

Джерела та література

1. Бізнес Інформ. – 1999. – №5–6. – С.86–92.
2. Лукіна Ю.В. Формування та реалізація стратегії управління фінансами підприємства // Фінанси підприємства. – 2006. – №3. – С. 113.
3. Олексій М. Застосування зарубіжного досвіду у формуванні фінансової стратегії підприємства // Наука й економіка. – 2006. – №1. – С. 36 – 42.
4. Ястремська О. М., Гриньов А. В. Якість формування фінансової стратегії підприємства // Фінанси підприємства. – 2006. – №6. – С. 121 – 129.

Гончарова Н.М.**РОЗВИТОК СИСТЕМИ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖИТЛОВИЙ СЕКТОР ЕКОНОМІКИ**

Постановка проблеми. Ринок житла може розглядатися як різновид ринку капіталів, оскільки операції на ньому завжди мають характер інвестування, тобто є операції з капіталом або на придбання капітальних цінностей.

Ця проблема привертає увагу вчених різних областей науки і практики, що займаються оцінкою нерухомості, зокрема таких видатних вчених, як Дж. К. Еккерт, А.Міллінгтон, Строкань Т.М., Онішук Г.І., Денисенко В. К., Калініна Н., Новомлинська Є., Ноздріна Н. та ін.

Аналіз останніх досліджень. Тому ринок житла в системі розвинутої ринкової економіки тісно пов'язаний з питаннями перспективних напрямів інвестування. Разом з тим, слід враховувати індивідуальні характеристики житла як товару, які визначають його особливе місце серед інших можливостей вкладення капіталу.

Мета. Завдання даної роботи полягає в дослідженні ринку житла та іпотечног ринку, розвитку системи інвестицій у житловий сектор економіки, ролі іпотечного кредитування в економічному і соціальному розвитку країни.

Виклад основного матеріалу. Говорячи про специфічні риси інвестицій в житло, посилаючись на науковий аналіз проведений іноземними науковцями [1], відзначимо наступні:

- за своєю природою інвестиції це завжди витрати, що мають тривалий характер;
- витрати, пов'язані з купівлею або продажем капіталу, інвестованого в житло, відносно великі;
- час купівлі і продажу досить тривалий.
- сума капіталу для придбання житла потрібна достатньо велика;
- вартість житла схильна до зростання, що захищає власника від інфляції.

Місце житла в потоці грошових доходів, що одержуються індивідом, характеризується тим, що це джерело доходу більш стійке, ніж, наприклад, гра на фондовій біржі, особливо в період, коли здійснюється перехід до ринкової економіки. З часом вартість житла схильна до зростання і може служити джерелом додаткового (а у ряді випадків і основного) доходу. Зниження іпотечного боргу може відбуватися за допомогою держави, коли держава надає різні субсидії з метою погашення іпотечного кредиту.

Населення зберігає грошові кошти звичайно у вигляді банківських депозитів, що дозволяє банкам видавати кредити, які спрямовані на розвиток виробництва. Це збільшує таку складову Валувого національного продукту (ВНП) як валові інвестиції, а, отже, і сам ВНП.

Збільшення ВНП відбувається і тоді, коли заощадження трансформуються безпосередньо в покупку квартири (будинку), це в свою чергу збільшує таку складову ВНП, як особисті споживчі витрати.

Таким чином, просте бажання людини поліпшити свої житлові умови може слугувати могутнім стимулом зростання ВНП, розвитку економіки і науково-технічного прогресу, причому з мультиплікативним ефектом.

Пропозиція грошей є генеруючим фактором розвитку ринкових відносин. Якщо населення направляє великі гроші на купівлю житла, то посилення конкуренції між потенційними покупцями може примусити ціни піти вгору. І, навпаки, якщо на купівлю житла направлятимуться невеликі грошові кошти, відсутність належної кількості покупців приведе до зниження рівня цін на житло. Слід зазначити, що при загальному збільшенні грошової маси в економіці будь-які виникаючі цінові зміни не можуть бути віддзеркаленням реальних змін вартості житла. В даному випадку вони є виключно наслідком зниження купівельної спроможності грошей.

