- „Про інвестування будівництва та придбання житла для військовослужбовців збройних сил України та членів їх сімей” (Указ Президента України від 1 липня 1993 р., № 240/93) [198];

- „Про заходи підтримки індивідуально-житлового будівництва на селі” (Указ Президента України від 27 березня 1998 р., № 222/98) [177];

- „Про заходи щодо забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених в запас або відставку” (Указ Президента України від 11 травня 1999 р., № 495/99);

- „Про стимулювання житлового будівництва” (Указ Президента України від 28 червня 1999 р., № 747/93) [204];

- „Про прискорення реформування житлово-комунального господарства” (Указ Президента України від 19 жовтня 1999 р., №1351/00);

- „Основні напрями забезпечення житлом населення України на 1999 – 2005 роки” (Указ Президента України від 15 липня 1999 р. №856/99) [200];

- „Порядок надання довготермінового безвідсоткового державного кредиту на індивідуальне житлове будівництво для депортованих осіб, які повернулися в Україну на постійне проживання” (Постанова Кабміну від 9 серпня 1999 р. №1447) [153];

- „Про організацію кредитування населення України” (Постанова Кабінету Міністрів України 02 червня 2000 року №885) [190];

- „Програма розвитку житлового будівництва на 2000 – 2004 року” (Постанова Кабінету Міністрів України 27 серпня 2000 р., №1437);

- „Про затвердження основних напрямків посилення соціального захисту військовослужбовців та членів їх сімей на період до 2010 року” (Постанова Кабінету Міністрів від 12 травня 2003 р., № 322) [165];



- „Порядок забезпечення депортованих осіб та членів їх сімей, які повернулися в Україну, житлом, забудованим або придбаним за рахунок бюджетних коштів” (Постанова Кабміну від 27 грудня 2003 р. №1952) [150];

- „Порядок надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартири чи індивідуальних житлових будинків” (Постанова Кабміну від 18 лютого 2004 р. №182) [152];

- „Порядок кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань” (Постанова Кабміну від 28 січня 2004 р. №888) [151];

- „Концепція державної програми «Соціальне житло»” (Постанова Кабінету Міністрів 03 вересня 2005 року) [83];

- „Про житловий фонд соціального призначення” (Закон України від 12 січня 2006 року №3334-IV) [64];

- „Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом” (Указ Президента України від 08 листопада 2007 р. №1077/2007) [176].

- „Концепція Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009 – 2016 роки” (Постанова Кабінету Міністрів від 22 жовтня 2008 р., №1406) [49];

- „Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” (Закон України від 25 грудня 2008 р., № 800-VI) [154];

- „Про заходи із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства, мають право на його отримання”, (Постанова Кабінету Міністрів 17 червня 2009 р., № 684) [174];

- „Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки” (Постанова Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 року, №1249) [164].



Правово-нормативне забезпечення державного регулювання процесів житлового будівництва

№	Правово-нормативні акти	Зміст прийнятого рішення
<b>І. ЗАКОНИ УКРАЇНИ</b>		
1.	Закон України від 25.12.2008 №800-IV. «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»	
	1.1 ст.1. Надання громадянам державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла визначено одним з основних шляхів подолання кризових явищ у будівництві 1.2 Унормовано механізм будівництва доступного житла, зокрема, визначено поняття доступного житла та державної підтримки його будівництва, або придбання, коло осіб, що мають право на отримання такої підтримки, джерела фінансування будівництва доступного житла, основні вимоги до такого житла.	Визначено умови здешевлення вартості доступного житла. Доручено Кабінету Міністрів України передбачати у державному бюджеті на 2009 та наступні роки видатки на будівництво доступного житла в обсязі 0,5% ВВП.
2.	Законопроект від 25.03.2009. №4124	З метою формування спеціалізованого законодавства розроблено проект Закону України «Про забезпечення громадян



		доступним житлом), який прийнято у першому читанні та підготовлено до розгляду в цілому.
<b>II. ЗМІНИ, ВНЕСЕНІ ДО ЗАКОНІВ УКРАЇНИ</b>		
1.	До Житлового кодексу Української РСР	
	ст. 9. (зміни внесено Законом України №800-IV)	Передбачено можливість забезпечення громадян постійним житлом шляхом будівництва та придбання доступного житла за рахунок надання державної підтримки у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України
2.	До Земельного кодексу України	
	ст. 134 (зміни внесено Законом України №800-IV)	Передбачено можливість надання земельних ділянок державної та комунальної власності під будівництво житла без проведення торгів.
3.	Зміни до Закону України від 20.04.2000 №1699-III «Про планування та забудову територій»	
	ст. 27-1 (зміни внесено Законом України №800-IV)	На законодавчому рівні будівництво доступного житла повністю звільнено від відрахувань на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів, а для решти житла граничний розмір відрахувань зменшено до 4% (було 10%).
4.	До Закону України від 27.11.2003 №1345-IV «Про використання земель оборони»	
	ст.4 (зміни внесено Законом України №800-IV)	На землях оборони без змін їх цільового призначення дозволено здійснювати



