

## **Аналіз і перспективи сучасних форм залучення інвестицій у житлове будівництво**

*Васильєв О.В., Харківська національна академія міського господарства*

Сучасне законодавство в галузі особливостей інвестування в житлове будівництво (Закони України: "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю"; "Про недержавне пенсійне забезпечення"; "Про цінні папери та фондовий ринок"; "Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)" передбачає різні форми та методи залучення коштів юридичних осіб і громадян до фінансування будівництва житлового фонду. В умовах економічної кризи, найбільш актуальними є такі методи фінансування житла, при яких забезпечувалась би найбільша надійність вкладень, контроль над строками будівництва та прозорість відносин у ланцюжку інвестиційних процедур. Так, сучасне законодавство підштовхує учасників будівельного ринку до широкого застосування спеціальних фінансових організацій, які надають додаткові гарантії, надійність і цивілізовані правила залучення засобів інвесторів. До таких спеціальних фінансових форм відносять Фонди фінансування будівництва, Фонди операцій з нерухомістю, Інститути спільного інвестування, Недержавні пенсійні фонди, а також використання цільових облігацій.

При цьому кожна з таких форм, передбачає свої характерні риси, що дозволяють знаходити оптимальний підхід у їхньому застосуванні, як з боку будівельних організацій, так і інвесторів, що фінансують будівельний проект.

Наприклад, при використанні способу фінансування житлового фонду з використанням випуску забудовником цільових облігацій, в останнього є можливість вибору між двома видами цінних паперів:

а) облігаціями "під квадратні метри", коли всі цінні папери випускаються номіналом рівним певній площі житла (наприклад 0,01 кв. м., 0,5 кв. м., або 1 кв. м. - залежно від кратності площі всіх приміщень). Такий випуск дозволяє зменшити організаційні та фінансові витрати по його реєстрації (реєструється тільки один випуск облігацій, який покриває собою всю плановану під продаж площу), на виготовлення сертифікатів облігацій (при документарній формі випуску). При такій формі випуску облігації продаються зацікавленим особам пакетом - у кількості, пропорційній площі приміщення, яке буде придбане (наприклад, особі зацікавленій в придбанні однокімнатної квартири площею 50,5 кв. м., продається 101 облігація номіналом 0,5 кв. м. кожна). Причому обов'язковою умовою продажу власникові таких пакетів повинна бути їх неподільність при наступному можливому перепродажі.

б) облігаціями "під приміщення" у цілому (під 1- кімнатну., 2-кімнатну. та інші квартири, під нежитловий фонд). У цьому випадку однієї облігацією оформлюється все приміщення в цілому. Недоліком такого підходу є необхідність реєстрації в Державній комісії з цінних паперів та

фондового ринку окремих серій облігацій на кожне однотипне приміщення (окремих серій на однакові 1- кімнатні., однакові 2- кімнатні. та інші квартири або приміщення).

Сучасні форми інвестування в будівництво житлового фонду можуть носити й змішаний характер, поєднуючи окремі риси існуючих фінансових форм.

