

В. Ю. Божанова,

д. е. н., доцент, професор кафедри менеджменту, управління проектами і логістики,

Р. Б. Тянь,

д. е. н., професор, завідувач кафедри фінансів і маркетингу,

ДВНЗ "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури",

м. Дніпропетровськ

ПІДВИЩЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ МОЖЛИВОСТЕЙ НАСЕЛЕННЯ НА ПРИДБАННЯ ЖИТЛА

THE INCREASING OF THE POPULATION INVESTMENT ABILITY TO ACCOMMODATION BUYING

У статті проаналізовано та визначено переваги та недоліки законодавчої бази, спрямованої на підвищення інвестиційних можливостей населення на придбання житла. Запропоновано шлях підвищення інвестиційних можливостей населення на придбання житла через накопичення коштів на майбутнє житло в Державному фонді дитячих житлових облігацій (ДФДЖО) при Державній іпотечній установі (ДІУ). Запропоновано методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла по програмах іпотечного кредитування, що дозволяє визначити рівень інвестиційної можливості населення на придбання житла й що відповідає рівню його доступності.

The advantages and disadvantages of the legislation aimed at the increasing of the population investment ability to accommodation buying are analyzed in the article. The way to increase the population investment ability to accommodation buying by the use of funds accumulation in the State Fund of Children's Mortgage Bonds (SFChMB) under the State Mortgage Establishment (SME) is proposed. The methodical tool for evaluation of the population investment ability to accommodation buying according to the mortgage lending programs, which allows to determine the level of the population investment ability to accommodation buying and which answer the level of its' availability is proposed.

Ключові слова: іпотека, кредит, депозит, Державний фонд дитячих житлових облігацій (ДФДЖО), Державна іпотечна установа (ДІУ), коефіцієнт інвестиційних можливостей населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування.

Key words: mortgage, credit, deposit, State Fund of children's residential bonds (SFChRB), State Mortgage Establishment (SME), ratio of investment opportunities in the public housing of mortgage lending program.

АКТУАЛЬНІСТЬ ПРОБЛЕМИ

З початку 90-х років ситуації на ринку житлового будівництва суттєво змінилася. З того часу в Україні, як і в інших країнах пострадянського простору, фінансування бюджетних коштів та обсягів введення житла в експлуатацію почало різко знижатись. Частку бюджетного фінансування будівництва житла поступово почало замінювати фінансування приватними коштами підприємств-забудовників та інвесторів, залученими кредитними ресурсами, коштами іноземних інвесторів та ін. Таким чином, Держава, будучи основним учасником інвестиційно-будівельної діяльності, відмовилась від ролі монополіста, поступившись самостійно господарюючим суб'єктам, які самі призначають мету діяльності й стратегічні напрями.

Унаслідок цього, виникла ситуація, при якій динаміка забезпечення житлом населення, що потребує поліпшення своїх житлових умов, різко знизилась. Квартирна черга скоротилась до мінімуму, внаслідок природного зменшення чисельності населення, що перебува-

ло на обліку у Держави, та відсутності впевненості і надії у населення на такий шлях вирішення проблеми.

Сьогодні менш, ніж 5—7% населення можуть придбати житло за рахунок власних доходів та за залученням іпотечних кредитів [7]. Але ця категорія населення протягом останніх 22 років вже знайшла можливість поліпшити свої житлові умови, розширити житлову площу, причому неодноразово. Інше населення, що є більшістю, не в змозі самостійно вирішити свою житлову проблему через низькі доходи. Тому, для створення сприятливих умов розвитку житлового будівництва, що дозволить задовольнити попит на житло серед всіх категорій населення, необхідно використовувати комплексний системний підхід, що забезпечить відновлення будівельного комплексу, а для цього необхідно досягти соціально-економічного ефекту від інвестицій у великому масштабі. У результаті виникає необхідність у розробці шляхів підвищення інвестиційних можливостей населення на придбання житла.

