

5) узгодженості та взаємодоповнюваності програм, складених на різних рівнях програмування в державі;

6) належного організаційно-методичного забезпечення процесу програмування;

7) ретельного обґрунтування джерел фінансування для вирішення визначених в програмі цілей.

Врахування особливостей програмування, адресності, спрямованості програм дозволить більш ефективно застосовувати даний метод в системі управління соціально-економічним розвитком агропромислового виробництва та сільських територій та підвищити економічну ефективність аграрного сектора держави.

Висновки

Визначено суть та обґрунтовано відмінності програмного методу від інших методів управління соціально-економічним розвитком агропромислового виробництва та сільських територій.

Описано різні ознаки по класифікації програм, показаний їх загальний перелік, викладено сукупність програмних документів, що використовуються в практиці програмування, дано характеристику структурованості програм.

Визначено основні вимоги підвищення дієвості застосування програмного методу, основні з яких полягають в узгодженні різних програм, що розробляються і реалізуються в економіці та активізації місцевої ініціативи (органів місцевого самоврядування та державної влади) в визначенні та обґрунтуванні шляхів вирішення місцевих проблем.

Література

1. Закон України «Про державне прогнозування і розроблення програм економічного і соціального розвитку України № 1602-III від 23 березня 2000 року.

2. Булавка О.Г. Соціальна політика та її здійснення у сільських поселеннях // Комплексний розвиток сільської місцевості. – К.: Британський фонд Ноу-Хау, 2000. – С.74-78.

3. Кропивко М.Ф. Концептуальні засади реформування управління аграрним сектором // Організація управління аграрною економікою : Монографія / М. Ф. Кропивко, В. П. Немчук, В. В. Россоха та ін. ; за ред. М. Ф. Кропивка. – К.: ННЦ ІАЕ, 2008. – С. 76–100.

4. Нелеп В.М., Фурсенко М.І. Програмування розвитку сільських територій і бюджети сільських рад // Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2005. – № 4. – С. 107-112.

5. Організація системи управління соціальним розвитком сільських територій / Булавка О.Г., Орлатий М.К., Купалова Г.І., Коломийчук В.С., Стельмашук А.М. – К.: ІАЕ УААН, 1998. – 63 с.

6. Прокопа І., Шепетько Л. Депресивність аграрних територій: український вимір // Економіка України. – 2003. – № 7. – С. 59-68.

7. Саблук П.Т. Розвиток сільських територій в контексті забезпечення економічної стабільності держави // Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2005. – № 11. – С. 4-12.

Надійшла 09.12.2009

УДК 332.834

П. Б. ЛЕВІН
ІДСД НАН України

СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛА ДЛЯ МОЛОДІ

Розглянуто організаційні і фінансові механізми забезпечення молоді житлом.

The article deals with the organizational and financial mechanisms of ensuring the youth with housing.

Ключові слова: іпотечний кредит, облікова ставка, компенсаційний механізм, державний бюджет, грошово-кредитний ринок.

Постановка проблеми. Інституціональною структурою, на яку урядом покладено функцію фінансової підтримки молодіжного будівництва житла, є Державний Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Він націлений на поєднання ринкових і державних механізмів реалізації житлової політики. Саме такий напрям формування інституційних механізмів впливає із економічної і соціальної практики країни. Проте останнім часом діяльність Фонду зазнає серйозних труднощів. Виявлення особливостей цього явища в умовах України сприятиме формуванню положень про забезпечення сталості функціонування Фонду.

Стан розробки проблеми. Протягом двох останніх років (2008-2009 рр.) проблеми житлового будівництва в основному порушувались в періодичних виданнях. Висвітлювався експериментальний досвід житлового будівництва в Рівненській області, стан виконання програми «Доступне житло», правові питання приватизації житлових об'єктів підприємств і житлового будівництва для молоді. Автор Л. Коваль, наприклад, аналізувала організаційні проблеми надання кредитів на будівництво житла для молоді.

Ознайомлення з цими роботами показує, що вони торкаються формальних аспектів житлового будівництва житла і не порушують фінансових питань [1].

Ціль статті. На основі аналізу практики кредитування житла виявити перспективи забезпечення молоді житлом і запропонувати механізми його реалізації з врахуванням особливостей сучасного етапу економічного розвитку.