Таким чином, значення будівництва житла для інвестиційної ситуації в економіці важко переоцінити. У будь-якому випадку, будь то тільки бажання в майбутньому поліпшити свої житлові умови або безпосередньо купівля будинку або квартири, все це призводить до значного зростання показника ВНП, величина якого, у свою чергу, свідчить про наявність або відсутність економічного зростання. Не дивлячись на цілий ряд інфраструктурних, політичних і культурних бар'єрів, попит на житло неминуче продовжує рости.

Приватизація державного житла сприяє зростанню числа сімей, які можуть сплатити високий первинний внесок на краще житло, продавши свої приватизовані квартири. Проте більшості з них буде потрібен кредит у разі придбання нового житла.

У цих умовах необхідно збільшити платіжну спроможність населення на нове житло за допомогою механізму довгострокового іпотечного кредитування.

Іпотечний ринок і ринок житла тісно зв'язані. Цей взаємозв'язок обумовлений самим визначенням іпотеки, або змістом заставного контракту. Іпотека - термін, який означає стародавній інститут традиційного

господарства, - різновид майнової застави, який слугує забезпеченням виконання основного грошового зобов'язання боржником-заставником перед кредитором-заставодержателем, який має право у разі невиконання боржником забезпеченого заставою основного зобов'язання одержати задоволення за рахунок закладеного нерухомого майна [2].

Майнова застава (іпотека) є складним господарсько-правовим інститутом, який у всіх розвинених країнах формувався на основі традиційних господарських устроїв і правил ділового обороту, що склалися сторіччями.

Основною причиною, по якій сім'ї займають гроші, є розбіжність термінів отримання ними доходу з термінами витрат на бажане споживання. Наприклад, у молодих сімей заощадження звичайно невеликі, але вони можуть сподіватися, що в майбутньому будуть отримувати великі доходи. Якщо в цих умовах вони вимушені будуть відкласти споживання до того моменту, коли зможуть забезпечити його самостійно, то рівень їх добробуту безумовно виявиться нижчим, ніж у випадку, якщо вони зможуть узяти кредит під майбутній дохід. Іншими словами, іноді люди вважають за краще брати кредит і збільшувати споживання сьогодні, усвідомлюючи, що це зменшить їх споживання в майбутньому (через необхідність виплачувати борг).

Іпотечний ринок великий і має широкі перспективи розвитку саме тому, що житло є зручною формою забезпечення позики: воно повсюдно, порівняно легко піддається оцінці, не може бути переміщено або приховано боржником. Позики, що мають таке якісне забезпечення, представляють для ринку інтерес, перш за все як загальний засіб регулювання кредитного процесу, незалежно від їх можливої корисності для купівлі житла як такого.

Іпотечне кредитування виступає суттєвим чинником економічного і соціального розвитку країни. Його роль може бути особливо помітна в період виходу з економічної кризи.

Іпотека впливає на подолання економічної кризи двома шляхами.

По-перше, розвиток іпотечного бізнесу позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки, веде до зупинки спаду виробництва у ряді галузей промисловості. Без використання іпотечного кредиту утруднена реалізація побудованих будинків і квартир, а, отже, порушується безперервність виробництва в будівництві. Зростання будівництва викликає пошук вимог у виробництві будівельних матеріалів і конструкцій, будівельного і дорожнього машинобудування, виробництві меблів, шпалер, електроустаткування і ін. Новий імпульс одержує розвиток транспортної інфраструктури.

Розвиток системи іпотечного кредитування на ринковій основі здатний вивести країну не тільки з інвестиційної, але і інфляційної кризи, відволікаючи засоби з поточного обороту у внутрішнє накопичення.

По-друге, розвиток іпотечного кредитування позитивно впливає на подолання соціальної нестабільності, яка звичайно супроводжує економічну кризу.

З одного боку, розвиток іпотечного кредиту здатний пом'якшити наслідки безробіття: унаслідок жорсткої територіальної прив'язки будівництва до виробництва залучаються додаткові місцеві трудові ресурси. З іншого боку, одним з найважливіших передумов досягнення соціальної стабільності є задоволення потреб населення в житлі. Забезпечення хорошими житлово-побутовими умовами приводить до поліпшення здоров'я нації, збільшенню тривалості життя, що, у свою чергу, підвищує працездатність населення.

Окрім соціальної і економічної ролі, іпотечне кредитування має велике значення для функціонування, підвищення стабільності і ефективності банківської системи країни.