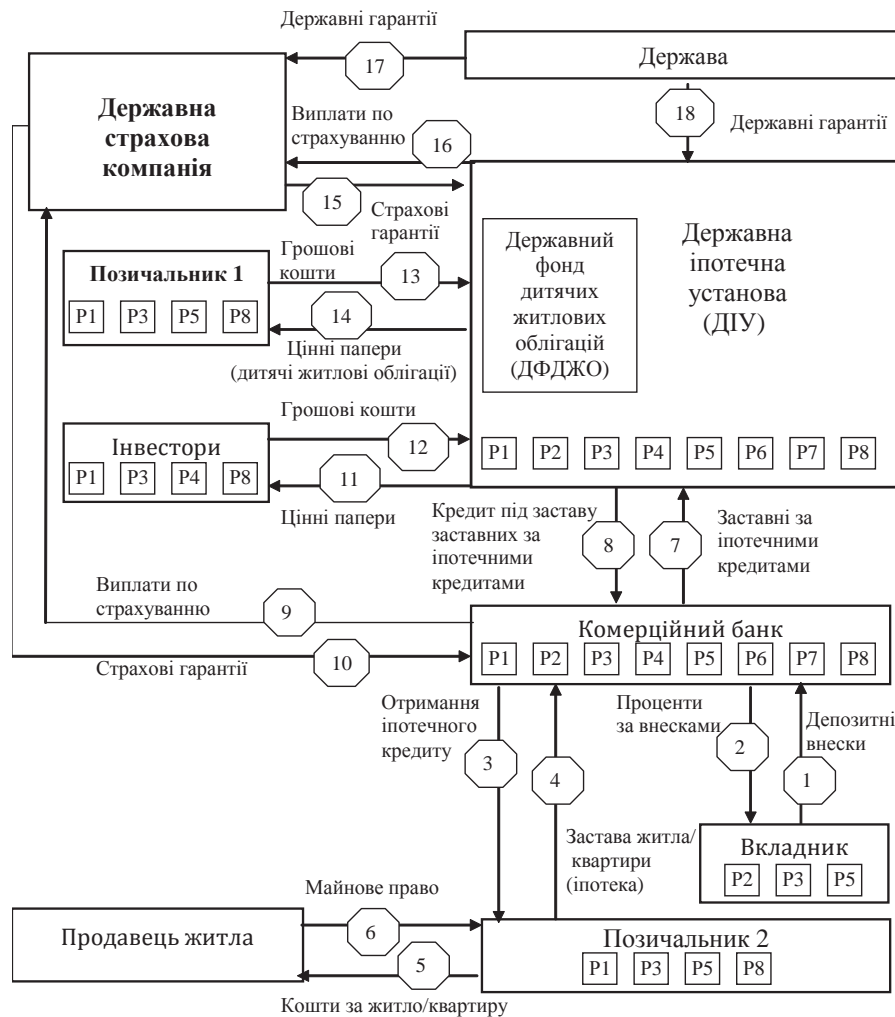


Рис. 1. Удосконалена модель організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням ризиків

Умовні позначки: Позичальник 1 — покупець житла, що накопичує дитячі житлові облігації; Позичальник 2 — покупець житла, що бере іпотеку (іпотекодавець); P1 — кредитний ризик; P2 — ринковий ризик; P3 — процентний ризик; P4 — ризик ліквідності; P5 — валютний ризик; P6 — операційно-технологічний ризик; P7 — ризик репутації; P8 — юридичний ризик.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

У 2004 вступив у силу закон України "Про іпотеку" [3], а в 2006 році — Закони України "Про цінні папери і фондову біржу" та "Про іпотечні облігації" [4; 5]. Але у населення з'явилася можливість залучати банківські ресурси для придбання житла на довгостроковій основі. Доступність їх фінансові установи визначають за допомогою співвідношення видаткової й дохідної складових бюджету родини позичальника. Однак, при розробці й удосконаленні програм іпотечного кредитування для населення виникає необхідність у пошуку нових методів оцінки доступності таких кредитів. Тому недоліками цих законів, з точки зору підвищення інвестиційних можливостей населення, стало: неконтрольована діяльність фінансових установ-кредиторів, що встановили високі, недоступні за розміром ставки з іпотечного кредитування для основної верстви населення; також у законах не передбачений захист і страхування дебіторів від ризику невиплат кредиту й відсотків по ньому, а також захист від стягнення на предмет іншого нерухомого майна, що перебуває у заставі. Ще одним недоліком стало те, що цільові облігації є незабезпеченими цінними паперами, тому у випадку банкрутства емітента (забудовника) власники облігацій можуть втратити інвестовані в будівництво кошти.

Усе це призвело до поширення незаконної діяльності банківських установ, що вимагали у дебіторів повернення кредитів. У результаті, починаючи з кінця 2008 року та до початку 2011 року, багато хто з дебіторів відмовлялись від придбання предмету іпотеки та розривали договори з банками.

