

По-четверте, на думку і теоретиків, і практиків, активізація банківського кредитування на сьогодні спроможна оживити і підкріпити кризовий страховий ринок в Україні. Адже ані підвищення реальних доходів населення, ані скорочення витрат діяльності страховиків, ані залучення потенціалу страхового ринку до реформ у державі протягом найближчих років не будуть впливати на його зростання.

Перспективи подальших досліджень у цьому напрямі – вдосконалення розуміння кризового страхового ринку, напрацювання та розвиток теоретичних і практичних заходів попередження криз і зменшення негативних наслідків їхнього прояву.

Література

1. Словник іншомовних слів / за ред. член-кор. АН УРСР О.С. Мельничука. – К. : Головна редакція Української радянської енциклопедії АН Української РСР, 1975. – 776 с.
2. Барановський О.І. Сутність і різновиди фінансових криз / О.І. Барановський // Фінанси України : журнал. – 2009. – № 5. – С. 3-20.
3. Балашов В.Г. Антикризисное управление предприятиями и банками : учебн.-практ. пособ. / В.Г. Балашов, В.В. Григорьев. – М. : Изд-во "Дело", 2001. – 840 с.
4. Karnitschnig M.U.S. to Take Over AIG in \$85 Billion Bailout; Central Banks Inject Cash as Credit Dries Up / M. Karnitschnig, D. Solomon, L. Plevin, J.E. Hilsenrath // The Wall Street Journal. – 2008. – 16 September. [Electronic resource]. – Mode of access <http://www.online.wsj.com/article/SB122156561931242905.html>. – Назва з екрану.
5. Nanto D.K. The Global Financial Crisis: Analysis and Policy Implications / D.K. Nanto // Congressional Research Service. – 2009. – 2 October. [Electronic resource]. – Mode of access <http://www.fas.org/sgp/crs/misc/RL34742.pdf>. – Назва з екрану.
6. Інформація про стан і розвиток страхового ринку України // Веб-портал Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.dfp.gov.ua/734.html>. – Назва з екрану.
7. Дудченко Н.В. Новітні тенденції розвитку вітчизняного страхового ринку / Н.В. Дудченко // Інноваційна економіка : наук. журнал. – 2012. – № 3(29). – С. 261-263. [Електронний ресурс]. – Доступний з http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/inek/2012_3/261.pdf. – Назва з екрану.
8. Павлюченко Т. Страховщики задолжали клиентам 200 млн гривен / Т. Павлюченко // Дело. – 2009. – 16 вересня. [Электронный ресурс]. – Доступный с <http://www.delo.ua/finance/strahovshiki-zadolzhali-klien-130105/>. – Назва з екрану.

Ковалюк А.О. Сущность и признаки страхового кризиса в Украине

Рассмотрены особенности развития страхового кризиса в мире и Украине на протяжении 2008-2009 гг., проанализированы главные показатели страхового рынка Украины и тенденции его развития в послекризисный период. Также определены предпосылки расширения страхового кризиса в условиях мировой рецессии 2012 г. Обоснованы основные признаки и причины появления кризиса на страховых рынках, в частности такие как, снижение курса национальной валюты и инфляция, снижение уровня ликвидности страховиков, рисковое размещение страховых резервов и др.

Ключевые слова: кризис, страховой кризис, валовые страховые расходы, валовые страховые премии, ликвидность страховщиков, признаки страхового кризиса.

Kovalyuk A.O. Nature and characteristics of insurance crisis in Ukraine

In the article the features of the insurance crisis in the world and in Ukraine in 2008-2009 are shown, the main indexes of the insurance market of Ukraine and trends of its development in the post crisis period were analyzed. The potential perspectives of the insurance crisis development in the case of the world economy recession in 2012 are outlined. The basic characteristics and causes of crisis on the insurance markets are proved by author, in particular depreciation of the national currency and inflation, reduction of the insurance companies liquidity level, venture investment of the insurance reserves.

Keywords: Crisis, insurance crisis, gross insurance costs, gross premiums, liquidity of the insurer, signs of the insurance crisis.

УДК 332.834

Асист. Ю.С. Колодій – НУ "Львівська політехніка"

МЕХАНІЗМ СТИМУЛЮВАННЯ ПОПИТУ ТА ПРОПОЗИЦІЇ НА ЖИТЛО

Описано механізм стимулювання недостатнього попиту та пропозиції житлового будівництва. Наведено приклади застосування певних шляхів фінансування та наголошено на іпотечному кредитуванні як дієвому шляху підвищення ефективності будівництва житлового фонду. Розглянуто варіанти збільшення пропозиції житлового фонду з боку забудовників та шляхи інвестування з боку покупців житлової нерухомості.