Викладення основного матеріалу. Завдання Державного Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву при його заснуванні трактувалась дуже широко – від будівництва помешкань до їх інфраструктурного забезпечення. Вони полягали в обґрунтуванні, розробленні, реалізації фінансово-кредитних програм, спрямованих на вирішення житлових проблем молоді та інших верств населення. Зміст програм включав різні об'єкти і напрями: нове житлове будівництво, реконструкцію і придбання житла, а також спорудження об'єктів соціального, науково-технічного, виробничого, торговельного, культурно-побутового і спортивно-оздоровчого призначення.

На зазначені об'єкти будівництва Фондом залучались кошти для кредитування громадян з метою їх фінансування. Для цього застосовувались механізми надання довгострокових державних кредитів і кредитів за рахунок інших джерел.

Важливим соціальним аспектом, закладеним у програму, який мав позитивно відбитись на фінансуванні молодіжного житлового будівництва, є можливість компенсації комерційним банкам відсоткової ставки пільгових кредитів, наданих молодим сім'ям і неодруженим молодим громадянам на поліпшення своїх житлових умов. Таким чином, Фонд функціонує за двома основними програмами, які ґрунтуються на бюджетній підтримці. Завдання першої програми полягає у тому, щоб надати пільгові кредити молоді на довготерміновій основі. Другої – у наданні часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям.

Перші кошти на житлове кредитування молоді держава виділила у 1998 році. Для розв'язання житлової проблеми шляхом створення сприятливих умов розвитку молодіжного будівництва, удосконалення механізмів придбання житла і забезпечення на цій основі подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування, і зважаючи на соціальну значимість і актуальність для молодих сімей вирішення цієї проблеми, була ухвалена й затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 29.06.02 № 1089 Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002–2012 рр. Головним координатором реалізації Програми й розпорядником коштів, передбачених Державним бюджетом на надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям і самотнім молодим громадянам на будівництво, реконструкцію і придбання житла, є Міністерство України у справах сім'ї, молоді і спорту.

Пільгові умови кредитування стосуються як молодих сімей, так і самотніх молодих громадян. Позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3% річної 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% суми зобов'язань за кредитом; позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50% суми зобов'язань за кредитом.

З 2003 р. почали надаватись банківські кредити з частковою компенсацією відсоткової ставки. Часткова компенсація відсоткової ставки кредиту комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво, реконструкцію чи придбання житла здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 4 червня 2003 р. № 853 [2]. Вона визначає механізм відшкодування частини відсотків за такими кредитами.

Компенсація розповсюджувалась на молодих сімей або на самотніх молодих громадян, які отримували в комерційному банку кредит на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла терміном на 10–20 рр. Позичальником могли бути молода сім'я, у якій чоловік та дружина віком до 35 років включно; неповна сім'я, у якій мати (батько) віком до 35 років включно мала неповнолітніх дітей (дитину); самотні молоді громадяни віком до 35 років включно.

Часткова компенсація визначалась в розмірі однієї облікової ставки Національного банку для кандидата, який не має дітей або має одну дитину; півтори облікових ставки – для кандидата, який має двох дітей; подвійної облікової ставки – для кандидата, який має трьох і більше дітей; додатково в розмірі половини облікової ставки – для кандидата, який потребує поліпшення житлових умов. Розмір часткової компенсації визначався на день укладання кредитного договору і не міг бути вищим, ніж відсоткова ставка за кредитом.

При отриманні часткової компенсації відсоткової ставки молодій сім'ї чи самотнім не обов'язково було перебувати на квартирній черзі. Умови кредитування за цією програмою, приміром, такі: мінімальний первинний внесок – 25% від вартості житла. Відсоткова ставка в національній валюті – 17% річних, в іноземній – 13–14%. Надається часткова компенсація відсоткової ставки у розмірі облікової ставки НБУ. У 2005 р. вона становила 9,5%. Отже, з урахуванням компенсації відсоткова ставка дорівнювала від 4,5% річних в іноземній валюті та від 7,5% – у гривнях. Термін кредитування – від 10 до 20 років.

Цей вид кредиту розрахований на більш заможних молодих людей.

Компенсаційний інвестиційний механізм будівництва житла виявився вигідним для держави і

привабливим для молоді. При залученні одночасно в іпотеку 100% довгострокових небюджетних кредитних ресурсів держава компенсує лише 30% упродовж 10 років. Так, протягом 2003-2005 рр. обсяг кредитів банків, залучених до іпотечного кредитування, становив понад 1840 млн грн. За умови погашення забор'язань по кредитах потреба Державного бюджету у коштах до 2016 р. становить лише 600 млн грн.

Протягом 2003-2005 рр. попит на іпотечні кредити, котрі видавались комерційними банками з частковою компенсацією відсоткової ставки, зріс у 255 разів – з 62 до 15,8 тис. кредитів [3]. Обсяг взятих забор'язань з частковою компенсацією зростає пропорційно до збільшення кількості кредитів. Фактично потреби громадян задовільнялись, що було обтяжливо для державного бюджету. Вже наприкінці 2005 р., за умови виникнення ажіотажного попиту, правлінням фонду було прийнято рішення про призупинення оформлення нових угод про часткову компенсацію. Виявилась необхідність перегляду основного монетарного інструменту – облікової ставки, за допомогою якої Національний банк встановлює для суб'єктів грошово-кредитного ринку орієнтир щодо вартості залучених і розміщених грошових коштів на відповідний період.

Облікова ставка – основна процентна ставка, яка залежить від процесів, що відбуваються в макроекономічній, бюджетній сферах і на грошово-кредитному ринку. У 2006 р. Кабінет міністрів України, виходячи з можливостей Державного бюджету на зазначений рік і на подальші роки, своєю постановою від 29 листопада № 1651 змінив умови кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на житлове будівництво [4].

Якщо до цієї постанови діяло декілька варіантів відсоткової ставки, то за новими правилами компенсація визначалась у розмірі однієї облікової ставки Національного банку. Упорядковувався також перелік категорій громадян, які мають право на часткову компенсацію шляхом зменшення розрахункового розміру часткової компенсації. Скорочено строк надання цієї компенсації до 5 років та встановлено, що вона надається виключно молоді, яка потребує поліпшення житлових умов.

Скорочення строку надання компенсації дозволить більш гнучко та ефективно планувати довготермінові видатки на ці потреби і відповідно раціонально використовувати кредитні ресурси Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. Надання кредитів лише молодим громадянам, котрі потребують поліпшення житлових умов, дасть змогу не тільки зменшити навантаження на державний бюджет мінімум на 30-40%, але й певною мірою покращити ситуацію із будівництвом житла для молодих громадян.

На даний час в Україні із 2,5 млн молодих родин понад 800 тис. (32%) мають гостру потребу в поліпшенні житлових умов: тільки 33% мешкають у комунальних квартирах, 11% проживають у комунальних квартирах, 14% наймають квартиру, 10% мешкають у гуртожитках, 1% – у пристосованих приміщеннях. Близько 31% молодих сімей взагалі не забезпечені житлом, але разом з тим слід зазначити, що саме в цих родинах народжується до 80% дітей.

Задоволення житлових потреб молоді, як і всього населення України, залишається незадовільним. Програма молодіжного житлового кредитування, хоча й вважається прогресивною, проте темпи її реалізації недостатні.

Усього за вісім років Програмою надано 9059 кредитів на загальну суму 775,9 млн грн, з них із Державного бюджету – 662,1 млн грн, або 86,7%.

Таблиця 1

Обсяги і структура надання кредитів на будівництво житла для молоді

РІК	ОБСЯГИ КРЕДИТІВ, МЛН. ГРН.		
	ДЕРЖАВНИЙ БЮДЖЕТ	МІСЦЕВІ БЮДЖЕТИ	ПРОФІНАНСОВАНОГО ЖИТЛА, ТИС. КВ. М.
1998	39,8	10,0	40,2
1999	46,3	13,0	46,8
2000	60,7	15,0	93,2
2001	54,8	7,8	69,1
2002	48,3	8,8	56,5
2003	69,4	17,7	78,7
2004	122,7	19,6	113,3
2005	220	21,9	93,4
2007	178,5	49,5	76,8
2008	155,4	56,5	70,1
2009	—	—	—
УСЬОГО	995,9	219,8	738,1

Джерело: [матеріали Мінсім'ямолодьспорт України]

Обсяг житла, профінансованого за рахунок Державної програми молодіжного будівництва в загальному обсязі побудованого житла, становить 1,5%. Такий рівень фінансування молодіжного

будівництва свідчить про незадовільні темпи виконання зазначеної програми. Розрахунки показують, що протягом 1998–2008 рр. середньорічні темпи фінансування житла для молоді становлять 1,17, або 17%. При цьому фінансовими ресурсами забезпечується в середньому на рік 6,37% приросту тис. кв. м житла. Якщо зазначені недостатні темпи фінансування житла не будуть змінені, задоволення потреби молоді у житлі розтягнеться на 30-39 років, тобто на демографічний строк формування одного покоління.