Ще у 2007 та у 2008 роках Президентом України було підписано 2 укази: "Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" та "Про робочу групу з питань будівництва доступного житла в Україні" [1; 2]. Унаслідок цього, в ряді міст було розроблено пілотні проекти з будівництва доступного житла, які поступово почали реалізовуватись. Але все ж таки ці укази мали недоліки: в них було визначено низьку долю необхідних засобів, що виділяються з бюджету (за кордоном ця цифра вище кілька разів). У випадку обмеженого бюджету або його дефіциту розмір засобів, що виділяються, може бути зведена до мінімуму. Деякі родини знов почали брати іпотечні кредити.

За даними НБУ, за підсумками 2011 року сума іпотечних кредитів, виданих банками населенню в гривні, збільшилася на 3,834 млрд грн., до 21,938 млрд грн. [10]. За підрахунками відомої консалтингової компанії "Простобанкконсалтинг", загальна заборгованість населення за іпотечними кредитами в 2011 році

Таблиця 1. Переваги практичних рекомендацій щодо підвищення доступності житла для населення та показники виплат за обов'язками

№ з/п	Категорії громадян	Суть практичних рекомендацій щодо підвищення доступності житла	Переваги	Показники виплат за обов'язками
1	<p>2</p> <p>1 Категорія – верства населення, що має можливість (фінансову) придбати житло в кредит. Це громадяни з великими доходами, або накопиченими коштами, які можуть придбати житло без підтримки держави.</p>	<p>3</p> <p>Схема іпотечного кредитування з корисною нормою процента: зняття кредитного зобов'язання на основі навантаження на основі стандартної схеми погашення виплат, але з шорочно корисною процентною ставкою в бік збільшення.</p>	<p>4</p> <p>1. Захист кредиторів від непередбачуване високих ризиків. 2. Зниження вартості житла. 3. Поширення кола потенційних позичальників. 4. Збільшення погугу на кредити, що необхідний банкам-кредиторам. 5. Громадяни можуть або збергти свої кошти при придбанні житла (а решту доходу спрямувати на інші групи витрат), або придбати житло за більшою ціною, ніж заплавано.</p>	<p>5</p> <p>Сума платеж, що вноситься в погашення основної суми боргу в період t</p> $F_t = \frac{D}{n}$ <p>де: F_t – річний платіж на погашення основного боргу в період t; D – сума іпотечного кредиту; n – термін іпотечного кредитування, роки. Залишок дослідженої суми основного боргу на початок розрахункового періоду t</p> $D_t = D - F_t \times (t - 1),$ <p>де: D_t – залишок боргу на кінець періоду t. Сума процентів до виплат в t-тому році, що нараховується на залишок основної суми боргу:</p> $L_t = D_t \times [i_0 + f \times (t - 1)],$ <p>де: i₀ – початкова норма процента; f – розмір коригування (зміни) процентної ставки (приріст процентної ставки починається з другого року). Сума річних виплат:</p> $S_t = \frac{D}{n} + D_t \times [i_0 + f \times (t - 1)]$
2	<p>2 Категорія: верства населення, що бажає поліпшити свої житлові умови через придбання житла з поліпшеними характеристиками (площа, район, екологічні умови та ін.) на заміну існуючого; П доходи це дозволяють.</p>	<p>Погашення щомісячних виплат за рахунок процентів за депозитними внесками від продажу старого житла. Варіант 1. Від продажу старого житла у родині залишається сума, що розподіляється: 20% - витрати на придбання і ремонт (облаштування) нового житла; 40% - первісний внесок за кредитом у Банку «В» на нове житло; 40% - сума, що використовується в якості депозитного внеску в Банку «С» з щомісячною виплатою процентів. Варіант 2. 20% - витрати на придбання і ремонт (облаштування) нової квартири; 80% - первісний внесок за кредитом в Банку «В» на нове житло. Термін кредитування – 15 років.</p>	<p>За стандартним графіком погашення платежів: Річна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску:</p> $R_{tcm} = \frac{D}{n} + [D - F_t \times (t - 1)] \times i - V \times d$ <p>де: R_{tcm} – річний платіж іпотечного кредиту за стандартним графіком виплат після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску; i – процентна ставка по іпотечному кредиту; V – сума депозитного внеску; d – процентна ставка по депозитному внеску. Щомісячна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску:</p> $R_{mcm} = \frac{D}{12n} + \frac{[D - F_m \times (m - 1)] \times i - V \times d}{12}$ <p>де: R_{mcm} – платіж іпотечного кредиту після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску за стандартним графіком виплат у місяці m; S_t – платіж іпотечного кредиту в місяці m; F_m – платіж погашення основного боргу в місяці m; L_m – процентні платежі іпотечного кредиту в періоді m; P_m – щомісячні виплати процентів депозитного внеску; n – термін іпотечного кредитування, місяці. Місяць, у якому можна позичити зборгованість іпотечного кредиту за стандартною схемою за рахунок суми депозитного внеску:</p> $m_{cm} \geq \frac{D - V}{F_m} - 1$ <p>За анuitетним графіком погашення платежів: Річна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску:</p> $R_{tann} = D \times \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} - V \times d$ <p>де: R_{tann} – річний платіж іпотечного кредиту за анuitетним графіком виплат після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску.</p>	

3	3 категорія – верства населення, яка характеризується як молоді родини і одинаки в віковій категорії до 35 років.	Ті ж варіанти, що й для 2 категорії громадян, але з частковою компенсацією процентних ставок за рахунок коштів Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (ДФСМЖБ), але без змінення компенсаційної суми в абсолютному виразі.	1. Те ж, що і для 2 категорії громадян. 2. Більш згладжений графік періодичних виплат (нерівна зміна суми виплат буде менш «відчутно» для бюджету молодіжної родини). 3. Держава виальєнен кошти, у виплатку «більшення терміну компенсації», може надати як часткову компенсацію і інші такі ж молоді родини, що пришивидить вирішення житлової проблеми для цієї категорії громадян або дозволить зберігти бюджетні кошти, не спрямовуючи їх на ще одну таку родину.	<p>Шомісична сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску:</p> $R_{m_{em}} = D \times \frac{i \times \left(1 + \frac{i}{12}\right)^M \times V \times d}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^M - 1} - \frac{12}{12}$ <p>де: $R_{m_{em}}$ – щомісячний платіж іпотечного кредиту при ануітетному графіку після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску; M – термін іпотечного кредитування, місяці.</p> <p>Місяць, у якому можна погасити заборгованість іпотечного кредиту за ануітетною сумою, за рахунок суми депозитного внеску:</p> $m_{an} \geq 1 + \log_{\left(1 + \frac{i}{12}\right)} \left[\left(1 + \frac{i}{12}\right)^M \times \left(1 - \frac{V}{D}\right) + \frac{V}{D} \right]$ <p>де: m_{an} – номер місяця, на якому можна погасити заборгованість іпотечного кредиту за ануітетною сумою, за рахунок суми депозитного внеску.</p> <p>За стандартним графіком погашення платежів:</p> <p>Рівня сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску і часткової компенсації коштами ДФСМЖБ:</p> $R_{t_{cm}} = \frac{D}{n} + [D - F_t \times (t - 1)] \times i - V \times d - [D_c - F_t \times (t - 1)] \times g$ <p>де: D_c – сума, на яку надається часткова компенсація ДФСМЖБ; i – річна процентна ставка часткової компенсації.</p> <p>Щоквартальна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску і часткової компенсації коштами ДФСМЖБ:</p> $R_{q_{cm}} = \frac{D}{4n} + \frac{[D - F_q \times (q - 1)] \times i - V \times d - [D_c - F_q \times (q - 1)] \times g}{4}$ <p>де: F_q – платіж у погашення основного боргу в кварталі q.</p> <p>Квартал, у якому можна погасити заборгованість іпотечного кредиту:</p> $q_{cm} \geq \frac{D - V}{F_q} - 1$ <p>За ануітетним графіком погашення платежів:</p> <p>Рівня сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску і часткової компенсації коштами ДФСМЖБ:</p> $R_{t_{em}} = D \times \frac{i \times (1+i)^n - V \times d - D \times \frac{(1+q)^n - (1+q)^{t-1}}{(1+q)^n - 1} \times q}{(1+i)^n - 1}$ <p>Щоквартальна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску і часткової компенсації коштами ДФСМЖБ:</p> $R_{q_{em}} = D \times \frac{i \times \left(1 + \frac{i}{4}\right)^O \times V \times d - D \times \frac{\left(1 + \frac{q}{4}\right)^O - \left(1 + \frac{q}{4}\right)^{t-1}}{\left(1 + \frac{q}{4}\right)^O - 1} \times \frac{q}{4}}{\left(1 + \frac{i}{4}\right)^O - 1} - 1$ <p>де: O – термін іпотечного кредитування, квартали.</p> <p>Квартал, у якому можна погасити заборгованість іпотечного кредиту:</p> $q_{em} \geq 1 + \log_{\left(1 + \frac{i}{4}\right)} \left[\left(1 + \frac{i}{4}\right)^O \times \left(1 - \frac{V}{D}\right) + \frac{V}{D} \right]$
---	---	---	--	--