Іпотека - це важливий інструмент, що підсилює забезпечення кредиту. Іпотечне кредитування вважається відносно низькою ризиковою банківською операцією, велика частина ризиків перекладається на плечі позичальника і інвестора.

Існує ще одна важлива сторона впливу системи іпотечного кредитування на стабільність банківської системи і інвестиційної ситуації в країні, пов'язана з функціонуванням вторинного ринку позик, забезпечених заставами. Наявність вторинного ринку позик під нерухоме майно надає комерційним банкам великі можливості. Банк у разі потреби може продати заставу, що приведе до підвищення його ліквідності і платоспроможності. Для іпотечних банків продаж застав служить джерелом засобів для подальшого кредитування.

Цей ринок сприяє переміщенню капіталу в рентабельніші сфери економіки, а так само зменшує різницю між процентними ставками в різних географічних районах, що сприяє формуванню єдиної ціни капіталу в масштабі всієї країни.

Все це ще раз свідчить про те, що розвиток системи іпотечного кредитування позитивно впливає на стабільність банківської системи країни.

Розглядаючи житлове кредитування, можна виділити в його розвитку три основні напрями:

- середньострокове кредитування будівництва індивідуального житла;
- довгострокове кредитування купівлі житла у приватних осіб;
- довгострокове кредитування купівлі населенням нового житла убудівельних організацій.

Найкращим є кредитування купівлі населенням нового житла. Цей вид кредитування в найближчій перспективі може стати стимулюючим фактором розвитку будівельної індустрії в різних регіонах і дозволить остаточно відмовитися від практики безкоштовної передачі житла у власність. До позитивних чинників, супутніх даному виду кредитування, можна віднести безготівкову форму видачі кредиту комерційним банком позичальнику, а так само безготівкову форму розрахунків з боку будівельної і експлуатаційної організації. Цей вид кредитування припускає відкритий доступ до фінансової звітності і «прозорість» операцій для податкових органів.

При розробці механізмів кредитування необхідно, перш за все, враховувати властиві даній економічній

і соціальної ситуації фактори. По-перше, низьку споживчу здатність населення, при якій розміри платежів не повинні перевищувати певну частину доходу середньої сім'ї. По-друге, розмір кредиту з урахуванням можливих субсидій повинен покривати вартість житла і в той же час кредитні ризики повинні бути зведені до мінімуму. По-третє, необхідно врахувати, що у переважній більшості населення відсутні «кредитні історії», а це затрудняє визначення «якості» позичальника і відповідно розміри, і терміни кредиту. По-четверте, у деякої частини населення відсутнє стабільне і гарантоване джерело доходу.

Розглядаючи можливі підходи до рішення житлової проблеми в Україні, і враховуючи зарубіжний досвід, необхідно визначити джерела фінансування, що володіють відповідним капіталом.

Найбільший інтерес у області іпотечного кредитування представляють США, в яких значнорозвинений ринок іпотечних кредитів і ефективний кредитно-заставний механізм державної підтримки і стимулювання житлового будівництва.

Зовні схема житлової іпотеки в США досить проста і зрозуміла. При придбанні житла у власність середній американець в стані сплатити відразу лише 10 - 20 % його вартості, решта суми береться в кредит. Іпотечний банк надає кредит під заставу житла, що купується. В результаті будівельна компанія одержує необхідну суму за побудований дім, а сім'я стає його власником. Суттєво, що предметом застави виступає вже побудований будинок. У даній ситуації ніколи не видається кредит під будівництво, необхідна наявність предмету застави – конкретного житла. Слід зазначити, що земельна ділянка і будівництво на ньому розглядаються як єдине ціле, і їх правова доля завжди розв'язується разом.

На відміну від депозитних установ, іпотечні банки не приймають гроші від окремих вкладників, для видачі іпотечних позик вони використовують засоби звичних банків. Потім різні позики об'єднуються в пул іпотек (пакет позик) і продаються зовнішнім інвесторам. Така концентрація позик дозволяє реалізувати їх на вторинному ринку. Надходження від продажу пускаються в обіг, тим самим починається новий цикл позик на придбання житла.

Фінансування житлового будівництва може так само здійснюватися за рахунок будівельних заощаджень громадян і кредиту. Така схема для України найбільш прийнятна, чим чиста іпотека, оскільки тут відносна більшість громадян з невеликими і середніми доходами.

Система фінансування включає три фази.

