

7) Стратегія інвестування НПФ є консервативною. Мета інвестування пенсійних активів – це, в першу чергу, збереження пенсійних заощаджень громадян[5].

Отже, створення якісної системи пенсійного забезпечення населення з метою збільшення рівня соціальної довіри громадян у майбутньому здатна забезпечити інвестиційна функція НПФ. Для досягнення оптимального рівня розвитку даної сфери в Україні доцільно приймати наступні заходи: поліпшити інвестиційні обмеження через зміну чинного законодавства, залучати вкладників, обґрунтовуючи переваги НПФ, дотримуватись достатнього рівня диверсифікованості та прибутковості.

Список літератури:

1. Підсумки розвитку системи недержавного пенсійного забезпечення станом на 31.03.2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://nfp.gov.ua/files/17_Dep_Repetska/NPF_I_kv%202017.pdf
2. Вітка Ю.В. Недержавні пенсійні фонди: теоретичні та практичні аспекти / Ю.В. Вітка // Наукові записки НаУКМА. - 2005. – Том 38. - С. 18-22
3. Овчиннікова, Т. В. Переваги та недоліки недержавних пенсійних фондів як інституційних інвесторів [Текст] [Електронний ресурс] / Т. В. Овчиннікова. – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/9_NND_2013/Economics/4_1312.
4. Змієнко, М. О. Сутність недержавних пенсійних фондів як інституційних інвесторів [Текст] / М. О. Змієнко. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://jrn1.nau.edu.ua/index.php/PPEI/article/viewFile/335/324>
5. Гордієнко Л.А. Особливості інвестиційної політики недержавних пенсійних фондів / Л.А. Гордієнко // Економічний аналіз. - 2014. - Том 16. - № 1. – С. 181-187

УДК 336.77

О. М. Юркевич
к. е. н, доцент кафедри інвестиційної діяльності,
ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»,

О. В. Субочев
к. е. н, доцент кафедри міжнародних фінансів,
ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»

РОЗВИТОК ФОРМ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Житлова політика є інструментом забезпечення соціально-економічного розвитку країни. Україна є соціальною, правовою державою, в якій найвищою цінністю визнається людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека. Зміст і спрямованість діяльності держави в соціальній сфері визначають права і свободи людини та їх гарантії. Одним із конституційних прав громадян є право на житло. Гарантіями здійснення цього права є обов'язок створення державою умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Не зважаючи на це, велика частка населення України потребує поліпшення житлових умов. Низькі темпи житлового будівництва, неефективні принципи розподілу житла, низький рівень купівельної спроможності населення свідчать про наявність гострої житлової проблеми. Перелічені проблеми ринку житлової нерухомості обумовлюють необхідність посилення ефективності житлової політики в Україні, яка своєю чергою обумовлює ефективність соціальної та економічної політики в країні. Житлова політика повинна забезпечити умови стабільного розвитку будівельної та підвищити можливості придбання житла громадянами.

За даними [1] структура коштів, які інвестуються в житлове будівництво має вигляд представлений на рис. 1.

Зауважимо, що значне превалювання коштів населення серед джерел інвестування є характерною ознакою вітчизняного ринку. В той же час, частка інституційних учасників іпотечного ринку складає лише третину коштів, які інвестуються у житлове будівництво – 33,0 %, а саме, «кошти підприємств та організацій» – 18,0 % та «кредитні кошти довіритель» – 15,0 %. Це свідчить

про незадовільну ступень залученні фінансових інститутів до іпотечного ринку, до фінансування житлового будівництва в Україні.

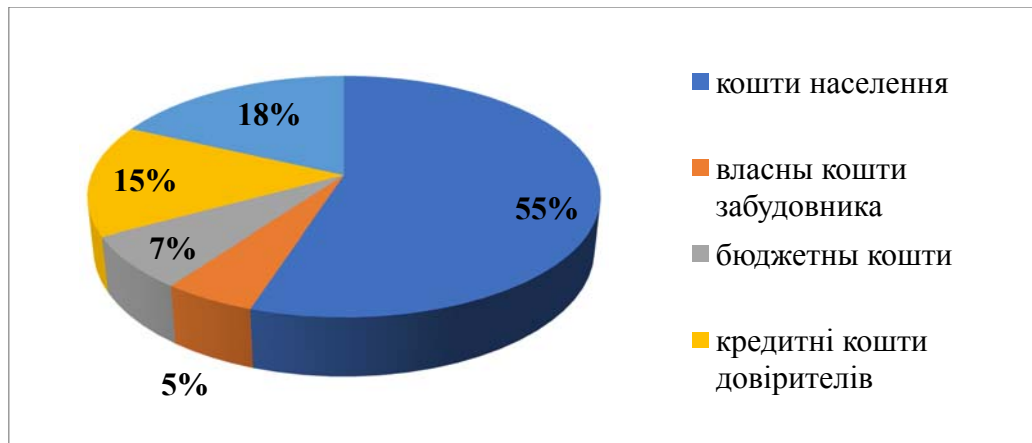


Рис. 1. Структура коштів, які інвестуються у житлове будівництво

Серед наявних форм фінансування житлового будівництва особливу увагу заслуговують фонди фінансування будівництва (ФФБ), діяльність яких регулюється Законом України «Про інвестиційну діяльність та Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Поряд з перевагами фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва через ФФБ існують певні недоліки та ризики втрати власних коштів без отримання житла. Серед них можна виділити [2]:

- 1) можливість банкрутства забудовника;
- 2) порушення строків завершення будівництва;
- 3) оскільки вкладник коштів отримує не право власності на нерухомість, а майнові права, або як їх ще називають «право очікування» існує ймовірність того, що ваше майнове право ніким не буде визнане і не трансформується у право власності;
- 4) складність мотивації вкласти кошти під об'єкт нерухомості набуття прав за яким відповідно до ст. 331 Цивільного кодексу України, виникає з моменту його створення, прийняття в експлуатацію та державної реєстрації;
- 5) договори купівлі-продажу майнових права, або ж як їх називають «інвестиційні договори», які регулюють взаємовідносини між двома ключовими учасниками, а саме вкладником і ФФБ, досить часто включають

мінімальні умови і не забезпечують захист вкладника, оскільки знаходяться поза правовим регулюванням.

Станом на 31.12.2016 р., 56 фінансових компаній мали діючі ліцензії на здійснення діяльності по залученню коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю і від свого імені діяти в їхніх інтересах, здійснюючи управління майном. Загальна кількість довірителів, які уклали договори з фінансовими компаніями-управителями щодо участі у ФФБ, станом на 31.12.2016 р. становить 19774 осіб, з яких 19629 – фізичних та 145 – юридичних. Динаміка зміни кількості довірителів ФФБ та залучених від них коштів наведена в табл. 2.

Таблиця 2.

Динаміка зміни кількості довірителів ФФБ та залучення коштів від довірителів ФФБ

Показники	2014	2015	2016
Кількість довірителів ФФБ, осіб	17792	19502	19774
Залучення коштів від довірителів ФФБ, млн. грн.	14535,7	19250,8	27611,1

Джерело [3].

Протягом останніх років спостерігається поступове збільшення кількості довірителів ФФБ та надходжень коштів до ФФБ. