

ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торкатюк В. И., Бесараб Д. А., Васильев Д. И., Бибик Н. В., Кулик В. Т., Хохотва Е. А., Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А. Н. Бекетова

Финансовые инструменты формирования рынка жилой недвижимости разнообразны. Их выбор и эффективность определяются конкретными условиями законодательства, экономическими возможностями потребителей, развитостью строительной отрасли, потребительскими предпочтениями населения и др. В настоящее время формы финансирования строительства жилья можно классифицировать следующим образом:

1. Долевое строительство. Объектом долевого строительства является жилое помещение в многоквартирном доме или его части и иные объекты недвижимости, строительство которых осуществляется в соответствии с проектной документацией и предусмотрено в договоре создания объекта долевого строительства. Приоритет в нашей стране долевого строительства как финансового инструмента формирования рынка жилой недвижимости объясняется тем, что в условиях снижения платежеспособного спроса на жилье, решая проблемы финансового обеспечения строительства жилья, застройщики самостоятельно привлекают денежные ресурсы населения, предлагая постепенную оплату строящегося жилья в период строительства (1-2 года).

2. Жилищно-строительный кооператив – это организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях строительства жилого дома и последующей эксплуатацией и управлением им. Образуют достаточно большой сегмент, т. к. формируются из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

3. Банковское коммерческое жилищное кредитование. В сочетании с поручительством и под залог недвижимости считается надежным способом кредитования жилья. Банк определяет минимальный и максимальный размер кредита и его срок. Зачастую банки требуют внести определенную сумму из собственных средств 10–30 % от стоимости строящегося жилья.

4. Ипотечное жилищное кредитование. Отличие ипотеки от обычной процедуры банковского кредитования под залог недвижимости заключается в наличии экономических механизмов, которые обеспечивают рефинансирование кредитов и делают ипотечную систему самодостаточной. Благодаря наличию институциональных механизмов рефинансирования ипотечное кредитование в зарубежных странах является основным инструментом привлечения инвестиций в жилищное строительство.

5. Система жилищных строительных сбережений – совокупность отношений субъектов системы жилищных строительных сбережений, направленных на формирование средств системы жилищных строительных сбережений в целях их использования на строительство, реконструкцию или

приобретение жилых помещений. Экономическая сущность этой системы заключается в сочетании накопительного и кредитного принципов финансирования жилья. Потенциальный покупатель жилья в течение определенного срока накапливает на специальном накопительном счете определенную сумму денег для первоначального взноса.

6. Региональные облигационные жилищные займы осуществляются местными органами власти путем выпуска жилищных облигаций, особенно для лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условиях, и «бюджетников».

7. Жилищные облигации – именные ценные бумаги, удостоверяющие внесение ее владельцем денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилищного помещения (чаще квадратного метра). Облигация имеет номинальную стоимость в национальной или иностранной валюте, срок обращения, дату погашения, также указывается количество облигаций в выпуске и объем эмиссии выпуска. Желающие приобрести квартиру постепенно выкупают пакеты облигаций, доводя общее их количество до величины площади квартиры. Когда строительство завершается, эмитент (застройщик) погашает облигации – передает право на квартиру.

8. Кредитование населения по месту работы. Предприятие на принципе софинансирования предоставляет своему сотруднику беспроцентную или льготную ссуду, заем для оплаты части жилья. Зачастую условия кредитования зависят от статуса и стажа работы кредитополучателя на предприятии.

Таким образом, в настоящее время функционирует восемь форм финансирования строительства жилья. Каждая из них адаптирована к законодательной базе и экономическим условиям страны, опирается в тех или иных объемах на финансовые ресурсы граждан, банков, инвесторов и др. В современных условиях наиболее целесообразно стимулировать все сложившиеся формы финансирования жилищного строительства с постепенной концентрацией на тех из них, которые будут адекватны складывающейся в стране той или иной социально-экономической обстановке, учитывать состояние рынка недвижимости и конкретную фазу его развития и в наибольшей мере будут соответствовать интересам населения и государства.