Фаза заощаджень. Вкладник укладає контракт з будошадкасою на певну суму і щомісячно вносить встановлені в контракті суми на свій рахунок Будошадкаса нараховує відсотки по внеску, але набагато нижче за ринкову ставку. Держава виплачує вкладникам премію, якщо він виконує всі умови контракту по накопиченню грошової суми. Розміри державної премії встановлюються диференційовано для кожного вкладника залежно від суми, терміну накопичення, категорії прибуткової групи вкладника, кількості дітей, стажу роботи і інших факторів.

Фаза розподілу. Вона настає, коли накопичена сума досягає 40 – 50 % договірної суми і витриманий мінімальний термін накопичення. На цій стадії визначається черговість вкладників при розподілі будошадзсуд. Ця черговість залежить від частки участі даного вкладника в загальному портфелі ресурсів будошадкаси.

Фаза накопичення. Вкладник стає позичальником. На додаток до накопиченої суми йому надається кредит. Термін кредиту і фіксований відсоток (нижче ринкових відсотків за кредит) встановлені в контракті. Погашення кредиту виробляється рівними частками по зручному для позичальника графіку. Держава може надавати позичальнику допомогу в погашенні позики, надаючи йому субсидії і встановлюючи податкові пільги.

Сума, одержана за договором з будошадкасою, звичайно складає 50 – 60 % вартості житла, що купується. Решта частини фінансується за рахунок іпотечного кредиту.

Такий метод широко застосовується в Німеччині, де 21 млн. громадян володіють, щонайменше, одним будошадконтрактом. За рахунок будошадзсуд фінансується близько 60 % всіх проектів купівлі житла [3].

Для підвищення споживчої здатності населення необхідне втручання в іпотечне кредитування держави, засобом організації системи субсидування певних категорій населення. Така форма участі держави застосовується практично у всіх країнах.

Можливо декілька варіантів централізованого субсидування позичальників. Основний спосіб - погашення частини первинного внеску. З одного боку, це полегшить доступ до іпотечних кредитів малозабезпеченим верствам населення. З іншою, слід враховувати те, що, зменшуючи долю позичальника в первинному платежі, держава одночасно збільшує ризик непогашення позичальником кредиту, оскільки зменшуються для цього матеріальні стимули. У світовій практиці частка позичальника в житлі 25-30%, що придбавалося, – це перевірена і розрахована на основі багаторічного досвіду роботи на ринку іпотечного кредиту цифра [4].

Інший спосіб, привабливіший - погашення частини боргу позичальника протягом певного (або всього) терміну кредитування. Така сума обчислюється і закладається у відповідні статті бюджету, що субсидує іпотечне кредитування певних категорій населення (тут звичайно мається на увазі, що програма іпотечного кредитування буде активно підтримуватися в регіонах). Цей спосіб так само враховує матеріальні стимули позичальника [5].

Створюючи систему іпотечного кредитування з урахуванням різних варіантів субсидування, держава зможе на новому якісному рівні вирішувати гостру соціальну проблему забезпечення населення житлом. З іншого боку, держава матиме можливість цілеспрямовано розподіляти бюджетні кошти, і контролювати рух грошових потоків [6].

Вузкість українського ринку іпотечних кредитів багато в чому пояснюється порівняно низьким фінансовим потенціалом вітчизняної банківської системи, короткостроковою структурою банківських пасивів, недостатніми ресурсами внутрішніх інституційних інвесторів. Найважливішою проблемою є бюджетний дефіцит, що забезпечує в умовах відтоку значного об'єму засобів зарубіжних інвесторів високий рівень процентних ставок.

Проте без формування ефективних інститутів ринку іпотечних кредитів неможливо розраховувати ні на залучення до ринку житлових кредитів засобів нової хвилі іноземних інвесторів, ні на приплив грошових коштів вітчизняної фінансової системи.

