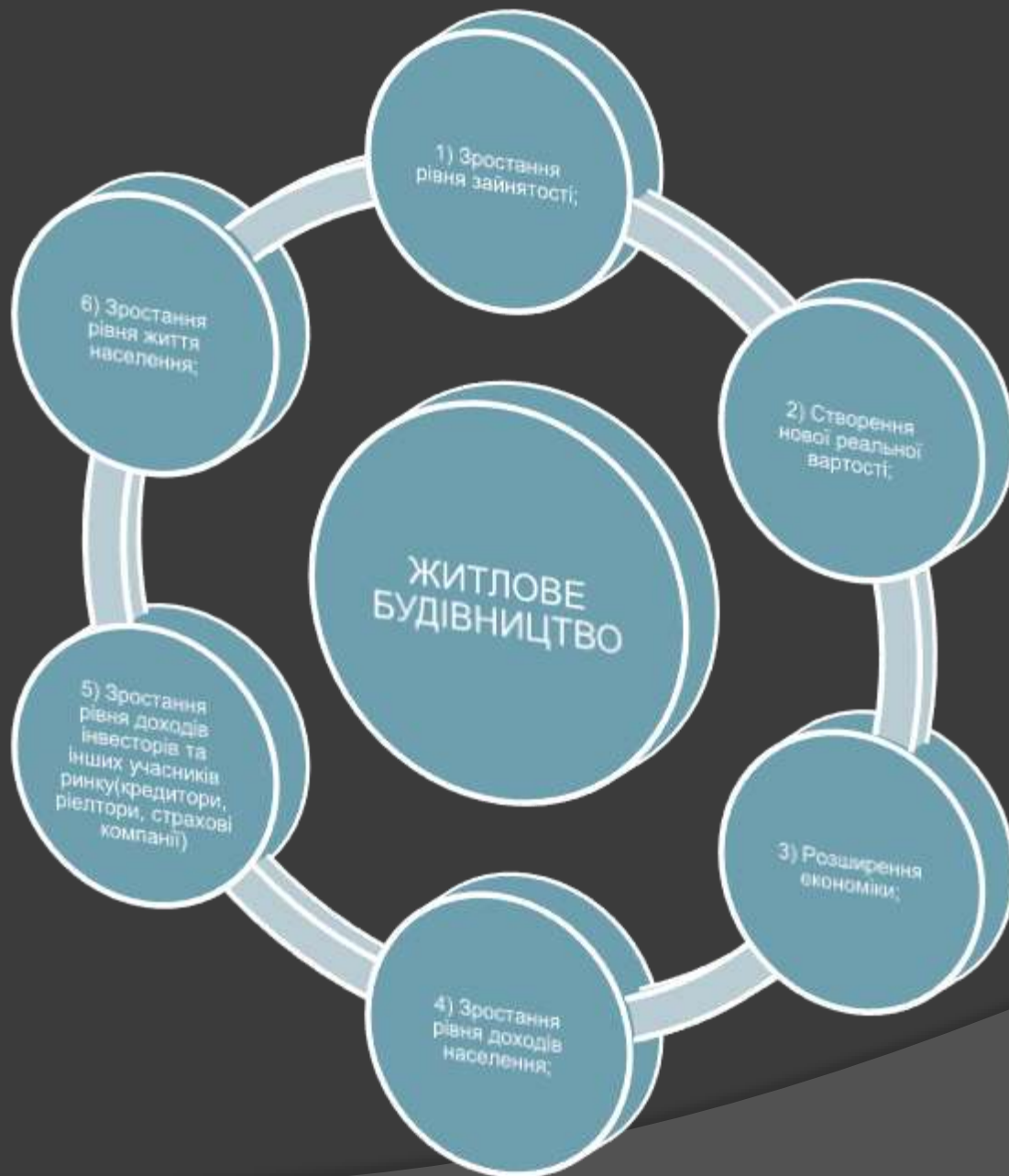


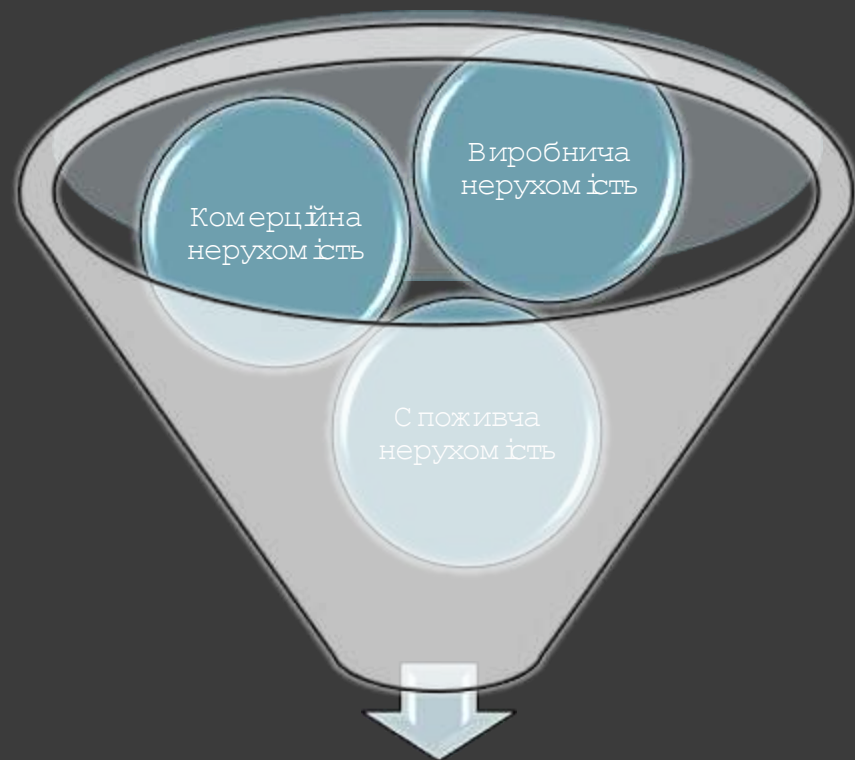
Дисципліна
Інвестиційне кредитування

**КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛОВОГО
БУДІВНИЦТВА ЯК ПРІОРИТЕТНИЙ
НАПРЯМ РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ**