Таблиця 2. Практичні рекомендації щодо забезпечення житлом незаможної верстви населення

№ з/п	Група громадян незаможної верстви населення	Суть практичних рекомендацій щодо забезпечення житлом населення	Переваги	Джерело фінансування
1	1 група - громадяни, у яких доходи нижче прожиткового мінімуму, а також соціально незахищені верстви населення.	Безкоштовне надання муніципального соціального житла, або державна програма надання житлових субсидій (програма, створена для адресної допомоги незаможним і найбільш незахищеним верствам населення). Черговіки мають право на одержання таких субсидій.	Договір муніципального наймання буде переглядатися через кожні півроку, і родині необхідно буде підтверджувати свої вкрай низькі доходи. Така політика буде стимулювати родини зайнятися житловим самозабезпеченням;	Бюджетні кошти
2	2 група - громадяни, у яких доходи вище прожиткового мінімуму, але не достатні ні для придбання, ні для комерційного найму.	Родини можуть претендувати на муніципальні метри, але будуть їх оплачувати, витрачаючи щомісяця 10% доходу за наймання та 15% за комунальні послуги.	бажаючи поліпшити свої житлові умови, громадяни цієї групи будуть поступово переходити в іншу категорію.	

Таблиця 3. Шкала оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування

Значення коефіцієнта КІОРМ _i	Оцінка рівня інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування з урахуванням застосування запропонованих практичних рекомендацій	Оцінка рівня доступності житла для населення з урахуванням застосування запропонованих практичних рекомендацій
0,01 - 0,1	Абсолютний рівень	Житло доступне
0,11 - 0,2	Максимальний рівень	
0,21 - 0,39	Високий рівень	
0,4 - 0,5	Середній рівень	Житло не доступне
0,51 - 0,7	Низький рівень	
0,71 - 1,0	Мінімальний рівень	

знизилася на 13,294 млрд грн., або на 12%, до 97,431 млрд грн. [10]. Але в абсолютному виразі це велика сума загального боргу. Таким чином, у 2011 році, після перерви в 2009 і 2010 роках, банки видали нових іпотечних позик у гривні більше, ніж було погашено старих.

Якщо говорити про науковий аспект вирішення цієї проблематики, то йому були присвячені труди наступних провідних фахівців: в аналітиці методичного інструментарію іпотечного кредитування — Базилевича В.Д., Гриджука Д.М., Олійника В.О., Погорельцевої Н.П., Косаревої Н., Тарасевича Є.І, Туманова А. та ін.) [6; 9; 12]; у пошуку можливих способів вирішення житлової проблеми і джерел фінансування — Воронкової Т.С., Денисенко М.П., Наумової І.А., Михайленко Я.С., Чипуренко Є.В., Рогожина М.Ю., Паливоди К.В., Федоренко В.Г. та ін.) [10; 11; 13]. Так, Паливода К.В. пропонує залучати кошти державного пенсійного фонду в житлове будівництво, що є цікавою розробкою, але може класифікуватись як нецільове використання коштів, крім того бюджет державного пенсійного фонду України не достатній за розміром для інших напрямів використання [11]. Державна іпотечна установа (ДІУ) також працює в цьому напрямі, але не має конкурентоспроможної програми підвищення інвестиційних можливостей населення на придбання житла, яка стала би достойною допомогою населенню в підвищенні доступності житла та поліпшенні його житлових умов. Враховуючи викладене вище, виникає необхідність запропонувати шлях підвищення інвестиційних можливостей населення на придбання житла. Унаслідок цього сформулюємо ціль даної наукової роботи.

Ціль роботи — запропонувати шлях підвищення інвестиційних можливостей населення на придбання житла.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

У попередній науковій роботі на базі раніш удосконаленої моделі організації ринку іпотечного кредитування автором запропонована ідея створення Державного фонду дитячих житлових облігацій (ДФДЖО). На рис. 1 наведена удосконалена модель організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням ризиків [7].

Запропонований наступний механізм роботи цієї моделі. Державна іпотечна установа (ДІУ) виконує функцію рефінансування іпотечних кредитів (за принципом американської моделі іпотеки) та роль ощадно-позикової каси (за принципом німецької моделі іпотеки). Населення здійснює добровільно-обов'язкові накопичувальні внески в ощадно-позикову касу як цільові відрахування на відкриті особисті рахунки в спеціально створеному Державному фонді дитячих житлових облігацій (ДФДЖО) при ДІУ із заробітної плати, здійснювані регулярно з моменту народження дитини в обмін на цінні папери (дитячі житлові облігації). Так ДІУ залучає додаткові кошти для забезпечення комерційних банків фінансовими ресурсами. При накопиченні облігацій на суму 25—30% від вартості житла протягом від 2 до 30 років громадяни, що бажають придбати житло, мають право укласти з ДІУ договір про іпотеку. Ціна облігацій визначається на основі опосередкованої вартості будівництва й індексується відповідно до зміни вартості будівництва житла.

Удосконалена модель іпотечного кредитування має низку переваг.

1. Модель дозволяє знизити ризики на ринку іпотечного кредитування за рахунок розподілу їх між більшою кількістю учасників, що також дозволяє знизити норму відсотка за кредитом.

2. Вирішується проблема розміщення цінних паперів за рахунок виконання ДІУ функції ощадно-позикових кас.

3. Вирішується завдання забезпечення майбутнього покоління грошовими коштами на первісний внесок на житло.

Розроблені практичні рекомендації з підвищення доступності житла для різних категорій населення України на довгостроковій основі, які можуть бути застосовані в комплексі з вищенаведеною моделлю (табл. 1, 2). Після погашення заборгованості за кредитом за рахунок процентів депозитного внеску кінцева вартість житла значно знижується. Виплата залишку кредиту за рахунок тіла депозитного внеску — варіант менш вигідний, оскільки кошти, які вкладені в банк як депозитний внесок, перестають приносити періодичний дохід. Однак, якщо позичальник бажає якомога раніше позбутися заборгованості, то йому рекомендується обрати цей варіант. Розподіляючи суму компенсації (для 3 категорій населення) замість 5 років на 10, кінцева вартість житла також знижується. Однак позичальнику, обираючи той чи інший варіант, необхідно індивідуально для себе оцінити у сукупності необхідний розмір первісного внеску (має він його чи ні), розмір періодичних виплат за кредитом, зрівнявши їх зі своїми доходами.

Удосконалений методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла дозволяє визначити рівень інвестиційної можливості населення на придбання житла, що відповідає рівню його доступності. Такий підхід дає об'єктивну характеристику платоспроможності кожного позичальника іпотечного кредиту.

Коефіцієнт інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування може бути розрахований за формулою:

$$KIPORM_t = \frac{S_t + MP_t + PST_t + PIN_t + PPL_t + A_t + OO_t}{IS_t + IIS_t + IA_t + IPF_t + ICA_t + IE_t + DS_t + PS_t + P_t + IB_t + IR_t + PCE_t + C_t + FH_t + TA_t + SPS_t} \quad (1)$$

де $KIPORM_t$ — коефіцієнт інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування у періоді t ; S_t — сума річних платежів за іпотечними зобов'язаннями; MP_t — комунальні платежі, пов'язані з придбанням нового житла; PST_t — оплата послуг зв'язку, телекомунікацій, пов'язаних із придбанням нового житла; PIN_t — платежі по страхуванню; PPL_t — податкові платежі на придбання нерухомості та землю; AP_t — аліментні виплати; OO_t — зобов'язання за іншими кредитами; IS_t — заробітна плата всіх членів родини; IIS_t — можлива індексація заробітної плати; IA_t — доходи від індивідуальної діяльності; IPF_t — доходи від підсобного господарства; ICA_t — доходи від колективної/кооперативної діяльності; IE_t — доходи підприємців; DS_t — дивіденди від акцій; PS_t — відсотки від паю; P_t — щорічні виплати відсотків за банківськими вкладами; IB_t — доходи від облігацій; IR_t — доходи від орендної плати; PCE_t — часткова компенсація витрат на освіту; C_t — часткова компенсація відсотків за кредитом за рахунок коштів ДФСМЖБ; FH_t — безкоштовне надання послуг охорони здоров'я в періоді t ; TA_t — адресна допомога малозабезпеченим верствам населення (для незаможної верстви населення); SPS_t — соціальні пенсії, стипендії, субсидії, одержувані аліменти та ін.

Для різних категорій населення параметри S , P і C з виразу (1) можуть бути визначені з формул, що наведено в таблиці 1. За необхідності визначення коефіцієнта інвестиційної можливості населення на придбання житла за іпотекою щомісячно (щоквартально), у виразі (1) всі параметри будуть мати індекси m і q . Коефіцієнт інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування кожний позичальник розраховує для себе індивідуально. Інвестиційну можливість населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування, що визначена у формулі (1), запропоновано оцінювати за допомогою шкали, що

наведена в таблиці 3. Цей методичний інструментарій запропонований також кредитним установам для визначення платоспроможності позичальників.

ВИСНОВКИ

У статті проаналізовано та визначено переваги та недоліки законодавчої бази, спрямованої на підвищення інвестиційних можливостей населення на придбання житла. Запропоновано шлях підвищення інвестиційних можливостей населення на придбання житла через накопичення коштів на майбутнє житло в Державному фонді дитячих житлових облігацій (ДФДЖО) при Державній іпотечній установі (ДІУ). Запропоновано методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла по програмах іпотечного кредитування, що дозволяє визначити рівень інвестиційної можливості населення на придбання житла, що відповідає рівню його доступності. Такий підхід дає найбільш об'єктивну характеристику платоспроможності кожного споживача іпотечного кредиту. У результаті позичальник зможе підібрати посильну його рівню доходу програму. У подальших наукових розробках авторами планується розробка альтернативних варіантів пошуку рішення проблеми підвищення інвестиційних можливостей населення на придбання житла.

Література:

1. Указ Президента України "Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" від 08 листопада 2007 р. № 1077/2007 // Офіційний вісник Президента України. — 2007. — № 36. — 21 листопада. — С. 20.
2. Указ Президента України "Про робочу групу з питань будівництва доступного житла в Україні" від 01 лютого 2008 р. № 79/2008 // Офіційний вісник Президента України. — 2008. — № 5. — 21 лютого. — С. 11.
3. Закон України про іпотеку: від 05 червня 2003 р. № 898-IV / Україна. Закон // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
4. Закон України про цінні папери і фондову біржу: від 15 грудня 2005 р. № 3201-IV (3201-15) / Україна. Закон // Відомості Верховної Ради. — 2006. — № 13. — Ст. 110.
5. Закон України про іпотечні облігації: від 22 грудня 2005 р. № 3273-IV / Україна. Закон // Відомості Верховної Ради. — 2006. — № 16. — Ст. 134.
6. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева // — К.: Знання, 2008. — 717 с.
7. Божанова В.Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва: теорія, методологія, практика / В.Ю. Божанова // Київ: ДКС Центр, 2011. — 274 с.
8. За 2011 рік заборгованість українців за іпотечними кредитами у гривні виросла на 21,2% — НБУ [Електронний ресурс] // Простобанкконсалтинг. — Режим доступу: http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/novini/za_2011_rik_zaborgovanist_ukrayintiv_za_ipotechnimi_kreditami_u_grivni_virosla_na_21_2_nbu — Заголовок з екрану.
9. Гридчук Д.М. Іпотека у кредитуванні: Практичні аспекти / Д.М. Гридчук, В.О. Олійник. — К.: А.С.К., 2006. — 464 с.
10. Как приобрести квартиру: Все способы решения жилищного вопроса / И.Л. Наумова, Я.С. Михайленко, Е.В. Чипуренко, М.Ю. Рогожин. — С.-Петербург: ПИТЕР, 2004. — 176 с.
11. Паливода К.В. Іпотечний ринок жилья в Украине: проблемы и перспективы развития / К.В. Паливода. — К.: Знання, 2006. — 197 с.
12. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость / Е.И. Тарасевич. — СПбГТУ, СПб., 1996. — 235 с.
13. Інвестування: підручник / [В.Г. Федоренко, М.П. Денисенко, Т.С. Воронкова та ін.] / За редакцією В.Г. Федоренка, М.П. Денисенка. — К.: Алерта, 2012. — 272 с.

Стаття надійшла до редакції 15.01.2013 р.