Для поліпшення регулювання житлового будівництва і оцінки розвитку житлового ринку було б доцільно враховувати капітальні вкладення в житлі не тільки як витрати на будівництво житла (такий показник визначається нашою статистикою), але і як витрати на придбання житла. Перший показник рівний собівартості будівництва житла плюс нормативний прибуток. Це виробничий показник, він визначається для розрахунку валового внутрішнього продукту. Другий показник рівний сумі цін, сплачених за покупку житла. Цей показник характеризує товарообіг на ринку житла, він включає інвестиції громадян і юридичних осіб для аналізу ринкових потоків і прогнозування попиту на ринку житла. Другий показник відрізняється від першого не тільки по складу витрат (розрахункові витрати в першому випадку і ціна купівлі-продажу - в другому), але і складом об'єктів: капітальні вкладення як витрати власників на покупку житла включають удома (квартири), побудовані не тільки в даному році, але і в попередні роки. В той же час, частина домів, побудованих в даному році, може бути не продана цього року. Витрати на їх будівництво включаються в перший показник, але оскільки вони ще не куплені, їх ціна не включається в другий показник.

На нашу думку, статистичні органи не в повному обсязі обліковують капітальні вкладення в житлове будівництво. Багато хто зараз оновлює, перебудовує, розширює свої будинки, будують на тій же ділянці інші для дітей, дачі, господарські споруди і т.п., не повідомляючи про це місцевим владі. Такі будівництва далеко не повністю враховуються статистикою.

Аналіз зарубіжної практики іпотечного кредитування свідчить про різноманітність форм і методів мобілізації вільних грошових коштів. У кожній країні існують свої, найбільшою мірою адаптовані до існуючих національних особливостей, схеми. Основний акцент при розробці нових інструментів по залученню капіталу робиться на забезпечення надійності інвестиції. Активну участь в цьому повинні приймати державні структури, гарантуючи інвесторам повернення засобів і в той же час, забезпечуючи доступний кредит деяким категоріям позичальників.

Висновки. Отже, у світлі сказаного слід було б включити житлове будівництво в число пріоритетних напрямів капітальних вкладень, спонукаючих до подолання кризи економіки.

У системі нормальної ринкової економіки ринок житла опиняється одним з самих стабільних і прибуткових. Житлові будинки і квартири - одна з найбільш доступних форм приватної власності і товарного обміну, що дозволяє забезпечити високу мобільність робочої сили і чітке функціонування ринку праці, що придбаває національні, а часто, і транснаціональні масштаби. Житлове будівництво – це одна із найбільших галузей економіки, яка забезпечує зайнятість значної частини населення, вона пов'язана з багатьма народногосподарськими комплексами, а це говорить про важливість значення розвитку житлового будівництва для економіки країни.

Джерела та література

1. Millington A. An Introduction to Property Valuation. – L. 1988. – P. 22–23.
2. Смолянников А. Ипотека, теория сквозь призму законотворчества. // Вопросы экономики. – 1997. – № 7. – С. 112
3. Остапенко В. Финансирование жилищного строительства. // Экономика строительства. –1997. – № 6.
4. Воеводская Н., Пантелеев В. Жилищное строительство. // Деньги и кредит. – 1996. – № 11. – С. 56.
5. <http://www.ipoteka.net.ua/>
6. <http://yurradnik.com.ua/stride/ur/?m=rubricator&rub=6&art=158>

Грін О.В.

РОЛЬ ПІДПРИЄМЦІВ-ФІЗИЧНИХ ОСІБ У ВІТЧИЗНЯНІЙ ЕКОНОМІЦІ

Постановка проблеми. Фізичні особи-підприємці з кожним роком займають дедалі більшу частку вітчизняного ринку товарів і послуг. Реєстрація приватних підприємств являється найпростішою формою організації власної справи в Україні і тому користується найбільшою популярністю серед громадян. Вітчизняні науковці та економісти, на нашу думку, недостатньо уваги приділяють дослідженню проблем функціонування суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб. Їхнє значення в сучасних умовах розвитку економіки нашої країни не можна недооцінювати, оскільки за наявності належної державної підтримки та зваженої податкової політики вони зможуть забезпечити ефективний розвиток не лише малого підприємництва країни, а й сприяти становленню конкурентного середовища на вітчизняних ринках.

Аналіз останніх досліджень. Питання значимості фізичних осіб-підприємців у становленні вітчизняної економіки та проблеми їх оподаткування досліджували такі сучасні економісти: Іванов Ю., Шевцова О., Щербак Н., Бондарева Е., Коваленко Г., Самарченко Е., Роговець А., Демиденко Л., Серик Т. та інші.

Постановка завдання. Функціонування української економіки в умовах ринку потребує системного дослідження та розвитку нових перспективних напрямів організації вітчизняного бізнесу.