		будівництво доступного житла.
5.	До Закону України від 22.05.2003 №889- IV «Про податок з доходів фізичних осіб»	
	ст.5 (зміни внесено Законом України №2367-IV)	Встановлено податковий кредит на витрати платника податку на будівництво (придбання) доступного житла, у тому числі на погашення пільгового іпотечного житлового кредиту, наданого на такі цілі, та процентів за ним (в кінці року повертатиметься частина сплаченого податку).
6.	Закон України від 29.6.2010 №2367- IV «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення державного регулювання у сфері будівництва»	
		Спрощено прийняття об'єктів в експлуатацію, проведення комплексної державної експертизи, два види обов'язкового страхування (будівельно-монтажних робіт і майнових ризиків), змінено добровільними. Все це створювало додаткове навантаження на інвесторів і забудовників та ускладнювало початок будівництва.
7.	До Закону України від 27.04.2010 №22154- IV «Про Державний бюджет України на 2010 рік»	
		Визначено видатки на будівництво (придбання) доступного житла за рахунок



		Стабілізаційного фонду в обсязі 1 мільярд 40 мільйонів гривень.
8.	Закон України від 08.07.2010 №2461- IV «Про внесення змін до законів України», «Про державний бюджет України на 2010 рік» та «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування»	Ці видатки зменшено до 390 млн.грн., що значно знижує можливості виконання програми.
<b>III. АКТИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ</b>		
1.	Розпорядження Кабінету Міністрів України від 05.11.2008 №1406	Схвалено Концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009-2016 роки.
2.	Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 №1249	Затверджено Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки. На її виконання розгорнуто роботу щодо прийняття відповідних регіональних програм.
3.	Постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 №140	Затверджено порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом.
4.	Постанова Кабінету Міністрів України від 09.06.2010 №509	Затверджено Порядок використання у 2010 році коштів Стабілізаційного фонду для надання державної підтримки на



	-	будівництво (придбання) доступного житла
5.	Постанова Кабінету Міністрів України від 28.04.2009 №415 - постанови КМУ від 24.01.2007 №40 та пункти 1,2,4 - постанови КМУ від 27.08.2008 №772	Визначено таким, що втратили чинність, Якими встановлювались розмір відрахувань на розвиток інфраструктури.
<b>IV ДОКУМЕНТИ МІНРЕГІОНБУДУ</b>		
1.	Наказ Мінрегіонбуду від 23.07.2008 №39	
	Затверджено зміну №1 до ДБН В.2.2-15-2005	«Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», якою встановлено вимоги до доступного житла та віднесено його до житла II категорії
2.	Наказ Мінрегіонбуду від 18.07.2008 №331	
	Утворено Міжвідомчу робочу комісію	Для координації зусиль центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо будівництва доступного житла, надання організаційної, інформаційної та методичної допомоги регіонам.
3.	Наказ Мінрегіонбуду від 31.12.2009 №709	
		Затверджено План виконання Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки.
4.	Наказ Мінрегіонбуду від 03.06.2010 №200	
	Утворено Міжвідомчу комісію	Для відбору об'єктів незавершеного житлового будівництва з високим ступенем будівельної





		готовності, на які можуть спрямовуватися кошти державного бюджету відповідно до постанови КМУ від 09.06.2010 №509
5.	Наказ Мінрегіонбуду від 06.07.2010 №246	Визначено одержувачів коштів (Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву та Державне іпотечна установа), затверджено форми необхідних документів, надані відповідні доручення та встановлено терміни запитування.
6.	Наказ Мінрегіонбуду від 22.07.2010 №277	Затверджено примірну форму звіту про використання коштів державного бюджету на доступне житло.
7.	Лист Мінрегіонбуду від 11.02.2010 №12/19-2-8-14-1375	На адресу Ради міністрів АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій надіслано підготовлені Міністерством Методичні рекомендації щодо порядку розроблення регіональних програм будівництва (придбання) доступного житла соціального призначення.
8.	Рішення НТР Мінрегіонбуду від 02.12.2008 Протокол №6	Схвалено Номенклатуру економічних проектів житлових будинків доступного житла та житла соціального призначення.



9.	Рішення НТР Мінрегіонбуду від 16.07.2008	
	Протокол №90	Схвалено Рекомендації з проектування житлових будинків з квартирами соціального призначення.
10.	Рішення засідання секції НТР Мінрегіонбуду від 24.06.2009 №4	
	«Доступне житло»	Схвалено Проект - еталон доступного житла





Національний університет  
водного господарства  
та природокористування

**Наукове видання**

*Павлов Костянтин Володимирович*

# **РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНО- ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

*Монографія*



Національний університет  
водного господарства  
та природокористування

*Редактор Павлов В.І.*

*Комп'ютерний набір, дизайн і верстка Тарасюк В.Д.*

Підписано до друку \_\_\_\_\_ р.  
Формат 60x84/16. Папір офсетний. Гарнітура.  
Друк офсетний. Ум. друк. арк. \_\_\_\_\_. Обл.вид. арк. \_\_\_\_  
Тираж \_\_\_\_ пр. Вид. № 60 Зам № \_\_\_\_\_.

*Редакційно-видавничий центр  
Національного університету  
водного господарства та природокористування  
33028, м. Рівне, вул. Соборна, 11.*

*Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного  
реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої  
продукції РВ №31 від 26.04.2005 р.*