Необхідний рівень забезпечення молоді житлом передбачає побудови 70 тис. кв. м житла, достатній – 100-120 тис. кв. м житла. Розрахунки здійснювались за наступною формулою: $(X)^n = M$, де X – коефіцієнт середньорічних темпів зростання; n – кількість роки, що прогноуються; M – перевищення запрограмованих обсягів профінансованого житла над фактичними, у тис. кв. м, (раз). Після логорифмування вона формула набуває наступного вигляду: $\lg(M)^n = \lg(X)$; звідки $n = \lg(M) / \lg(X)$. Статистичні данні представлені у табл. 2.

Таблиця 2

Показники виконання Державної програми забезпечення молоді житлом¹

СТРОКИ	МЛН. КВ. М. ПРОФІНАНСОВАНОГО ЖИТЛА	ПЕРЕВИЩЕННЯ ПРОГНОЗОВАНИХ ОБСЯГІВ ПРОФІНАНСОВАНОГО ЖИТЛА НАД ФАКТИЧНИМИ ²	LG M	LG X	X
НА КІНЕЦЬ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ (1998-2012 РР.)	4,9	6,6	0,895	0,0268	1,063
НА ПОДАЛЬШИЙ ПЕРІОД:					
МІНІМАЛЬНИЙ	7,0	9,48	0,976	0,0268	1,063
МАКСИМАЛЬНИЙ	8,4	11,38	1,056	0,0268	1,063

1) <http://www.ferst-realty.com.ua/art/181096.htm> (УРЯДОВИЙ КУРСЕР, 5 ВЕРЕСНЯ, 2002 р.)

2) На кінець 2009 р. профінансовано 0,738 млн кв. м житла; на подальший період передбачається профінансувати 7 млн кв. м житла і 8,4 млн кв. м житла.

Виходячи з наведених даних, можна розрахувати перспективні строки виконання програм: на кінець 2012 року: $n = \lg 6,6 / \lg 1,063 = 0,819 / 0,0268 = 30$ років; на подальший період: $n = \lg 9,48 / \lg 1,063 = 0,976 / 0,0268 = 36,4$ років; : $n = \lg 11,38 / \lg 1,063 = 1,056 / 0,0268 = 39,4$ років;

У 2009 році у державному бюджеті передбачено 50 млн грн на часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам, що майже дорівнює обсягу фінансування 2002 року. Мінімальний рівень задоволення попиту молоді на будівництво житла, становить приблизно 3% від кількості молодих сімей, які потребують поліпшення житлових умов.

У 2009 році у державному бюджеті передбачено 50 млн грн на часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам, що майже дорівнює обсягу фінансування 2002 року. Мінімальний рівень задоволення попиту молоді на будівництво житла, становить приблизно 3% від кількості молодих сімей, які потребують поліпшення житлових умов.

Висновок. Проблема кредитування житла в останні роки значно загострилася внаслідок зростання цін на нерухомість – майже в п'ять разів із 2000 р. За таких умов пересічній молодій сім'ї практично нереально отримати банківську позику навіть при державній допомозі.

Однак, незважаючи на підтримку фонду, житлове молодіжне будівництво розвивається повільно. Його прискорення, очевидно, залежить не тільки від запровадження пільгових програм фінансування будівництва житла, але й модернізації діяльності Державного фонду сприяння молодіжному будівництву. Необхідно розширити функції фонду й надати йому повноважень некомерційної фінансової установи з метою активізації його господарської діяльності й використання одержаних прибутків на удосконалення та розширення кредитованих програм для молоді.

Література

1. Коваль Л. Кредити на житлове будівництво // Урядовий кур'єр. – 2009. – 30 травня. – С. 7.
2. Офіційний вісник України. – № 23. – Ст. 1065.
3. Умови кредитування житла молодим сім'ям / Департамент комунікаційної влади та громадськості Секретаріату Кабінету Міністрів України // Урядовий кур'єр. – 2006. – 12 грудня.
4. Про внесення змін до Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова КМ України від 29.11.2006 р. № 1691.

Надійшла 10.12.2009