Ластівка Ю лія
БС-408

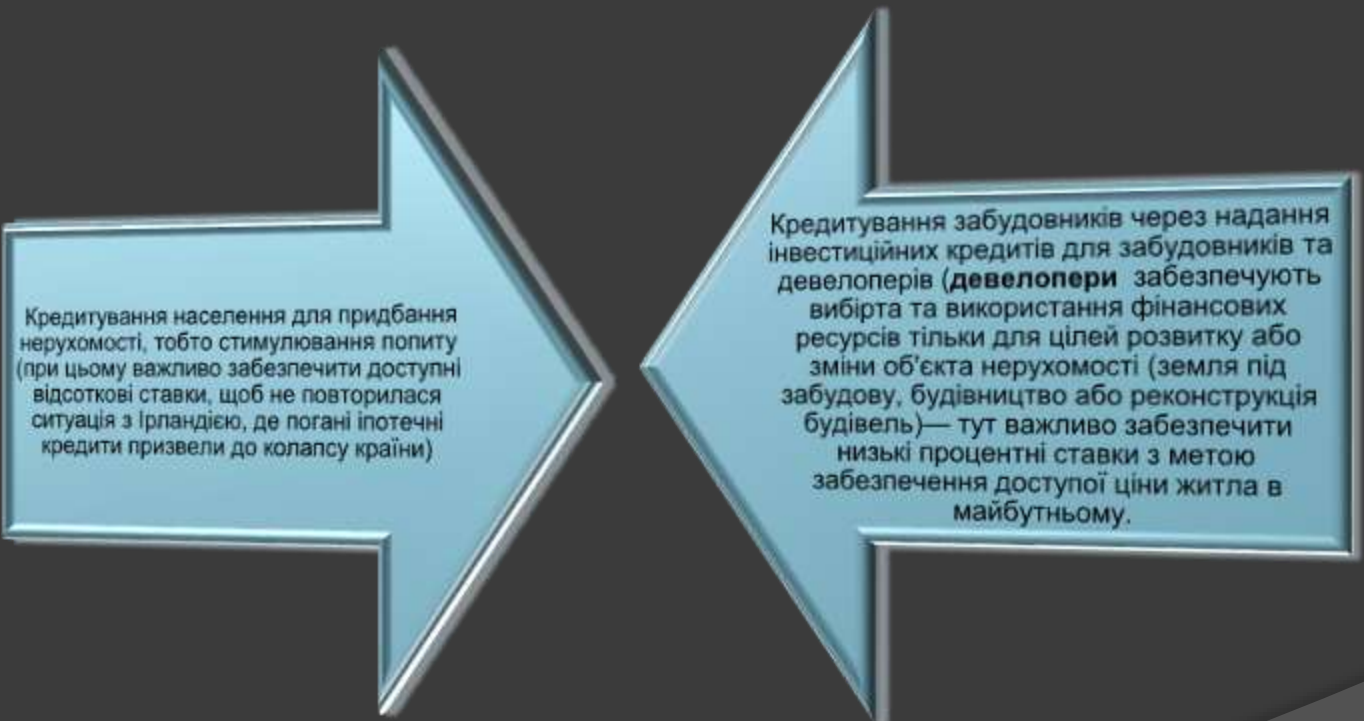


Будь-який вид нерухомості являє собою капітальні вкладення. Ця особливість виводить нерухомість на ринок інвестиційного блага.



Інвестиційні блага

Придбання житла передусім здійснюється за рахунок банківського кредиту. Кредитування на ринку нерухомості — це діяльність спеціалізованих установ, які забезпечують власників нерухомості позичковими коштами, по-перше, під заставу нерухомості (короткострокове кредитування), а по-друге, для будівництва або для придбання нерухомості (власне іпотечне кредитування).



Кредитування населення для придбання нерухомості, тобто стимулювання попиту (при цьому важливо забезпечити доступні відсоткові ставки, щоб не повторилася ситуація з Ірландією, де погані іпотечні кредити призвели до колапсу країни)