Ключові слова: попит на житло, пропозиція на житло, іпотека, кредитування, державні програми.

Актуальність проблеми. Підвищення ефективності регулювання інвестиційним процесом відтворення житлового фонду і збільшення житлової забезпеченості громадян є одними з пріоритетних напрямів державної політики в Україні на сучасному етапі. Варто також зазначити, що стимулювання зростання об'ємів житлового будівництва завдяки мультиплікативному ефекту сприяє розвитку інших галузей народного господарства і зростанню економіки країни загалом.

Аналіз останніх наукових досліджень. Теоретичні та практичні положення організації іпотечного кредитування та розвитку земельних відносин займають чільне місце у працях вітчизняних вчених, зокрема: П.Т. Саблука, М.Я. Дем'яненка, М.М. Федорова, О.Д. Василика, П.А. Лайка, В.Я. Месселя-Веселяка, А.М. Третяка, П.А. Стецюка, О.Є. Гудзь, О.Т. Євтуха та інших. Недостатньо вивченими залишаються питання організації іпотечного кредитування за умов вступу України до СОТ та глобалізації сучасного господарського життя. У працях С. Башлая визначено основні умови ефективного впровадження іпотечного кредитування. Розглянуто питання рефінансування іпотечних кредитів, заходи, спрямовані на підвищення надійності системи іпотечного кредитування.

Мета роботи. Метою роботи є описання механізму, а саме методів і шляхів стимулювання недостатнього попиту та пропозиції на житлову нерухомість.

Виклад основного матеріалу дослідження. На сучасному етапі за умов відносин ринкового типу, що склалися, розроблення відповідних програм ставить за мету або зміну умов пропозиції житла, або підвищення попиту на нього з боку населення. Реалізацію цих програм потрібно здійснювати на державному рівні.

При цьому створення ефективного механізму відтворення житлового фонду можливо тільки за обов'язкової умови збалансованого стимулювання попиту і пропозиції на ринку житла. Так, розвиток регіонального первинного ринку житла в містах України у 2004 на початку 2006 рр. є прикладом значного зростання попиту, зокрема з боку юридичних і фізичних осіб, що інвестують в житло вільні фінансові ресурси, невірноваженого відповідним зростанням пропозиції. Як наслідок, це призвело до значного зростання цін у 2004 р. (приблизно на 60 %), подальшої стагнації протягом 2005 р. і нового витка зростання у першому півріччі 2006 р.

Реалізація поставлених завдань повинна бути передбачена в рамках державної програми. Основною метою цієї програми має бути комплексне вирішення проблеми переходу до стійкого функціонування та розвитку житлової сфери, що забезпечує доступність житла для громадян. Основними завданнями програми повинні бути [1]:

- створення умов для розвитку житлового і житлово-комунального секторів економіки і підвищення рівня забезпеченості населення житлом шляхом збільшення обсягів будівництва і розвитку фінансово-кредитних інститутів ринку житла;
- створення умов для приведення житлового фонду і комунальної інфраструктури у відповідність зі стандартами якості, що забезпечують комфортні умови мешкання;
- забезпечення доступності житла і комунальних послуг відповідно до платоспроможного попиту громадян і стандартів забезпечення житловими приміщеннями.

Серед заходів щодо *стимулювання попиту* пропонують вирішення таких завдань:

- a) вдосконалення форм державної підтримки населення для поліпшення житлових умов. Таку підтримку потрібно здійснювати за такими напрямками:
 - виконання державних зобов'язань зі забезпечення житлом категорій громадян, встановлених державним законодавством;
 - розроблення та вдосконалення існуючих інвестиційних програм підтримки соціально незахищених верств населення з низьким рівнем доходів.
- b) підвищення загального рівня доходів населення. Це завдання має довготерміновий характер і має вирішуватися на державному рівні. На цей час показник періоду нагромадження для придбання квартири (показник зворотний коефіцієнту доступності житла), розрахований як відношення середньої ринкової вартості житла до середньорічного доходу сім'ї, у середньому по країні становить 4,5 року, тоді як для європейських країн цей показник дорівнює 3 рокам, а для США 2 рокам. Рішення цієї задачі вимагає загального кардинального поліпшення в економіці всієї країни, а саме: зростання збирання податків, зростання ВВП, зниження темпів інфляції. Необхідною умовою для таких змін є, передусім, політична стабільність у країні, наявність чіткої соціально орієнтованої програми економічних перетворень.
- c) встановлення державного контролю за різними формами залучення засобів населення для фінансування будівництва і придбання житла:

На цей час відсутність належного контролю за діями забудовників часто призводить до таких негативних наслідків, як:

- надання громадянам житла нижчої якості порівняно зі житлом, вказаним у договорі;
 - проблема встановлення права власності на готове житло унаслідок так званих "подвійних продаж";
 - повна або часткова втрата громадянами вкладених засобів у зв'язку із заморожуванням і збільшенням термінів будівництва.
- d) розвиток накопичувальних схем придбання житла;

- e) розвиток іпотечного житлового кредитування населення як основного інструменту підвищення купівельної спроможності громадян на ринку житла.

