

та показники цієї вартості в розрахунку на один люд.-день/ лист від 04.07.08р. №9/8-375 Мінрегіонбуду України. – К.: Мінрегіонбуду України, 2008. – 7 с. Режим доступу: <http://msnregionbud.gov.ua/sndex.php?sd=1105>.

Отримано 01.10.2008

УДК 330.332 : 332.8

Р.В.ГРІНЧЕНКО

Одеський державний економічний університет

СВІТОВІ СИСТЕМИ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ У БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА

Розглядається досвід найбільш розвинених країн світу щодо створення різноманітних систем інвестування у будівництво житла. Пропонуються основні напрямки застосування світового досвіду залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла в умовах України.

За різними джерелами, майже 80% населення України потребує поліпшення житлових умов. Розглядаючи зарубіжний досвід залучення інвестицій у будівництво житла, необхідно відмітити відносно збалансованість попиту та пропозицій будівельних компаній. Така збалансованість склалася за рахунок наявності економічних і правових механізмів забезпечення повернення вкладених грошових коштів та оптимальних термінів окупності інвестицій, а також за рахунок доступності збудованих об'єктів [1]. Розгляд досягнень зарубіжних країн і залучення цього досвіду до механізму інвестування будівництва житла в Україні може сприяти вирішенню житлових проблем населення та зростанню економіки країни шляхом розвитку будівельної і суміжних з нею галузей.

У наукових публікаціях широко розглядаються проблеми та варіанти залучення інвестицій у будівництво житла [1-4]. Напрямки і завдання реформування будівельної галузі сформульовано у низці програм Уряду, але механізм подальшого розвитку та вдосконалення цієї важливої сфери економіки країни не має ефективної реалізації і потребує доповнення.

Тема, що досліджується, характеризується недостатнім науковим опрацюванням. Дослідження, що проводяться, не мають системного характеру, а розглядають лише окремі варіанти залучення інвестицій у будівництво житла. Тому можна вказати, що у вітчизняній літературі дуже мало праць, які б розглядали можливості, недоліки та перспективи перенесення світового досвіду щодо залучення інвестицій у будівництво житла до реалій української економіки.

Метою даної статті є теоретичне обґрунтування систем залучення інвестицій у будівництво житла в провідних країнах світу та можливо-

сті практичного застосування їх в Україні.

При розгляді світового досвіду забезпечення населення житлом, необхідно зазначити, що на організацію та практичний розвиток системи інвестування у житлове будівництво тієї чи іншої країни значний вплив мають політичні, економічні та правові фактори окремої країни. На основі різноманітності даних факторів у світі з'явилися десятки варіантів систем інвестування у житлове будівництво. Системи інвестування у житлову сферу базуються на трьох основних принципах: контрактів заощадження, іпотечне кредитування та державна підтримка. Різні моделі контрактних заощаджень широко застосовуються у країнах Західної Європи, у США найбільш розповсюджена іпотечна модель інвестування у будівництво житла.

Присутність розвинуеного кредитно-фінансового механізму, який дає можливість людям, навіть, з невисокими доходами будувати та купувати житло – важлива особливість зарубіжних країн у житловій сфері.

В США практикуються різні види іпотечних кредитів, які класифікуються залежно від організації і страхування. Кредит видається на строк, протягом якого позичальник працює, тобто до пенсії. Особливістю кредитування є те, що всі житлові об'єкти підрозділяються на три категорії: найдешевше, середнє і найдорожче житло. Найдешевше житло кредитує держава, середнє і дороге житло кредитується за допомогою приватних іпотечних інститутів.

Залежно від ролі держави при організації іпотеки іпотечні житлові кредити у США поділяються на три типи: урядові, стандартні та інші. В такій класифікації відображається підхід, закладений в американську систему іпотечного житлового кредитування: пряма підтримка урядом – урядові кредити; непрямая підтримка шляхом системи державних агенцій, які займаються страхуванням стандартних кредитів; відсутність державного регулювання щодо інших кредитів. Сутність програми урядових кредитів у тому, що Федеральна адміністрація з питань житла гарантує кредитору повернення основної суми боргу в межах обмеженої суми [2].