Кредитування забудовників через надання інвестиційних кредитів для забудовників та девелоперів (**девелопери** забезпечують вибір та використання фінансових ресурсів тільки для цілей розвитку або зміни об'єкта нерухомості (земля під забудову, будівництво або реконструкція будівель) — тут важливо забезпечити низькі процентні ставки з метою забезпечення доступної ціни житла в майбутньому.

Ефективне функціонування ринку нерухомості неможливе без активного втручання держави. Необхідність спеціального державного регулювання зумовлена особливостями економіко-правового обороту нерухомості

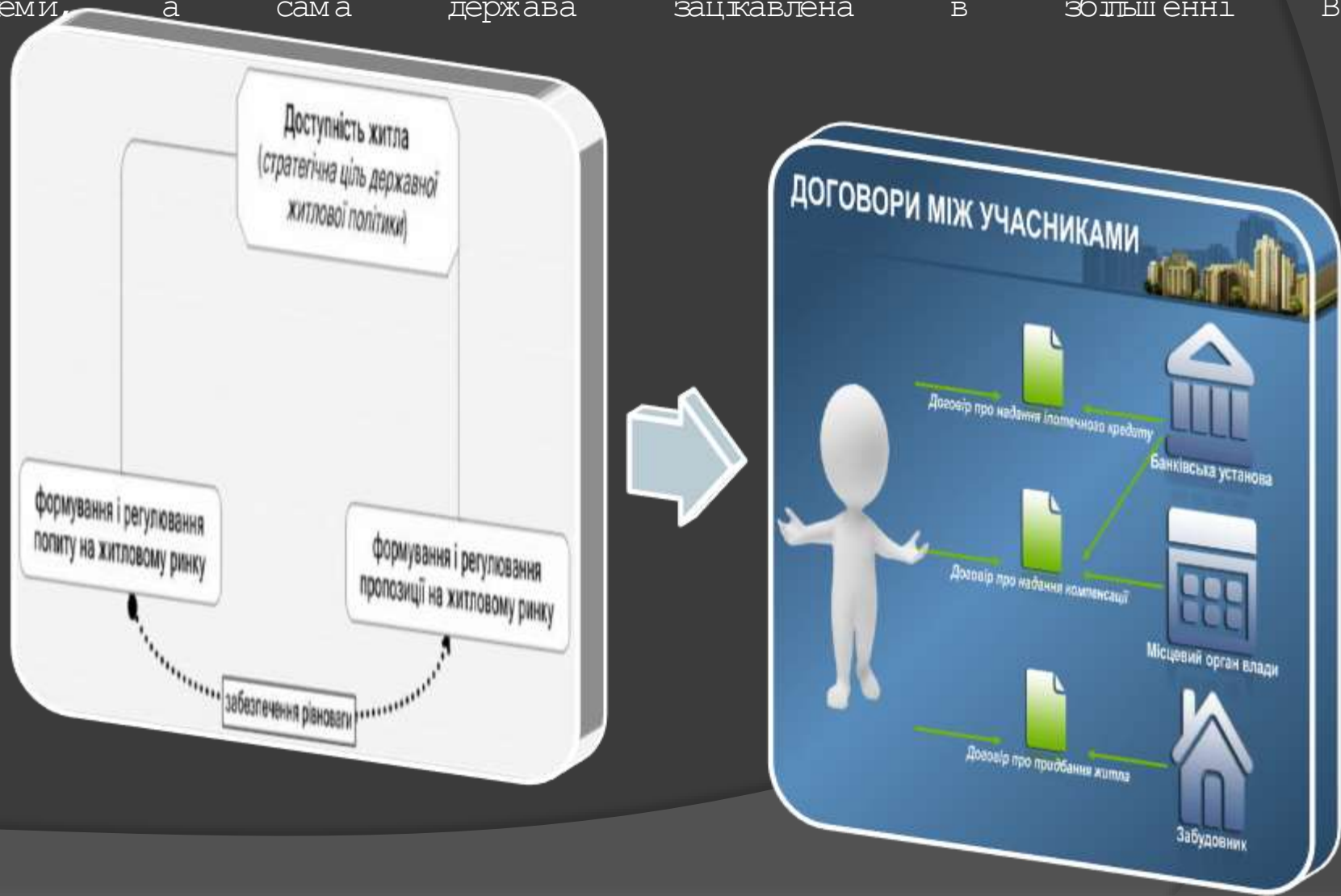
По-перше, для нормального функціонування нерухомих економічних ресурсів вплив держави має значно збільшуватися, оскільки їм значно важче знайти способи ефективного функціонування і захистити свою фізичну й економіко-правову іммобільність, ніж іншим переміщуваним ресурсам.