Держава працює над створенням нових фінансово-кредитних механізмів для стимулювання попиту на житло [2]. Сьогодні надзвичайно актуальне відновлення довіри до забудовників. Це пожвавить попит та, відповідно, темпи зростання житлового будівництва. При цьому одним з основних завдань держави залишається створення нових фінансово-кредитних механізмів для стимулювання попиту на житло. Серед таких механізмів і довготермінове – на 20-30 років – іпотечне кредитування із низькою відсотковою ставкою, 5-10 % річних. А також всебічне створення у країні умов для появи платоспроможного споживача.

Проте для подальшого підвищення рівня доступності іпотечних кредитів потрібна реалізація комплексу заходів. Так, у програмі повинні бути передбачені такі заходи:

- забезпечення нормативно-правових умов для розвитку іпотечного житлового кредитування й інших інститутів житлового фінансування населення;
- створення уніфікованої системи рефінансування іпотечних житлових кредитів і забезпечення розвитку ринку іпотечних цінних паперів, зокрема внаслідок залучення засобів пенсійних фондів і страхових компаній на ринок іпотечних цінних паперів;
- вдосконалення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно і операцій з ним шляхом створення інформаційної системи статистичних даних про ситуацію на житловому ринку;
- бюджетне сприяння підвищенню рівня доступності житла та іпотечних житлових кредитів для населення, наприклад у формі надання субсидій молодим сім'ям, що потребують житлових приміщень, на придбання житла, зокрема на погашення первинного внеску при отриманні іпотечного кредиту або позики;
- розвиток нових ринкових інститутів і механізмів, що формують інфраструктуру іпотечного житлового кредитування та ринку житла (страхування іпотечних житлових кредитів, бюро кредитних історій, небанківські кредитні організації, що здійснюють кредитні операції за поданням іпотечних кредитів на придбання житла та інші);
- вдосконалення системи захисту прав громадян – набувальники житла і громадян, що беруть участь у фінансуванні житлового будівництва.

Велика частина цих заходів має організаційний характер і не зажадає виділення додаткових бюджетних ресурсів.

Для *стимулювання пропозиції* на ринку житла пропонують здійснити заходи щодо таких напрямів:

- a) розроблення довготермінових програм відтворення житлового фонду, зокрема що передбачають будівництво державного житла (виділення капітальних субсидій на будівництво);
- b) створення умов для розвитку конкуренції і зниження адміністративних бар'єрів на ринку житлового будівництва, створення ефективних механізмів боротьби з високим рівнем монополізації і адміністративного протекціонізму на ринку. Однією з таких умов є обов'язкова конкурсна система відбору постачальників будматеріалів і будівельних організацій для здійснення програм будівництва, що реалізуються місцевою владою, для ефективного використання наявних в регіоні ресурсів для розвит-

ку житлового будівництва. Іншим важливим напрямом є впровадження прозорих конкурентних процедур надання земельних ділянок для будівництва через конкурсні торги;

- с) забезпечення земельних ділянок комунальною інфраструктурою в цілях житлового будівництва, створення умов для залучення кредитних засобів і приватних інвестицій для цих цілей;
- д) сприяння впровадженню механізмів проведення комплексної забудови територій, реконструкції та оновлення існуючих кварталів забудови;
- е) стимулювання розвитку прогресивних форм і технологій будівництва, модернізації та оновлення устаткування для підвищення ефективності будівництва і виробництва будівельних матеріалів, а також впровадження прогресивних енергозберігаючих технологій. Застосування сучасних технологій сприятиме розвитку будівництва в регіоні за рахунок зниження собівартості та скорочення термінів виконання будівельно-монтажних робіт. Здійснення цих заходів може проводитися шляхом надання податкових пільг підприємствам, впроваджувальним нові технології.

ф) окрім зазначених вище основних заходів можна виділити також такі заходи, як:

- формування системи територіального планування, створення умов для розроблення правил землекористування та забудови, містобудівної документації для житлового будівництва;
- розвиток кредитування забудовників житлового будівництва;
- оптимізація процедур і скорочення термінів узгодження будівельної документації і контролю здійснення будівництва;
- методичне забезпечення підготовки професійних кадрів в галузі містобудівного проектування, діяльності з розроблення генеральних планів, правил землекористування та забудови;
- розроблення та впровадження методології підвищення якості бізнес-планування на стадії підготовки проектів з метою залучення кредитних засобів для їх реалізації.

Варто привести також перелік загальних заходів, спрямованих як на стимулювання попиту, так і пропозиції:

- удосконалення законодавчих механізмів, що регламентують здійснення різних видів діяльності зі залучення засобів населення для фінансування будівництва і придбання житла, а також захисту інтересів громадян й інших учасників ринку житла, включаючи забезпечення права власності, найму, оренди, іпотеки. Важливим заходом є зрівнювання в правах інвесторів і забудовників, здійснюючих будівництво, законодавче визначення гарантій повернення вкладених засобів інвесторів у разі невиконання покладених зобов'язань забудовником.
- вдосконалення правових і організаційних умов розвитку інфраструктури ринку житла, а саме оцінної, страхової діяльності, нотаріату, державної системи реєстрації, нерухомості та операцій з ним.

Загалом, підвищення ефективності управління процесом відтворення житлового фонду потребує створення такої системи організації інвестиційно-будівельної діяльності, за якої були б чітко розмежовані функції держави і ринкові механізми; відносини власності та механізми містобудівного регулювання; інтереси, місце і роль забудовників і інвесторів; відносини забудовників з міською владою і з підприємствами-монополістами.

Висновки та перспективи подальших наукових розробок у цьому напрямі. Таким чином, весь комплекс заходів щодо вдосконалення регулювання інвестиційним процесом відтворення житлового фонду можна підрозділити на дві групи: заходи зі стимулювання попиту і пропозиції на ринку житла. Кожна з цих груп містить декілька окремих завдань організаційного, нормативного та економічного характеру. Для найефективнішого вирішення поставлених завдань потрібна їх комплексна реалізація, що передбачає рівномірний розвиток попиту і пропозиції на ринку. Ця умова є однією з основних для забезпечення стабільного розвитку ринку. І, як наслідок, для досягнення основної мети управління процесом відтворення житлового фонду – збільшення житлової забезпеченості громадян.

Іпотечне кредитування має стати невід'ємним елементом ринкової економіки, що формується в Україні, і сприяти економічному і соціальному розвитку нашої держави. Безумовно, центральною проблемою розвитку іпотечного кредиту в Україні є нестача вільних фінансових ресурсів і пошук інвесторів. Нагромадження грошових коштів невіддільне від формування вторинного ринку іпотечних кредитів. В Україні назріло питання про створення загальнонаціональної системи іпотечного кредитування, яка б включала первинний і вторинний ринки іпотечних кредитів. Перехід до цивілізованих форм іпотечного кредитування та масового поширення іпотеки сприятиме створенню в Україні повноцінної законодавчої і нормативної бази.

Література

1. Белянский А.М. Приоритеты и стратегии в модели реформирования жилищно-коммунального сектора / А.М. Белянский // Коммунальное хозяйство городов : науч.-техн. сб. ХНАГХ. – К. : Вид-во "Техніка". – 2004. – Вып. 57. – С. 28-35.
2. Беркута А. Економічні аспекти розвитку будівельного комплексу України / А.В. Беркута // Економіка будівництва і міського господарства : наук. журнал. – 2006. – № 1. – С. 5-8.
3. Економіка України: інвестиційно-інноваційні проблеми розвитку : монографія / за ред. В.Ф. Беседина, А.С. Музичука. – К. : Вид-во НДЕУ, 2006. – 552 с.
4. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика : навч. посібн. – Вид. 3-тє, [перероб. та доп.]. – К. : Т-во "Знання", КОО, 2002. – 215 с. – (Вища освіта ХХІ століття).

Колодій Ю.С. Механізм стимулювання попиту і пропозиції на ринку житла

Описан механизм стимулирования недостаточного спроса и предложения жилищного строительства. Приведены примеры применения определенных путей финансирования и отмечено ипотечное кредитование как действенный путь повышения эффективности строительства жилого фонда. Рассмотрены варианты увеличения предложения жилого фонда со стороны застройщиков и пути инвестирования со стороны покупателей жилой недвижимости.

Ключевые слова: спрос на жилье, предложение на жилье, ипотека, кредитование, государственные программы.

Kolodiy Yu.S. Mechanisms to stimulate supply and demand for housing

The article described mechanism stimulation insufficient demand and supply of housing. Examples of the use of certain ways of financing and stressed the mortgages as an effective way of improving the efficiency of building housing. Described variants increase the supply of housing by developers and how investment by homebuyers.

Keywords: demand for housing, the supply of housing, mortgage, lending, public programs.