В Німеччині розвинена система контрактних заощаджень і система іпотечних банків. Іпотечні кредити видають комерційні банки, інші кредитні інститути та небанківські установи. Уряд Німеччини шляхом податкових, законодавчих, фінансових заходів протягом десятиріч намагався розвивати цю систему. Тому склалася традиція називати систему контрактних заощаджень німецькою моделлю іпотеки.

В основі іпотечного житлового кредитування при використанні контрактних заощаджень лежить твердження, що для позичальника,

який бажає отримати кредит, процедура купівлі житла розділяється на два етапи:

- етап накопичення коштів;
- етап користування іпотечним кредитом.

Накопичення коштів здійснюється шляхом банківського вкладу. Житловий кредит може отримати тільки вкладник через 5-6 років, протягом яких він щомісячно робив внески на встановлену в контракті суму. Відсоткові ставки на внески та кредит фіксовані на весь час дії контракту. Німецька модель характеризується повною прозорістю. Відповідно до німецького законодавства будівельні заощаджувальні каси не мають права здійснювати ніяких активних операцій, крім видачі кредитів своїм членам [3].

Перевагою цієї системи в українських умовах є відсутність необхідності підтвердження майбутнім позивачем його платоспроможності, що на сьогоднішній день виступає одним із факторів відмови при видачі банками іпотечних кредитів, та не дозволяє в значній мірі використовувати у процесі інвестування житлового будівництва додаткові кошти у вигляді заощаджень населення.

Деякі інші моделі контрактних заощаджень існують у Великобританії, де з успіхом функціонує система будівельних товариств. Механізм їх роботи має певні риси німецьких, але для отримання житлової позики не обов'язково бути вкладником будівельного товариства. Останнім часом за рахунок лібералізації законодавства функції таких будівельних товариств все ближчі до функцій комерційних банків. Конкуренція між комерційними банками і будівельними товариствами приводить до зменшення відсоткових ставок за позиками. Діяльність товариств пов'язана з страховими компаніями, страхові послуги включаються в єдиний механізм іпотечного кредитування [3].

Слід вказати на існування так званої «розширеної відкритої моделі». Це модель, в якій залучення кредитних ресурсів у систему іпотечного кредитування здійснюється зі спеціально організованого вторинного ринку цінних паперів, забезпечених закладними на нерухомість. Реалізація цієї моделі можлива за умови створення розширеної інфраструктури іпотечного ринку при активній підтримці держави. Розширена відкрита модель є більш стабільною за рахунок того, що більшість цінних паперів, які забезпечують надходження кредитних ресурсів у систему, мають раніше заявлені прибутковість і термін погашення.

Аналізуючи зарубіжний досвід розвитку іпотечного кредитування, слід зазначити, що саме іпотечне кредитування було одним із факторів економічного зростання у США («новий курс» Рузвельта), у

Германії (післявоєнний курс Ерхарда).

Для створення умов ефективного функціонування житлової сфери в Україні необхідно провести чітке розмежування форм власності на житло і збільшити його інвестиційну привабливість. У нас також потрібно будувати соціальне житло, а будівельним компаніям і муніципалітетам, у свою чергу, потрібні дешеві кредити на досить тривалі терміни. Щоб у житлову сферу прийшли інвестиції, необхідно вирішити проблему власності на земельні ділянки у житловій сфері. Необхідно формування муніципального ринку землі, вдосконалення землеустрою. Індивідуальна власність на землю дозволить отримувати кредити з більш низькими відсотками. Для вирішення проблем залучення інвестицій у будівництво та забезпечення населення житлом необхідні активні дії держави по створенню економіко-правових умов для ефективного функціонування цієї галузі [4].

На основі аналізу досвіду зарубіжних країн щодо залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла можна зробити деякі висновки. Поширення системи іпотечного кредитування в Україні сьогодні гальмується недостатнім розвитком ринку цінних паперів, відсутністю інвесторів, які готові на низьку прибутковість по іпотечним закладним, слабкий розвиток страхової системи, високі ставки по кредитам у комерційних банків та високі темпи інфляції. В Україні для застосування масової програми іпотечного кредитування необхідне кардинальне поліпшення фінансово-економічної ситуації у країні, без якого основні механізми іпотечного кредитування не функціонують. Слід зазначити, що одного розуміння можливостей і варіантів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла недостатньо. Держава повинна створити необхідні умови для розвитку галузі, а також завершити формування нормативно-правової бази, яка б забезпечила збільшення інвестицій у будівництво житла.

Отже, у вирішенні проблеми залучення інвестицій у будівництво житла потрібно використовувати комплексний підхід, який передбачає застосування як ринкових механізмів, так і методів державного регулювання, використовуючи економічні та правові регулятори. На нашу думку, в умовах сучасної економіки України державне регулювання залучення інвестицій у будівництво з урахуванням світових надбань може стати суттєвим напрямком активізації інвестиційних процесів в Україні.

1.Егорова Е.В., Потапова М.В. Экономика жилищного хозяйства России. – М.: ТЕИС, 2002. – 171 с.

2.Левин Ю.А. Выбор стратегии при кредитовании недвижимости (опыт США) // Экономика строительства. – 2005. – №7. – С.41-46.

3. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. – 360 с.

4. Хакимов Р.Р. Формы собственности и экономические отношения в жилищном хозяйстве России и экономически развитых стран // Экономика строительства. – 2005. – №4. – С.33-43.

Отримано 06.10.2008

УДК 656.025

В.И.ТОРКАТЮК, д-р техн. наук,

М.В.ЮРОВ, Ю.А.ПАЛАНТ, А.И.КИРИЧЕНКО, С.А.ЛАРИНА

Харьковская национальная академия городского хозяйства

АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ВЫБОРА ПАССАЖИРАМИ ВИДА ТРАНСПОРТА ПРИ ГОРОДСКИХ ПАССАЖИРСКИХ ПЕРЕВОЗКАХ

Рассматриваются теоретические аспекты формирования транспортных систем городского пассажирского транспорта. Городской пассажирский транспорт рассматривается как сложная система, объединение элементов линейной структуры, которые связаны между собой транспортной работой, с целью обеспечения инфраструктуры города в пассажирских перевозках, что предопределяет решение различных задач пассажирских перевозок, которые основываются на выборе пассажиром транспорта, в основе формирования которых лежат решения, принимаемые пассажирами при выборе пути следования.

Актуальность данной работы обусловлена тем, что в современных условиях городской пассажирский транспорт является важнейшей составной частью территориальной структуры хозяйства и оказывает значительное влияние на социально-экономическое и материально-пространственное развитие города.

Развитие города и транспорта взаимно обусловлено. Размещение районов города, количества населения в них, расположение мест приложения труда формируют объемы и направления пассажиропотоков и определяют нагрузку на пассажирский транспорт. Развитие транспорта в свою очередь улучшает условия расселения в новых жилых районах, делает доступными и удобными для людей новые места приложения труда и объектов культурно-бытового назначения.

Основополагающая роль транспорта заключается в экономии времени населения, затрачиваемого на преодоление расстояния между пространственно разобщенными элементами города. Транспорт, экономия силы и время человека, дает возможность значительно увеличить радиус осуществления контактов, необходимых для обмена деловой, научной и культурной информацией. Обеспечивая своевременную доставку работающих к местам приложения труда, пассажирский транспорт влияет на нормальное функционирования отраслей хозяйственного комплекса. Социальный эффект от развития городского пассажирского транспорта проявляется в улучшении доступности уч-