По-друге, нерухомість у будь-якому своєму вигляді пов'язана із землею, яка, будучи природною монополією, завжди привертає велику кількість бажаючих привласнити її унікальний дохід у формі ренти.

По-третє, нерухомість прямо або непрямо пов'язана з багатьма іншими природними і суспільними явищами (природними ресурсами, екологічним станом навколишнього середовища, людським існуванням та ін.).

По-четверте, у нерухомості сконцентрована значна частка суспільного й індивідуального багатства, що глибоко впливає на відтворювальні процеси в економіці (цінові пропорції, ділові цикли, інвестування і заощадження).

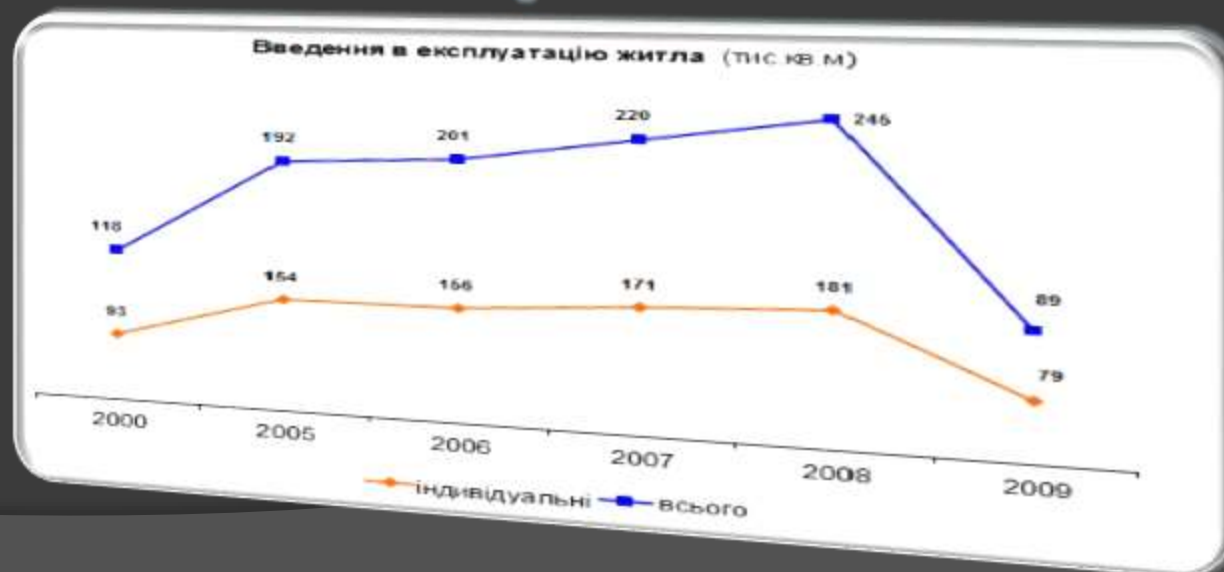
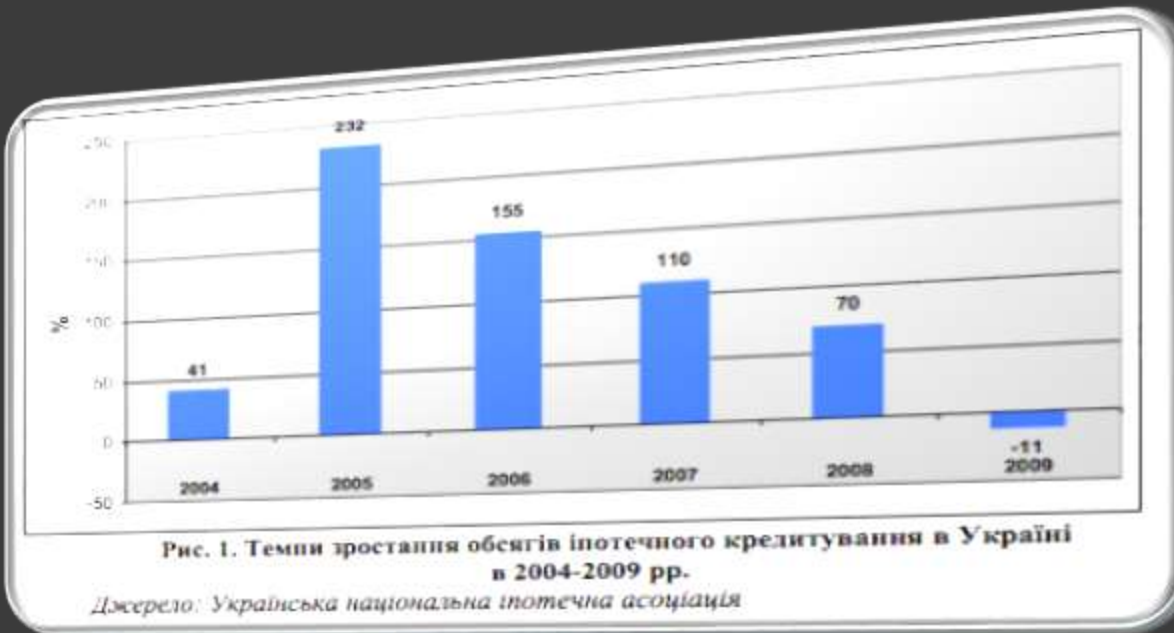
Дієвим механізмом впливу на ринок нерухомості є провадження державних програм з іпотечного кредитування, основною метою яких є забезпечення отримання кредиту для придбання житла шляхом його поташення частково позичальником, а і в більшій мірі – державою. Внаслідок такої програми банки можуть отримати платоспроможного клієнта і збільшити свої доходи, знизити відсоткові ставки, адже знижується ризик неповернення, люди можуть вирішити свої житлові проблеми, а сама держава зацікавлена в збільшенні ВВП,



