

Література

1. Арістова А.М. Аналіз діяльності небанківських фінансових установ / А.М. Арістова // Фінанси України. – 2010. – № 12. – С. 77-82.
2. Ватаманюк З. Небанківські фінансові інститути у країнах Західної Європи / З. Ватаманюк, О. Дорош // Фінанси України. – 2009. – № 12. – С. 98-106.
3. Свердел М.О. Небанківські фінансові установи на фінансовому ринку України / М.О. Свердел // Фінанси України. – 2009. – № 2. – С. 145-147.
4. Співак Л.С. Функціонування та взаємодія банків і небанківських фінансових інститутів в Україні / Л.С. Співак, І.С. Каракулова // Вісник НБУ. – 2012. – № 7. – С. 46-48.

Карпа І. С., аспірант кафедри фінансів
суб'єктів господарювання і страхування
Алексєєнко Л. М., д.е.н., професор

РИНОК НЕРУХОМОСТІ В СИСТЕМІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФІНАНСОВОЇ СТАБІЛЬНОСТІ ДЕРЖАВИ

Розвиток ринку нерухомості є пріоритетним напрямом вирішення житлових проблем та забезпечення фінансової стабільності держави. Відповідно до конституційних положень нашої держави кожна особа має право на житло, яке реалізується шляхом набуття права власності на житло та здійснення права користування житлом.

Дослідженню теоретичних і практичних проблем ринку нерухомості присвячено праці вітчизняних і зарубіжних економістів. Зарубіжні вчені-економісти акцентують більшу увагу визначенні різних концепцій управління та методології взаємозв'язку ринку нерухомості та стану ділової активності в економіці (Cecchetti S. G., Kohler M., Upper C.) [1]; оцінці ефективності державного управління ринками (Barrell R., Davis E., Karim D., Liadze I.) [2]; особливостях кредитування і надання іпотечних кредитів в умовах фінансової невизначеності (Schularick, Moritz, Alan M. Taylor, McLeay, Michael, Amar Radia, Ryland Thomas) [3, p. 18-22]. Серед українських економістів особливу увагу теоретико-прикладним засадам формування і функціонування ринку нерухомості приділяють: О.Г. Білорус (досліджує вплив стимулів світ-системи фінансово-економічного глобалізму) [5, с. 7-15]; В.М. Опарін (визначив домінанти фінансового вирівнювання з метою стабілізації соціально-економічної системи) [6, с. 29-43]; А.М. Рябчик (розвинув теоретико-методичні засади приватизації житлового фонду, зростання цін на нерухомість, скорочення будівництва соціального житла) [7, с. 89-92].

Комплексний характер дослідження ринку житлової нерухомості потребує врахування економічної ментальності та інституційної довіри населення. Поняття “нерухоме майно” трактують з позиції соціально-

економічних аспектів: нерухомість – товар, нерухомість – фінансовий актив, нерухомість – послуга, нерухомість – благо. У 2015 році змінили власників 344,6 тис. квартир і будинків; було укладено 216 тис. договорів купівлі-продажу, або на 8,2% більше, ніж у 2014 році [8].

Структурно-логічна модель фінансового забезпечення ринку нерухомості, зокрема будівництва житла, потребує визначення форм фінансування, фінансових методів, фінансових важелів впливу, фінансових інструментів. З точки зору вибору фінансових методів особливої уваги заслуговує форма вираження фінансових відносин, що визначає конкретні способи формування і використання кредитування, бюджетного фінансування та самофінансування.

У 2016 році уряд України реалізує нову політику державного управління, яка має сприяти реформуванню податкової системи та полегшенню ведення бізнесу [9]. Здійснюються заходи по створенню дієвого механізму врегулювання оподаткування нерухомого майна. По-перше, передбачено збільшити граничний розмір ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з 2% до 3% розміру мінімальної заробітної плати за 1 кв. метр загальної площі, запровадивши при цьому додаткову ставку податку в розмірі 25 тис. грн. для квартир площею понад 300 кв. метрів, будинків – понад 500 кв. метрів за кожен такий об'єкт. По-друге, за місцевими радами зберігається право приймати рішення щодо доцільності запровадження даного податку та визначення розміру його ставок.

Для забезпечення фінансової стабільності держави і попередження кризових явищ саме розвиток іпотечного кредитування житла вимагає формування дієвої інфраструктури іпотечного ринку, посилення контролю держави за забезпеченням системного балансу між сукупною ціною цінних паперів і закладних, які іпотечні банки надають емітентам для забезпечення їхніх емісій.

Проте основною перешкодою на шляху проникнення системи іпотечного кредитування в широкі маси населення є те, що середньостатистичні громадяни зараз знаходяться нижче так званого “іпотечного порогу”, встановленого банками. Поділяємо точку зору вчених-економістів С. Циганова, К. Олексенко, А. Циганова, Д. Бризгалова, А. Язикова, А. Семенюк, які констатують, що обрані іпотечні житлові програми банківських установ зорієнтовані на надання послуг з іпотечного кредитування виключно “елітарним” клієнтам [10, с. 14-18; 11, с. 4-8]. У 2015 році кількість нових іпотечних договорів зменшилася на 18,6% – до 13,7 тис. [8].

Досвід розвитку ринків нерухомості в розвинутих країнах світу показав, що універсальної системи фінансування житла немає. Кожна країна обирає для себе поєднання декількох моделей іпотечного кредитування і механізмів фінансування будівництва житла для досягнення соціально-економічного ефекту забезпечення населення житлом. Доцільно враховувати науково-

методичні підходи щодо розробки кредитних стимулів для визначення методологічного підґрунтя ефективності кредитування фізичних та юридичних осіб (Васюренко О., Ляшенко В., Подчесова В.) [12, с. 5-11]; економічних стимулів формування довіри населення до банків (Другов О.) [13, с. 33-35]; активізації інвестиційної діяльності страхових компаній (Кнейслер О.) [14, с. 161].

У системі забезпечення фінансової стабільності держави актуальною тематикою є сприяння соціального захисту військовослужбовців і членів їхніх родин з урахуванням продовження макроекономічної дестабілізації та військового конфлікту на сході країни. Відповідно до постанови “Про внесення змін у Порядок визначення розміру й надання військовослужбовцям і членам їхніх родин грошової компенсації за належне їм для одержання житлове приміщення” від 16 березня 2016 року № 183 розширено коло військовослужбовців, яким буде надаватися грошова компенсація за житлове приміщення, надання якої передбачене законодавством [15]. Крім того, розробляються заходи про надання державної компенсацію в розмірі 50% вартості будівництва (придбання) доступного житла або пільгового іпотечного житлового кредиту учасникам антитерористичної операції. Розв’язання соціальної проблеми житлового забезпечення військовослужбовців і членів їхніх родин має реалізуватися через програми уряду, зокрема аналог – програма “Власний дім”, яка передбачає державне пільгове довготермінове кредитування індивідуальних сільських забудовників.

У перспективі розвиток ринку нерухомості сприятиме формуванню механізму здешевлення фінансування доступного житла для всіх верств населення, диверсифікації і розширення видів іпотечних інструментів, що гарантуватиме фінансову стабільність держави.

Література

1. Cecchetti S. G., Kohler M., Upper C. Financial Crises and Economic Activity // NBER Working Papers. – 2009. – No. 15379.
2. Barrell R., Davis E., Karim D., Liadze I. Was the Subprime Crisis Unique? An Analysis of the Factors that Help Predict Banking Crises in OECD Countries // NIESR Discussion Paper. – 2010. – No. 363.
3. Schularick, Moritz, Alan M. Taylor. Credit Booms Gone Bust: Monetary Policy, Leverage Cycles, and Financial Crises, 1870–2008 // American Economic Review. – 2012. – Vol. 102. – No. 2, 1029-61.
4. McLeay, Michael, Amar Radia, Ryland Thomas. Money Creation in the Modern Economy // Bank of England Quarterly Bulletin. – 2014. – Q1. – P. 14-27.
5. Білорус О.Г. Політекономія світ-системи фінансово-економічного глобалізму: нові тенденції та закономірності розвитку глобального фінансового сектору (частина 1) / О.Г. Білорус // Фінанси України. – 2015. – № 5. – С. 7-15.
6. Опарін В.М. Домінанти та пріоритети фінансового вирівнювання в Україні / В.М. Опарін // Фінанси України. – 2015. – № 6. – С. 29-43.

7. Рябчик А.М. Незадовільні житлові умови як наслідок комерціалізації ринку житла у пострадянській Україні / А.М. Рябчик // Економіка України. – 2014. – № 10. – С. 88-96.
8. Как украинцы экономят на оформлении недвижимости [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://news.eizvestia.com/news-markets/full/715-kak-ukraincy-ekonomuyat-na-oformlenii-nedvizhimosti>.
9. Звіт про хід і результати виконання програми діяльності Кабінету Міністрів України у 2015 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/control/ru/cardnpd?docid=248801229>.
10. Циганов С. Заходи державної підтримки банківських систем в економічно розвинутих країнах під час фінансової кризи / С. Циганов, К. Олексенко // Вісник Національного банку України. – 2014. – № 1. – С. 12-19.
11. Цыганов А.А. Применение механизмов страхования для повышения доступности ипотечных кредитов для населения России / А.А. Цыганов, Д.В. Брызгалов, А.Д. Языков, А.Г. Семенюк // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2015. – № 1 (235). – С. 2-10.
12. Васюренко О. Ефективність кредитування фізичних та юридичних осіб банками України: методологія аналізу стохастичних границь / О. Васюренко, В. Ляшенко, В. Подчесова // Вісник Національного банку України. – 2014. – № 1. – С. 5-11.
13. Другов О. Сучасні аспекти формування довіри населення до Національного банку України / О. Другов // Вісник Національного банку України. – 2013. – № 1. – С. 32-35.
14. Кнейслер О.В. Методологія класифікації фінансових потоків страхових компаній / О.В. Кнейслер // Економічний аналіз: зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет; редкол.: В.А. Дерій (голов. ред.) та ін. – Тернопіль: Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету “Економічна думка”, 2015. – Том 20. – С. 157-163.
15. Кабмін розширив коло військових, яким буде надаватися грошова компенсація за житло [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://news.finance.ua/ua/news/-/371917/kabmin-rozshyryv-kolo-vijskovyih-yakym-bude-nadavatysya-groshova-kompensatsiya-za-zhytlo>.

Летняк С. І., ст. гр. ФСГМ-11
Стецько М. В., к.е.н., доцент

ФУНКЦІОНУВАННЯ НЕДЕРЖАВНОЇ ПІДСИСТЕМИ ІНФРАСТРУКТУРИ ФІНАНСОВОГО РИНКУ

Інфраструктура фінансового ринку України кількісно і якісно відрізняється від країн з розвинутою ринковою економікою. Водночас, нерозвиненість ринкової економіки, низький рівень добробуту населення і недостатність розвитку самої інфраструктури фінансового ринку обумовили існування таких проблем, як: низький ступінь акумуляції заощаджень; вивіз капіталу; кризи фінансових інститутів, неефективність страхової медицини, системи пенсійного забезпечення, іпотеки; регіональні диспропорції в рівні задоволення фінансових потреб. Для того, щоб прискорити ринкові