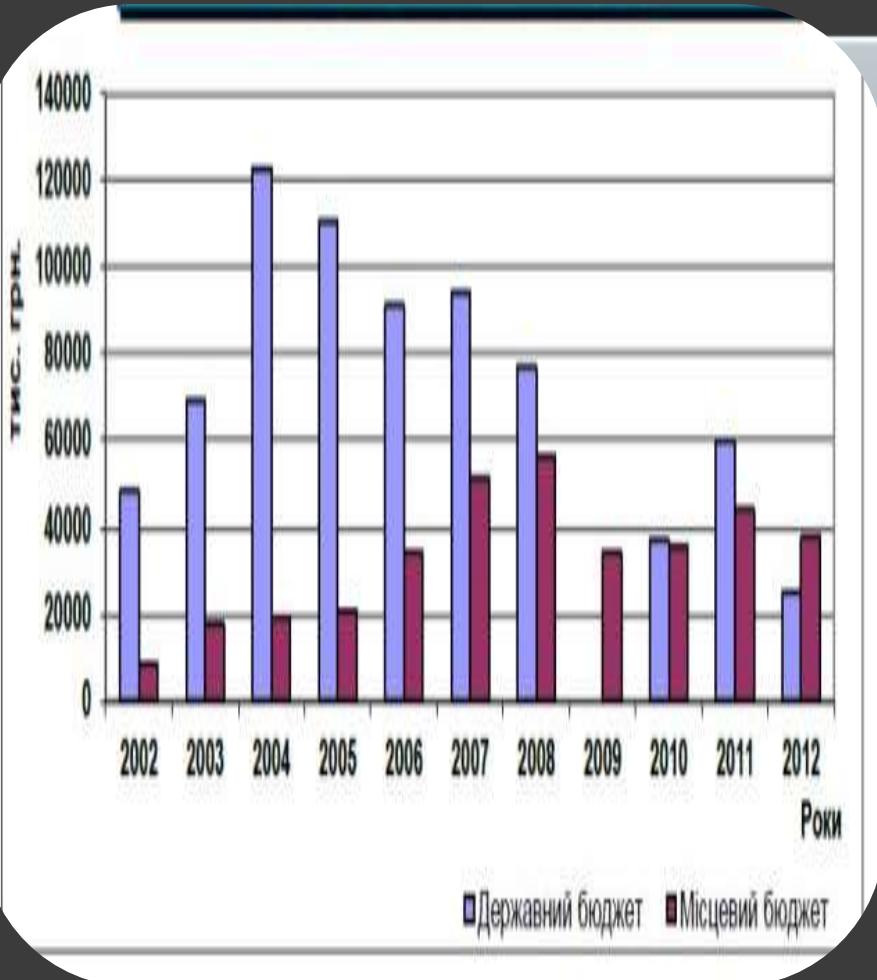
- Більш того, як засвідчує європейська практика, 30-40% іпотечних кредитів зазвичай рефінансуються за рахунок іпотечних облігацій. Ціні папери випускаються на ту ж суму, на яку надані кредити, і продаються всім бажаючим. За рахунок цього отримуються нові гроші для позик.
- Очікуваний розвиток цього ринку в Україні вже невдовзі дозволить вирішити не тільки питання цінного ресурсу для іпотечного кредитування, але й його строковості.
- Зараз банкам проблематично видавати "довгі" кредити, маючи в розпорядженні лише кошти до запитання - враховуючи можливість дострокового зняття грошей з депозитів фізособами. Надаючи позику на багато років, банки наражаються на ризики ліквідності.
- Заміняючи депозити в системі фінансування такими інструментами, банки вирішують проблему так званих тепів або розривів термінів залучення та строків розміщення", -
- Підвищити попит іпотечні облігації можна, включивши їх до переліку інструментів, які можуть виступати заставою за рефінансуванням. Безумовно, папери, які не просто бланкові, а які мають додатковий захист інвестора, набагато надійніші за будь-яку корпоративну облігацію на ринку.



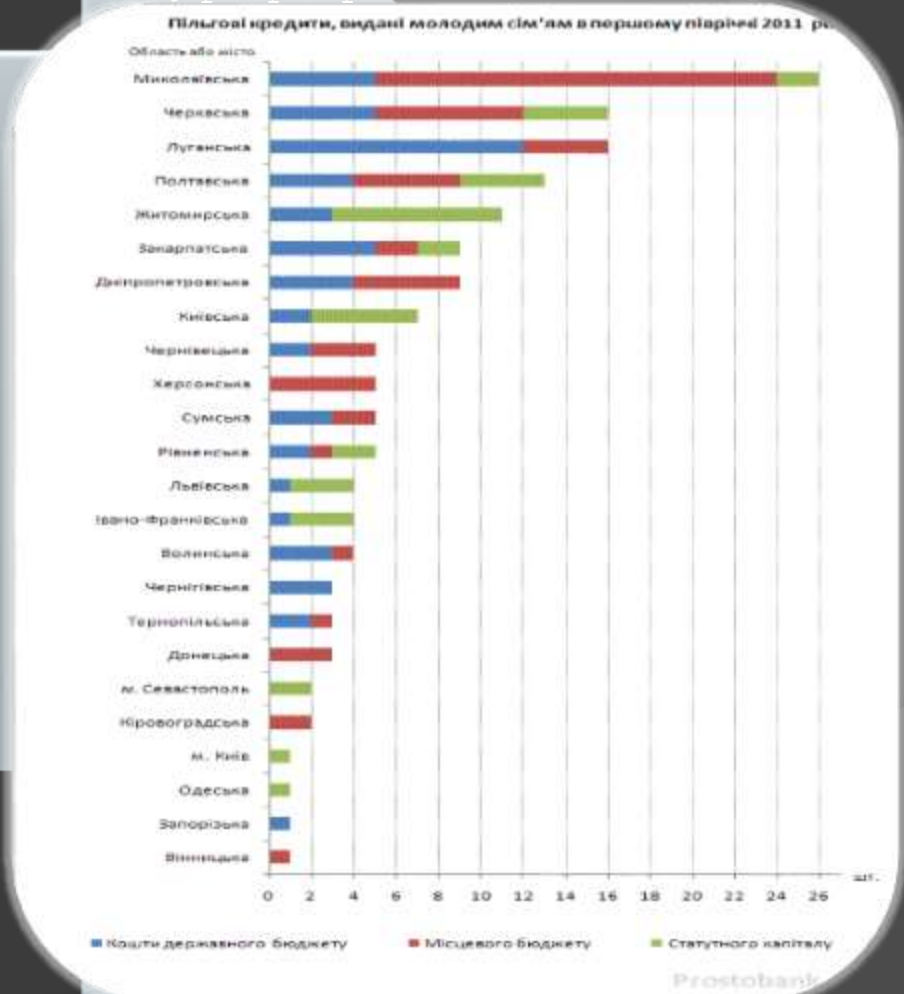
Взаємозалежність обсягів кредитування та будівництва житла ::



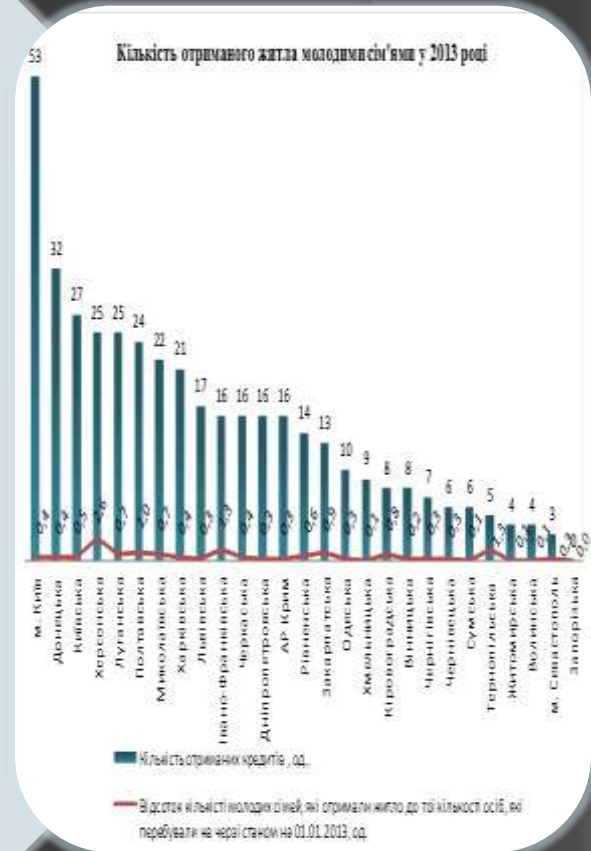
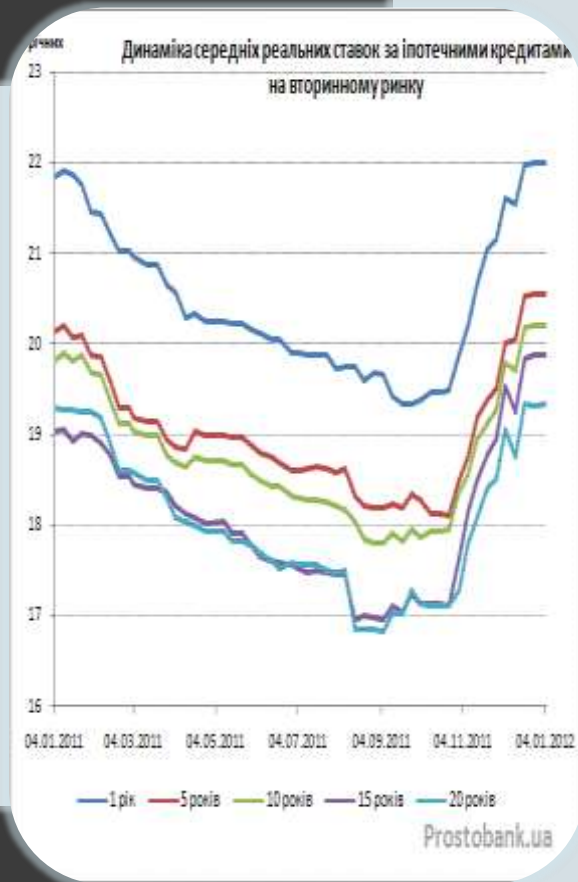
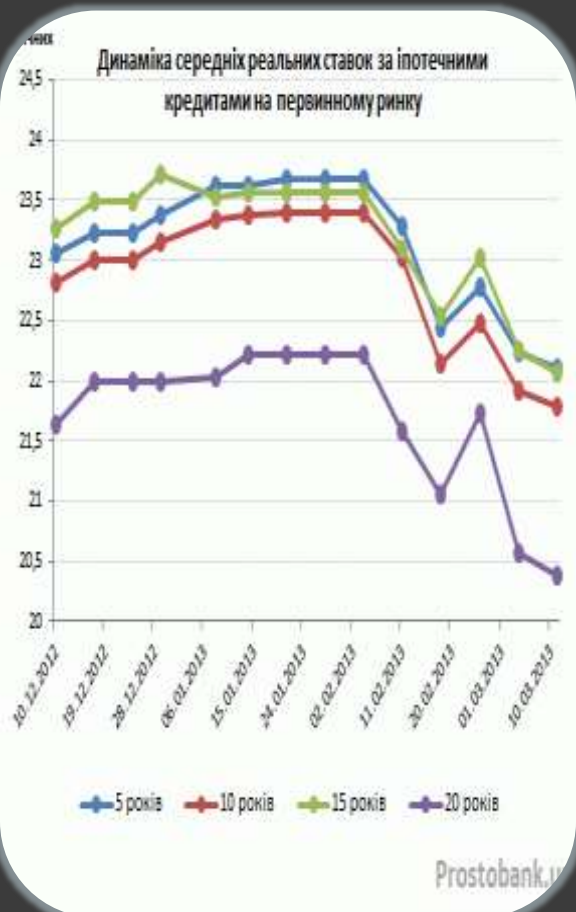
Динаміка молодіжного житлового кредитування з Державного Бюджету



Пільгові кредити, надані молодим сім'ям у розрізі регіонів



Високі ставки за поточними кредитами є основною передумою зниження обсягів придбаного житла:



Отже, виникнення житлової проблеми в Україні зумовлене такими основними причинами:

- комерційні житлові кредити внаслідок їх високої вартості недоступні для більшості громадян. Такі кредити надаються переважно для придбання житла на вторинному ринку, що не сприяє збільшенню обсягів житлового будівництва та зниженню його вартості, а отже, не дає можливості задовольнити попит на житло, який постійно зростає.

- зменшення обсягу державного фінансування житлового будівництва призвело до зменшення загального обсягу введення житла в експлуатацію.

- не запроваджено нові механізми вирішення житлових питань шляхом спільної участі громадянина та держави у фінансуванні будівництва (придбання) житла, зокрема, надання цільових житлових субсидій, запровадження системи заощадження коштів для будівництва (придбання) житла.

Для успішного застосування механізму державної підтримки забезпечення житлом повинні бути врегульовані такі питання:

- посилення захисту прав власників іпотечних облігацій;

- зменшення обсягу витрат, пов'язаних з оформленням переходу права власності на житло;

- збільшення обсягів фінансових ресурсів, що спрямовуються на іпотечне житлове кредитування із застосуванням фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла;

- удосконалення порядку ведення Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень

Отже, кредитування житлового будівництва повинно бути пріоритетним напрямом розвитку економіки та державної політики.



*Квартал житлового району "Позддя"
2002-2005 рік забудови*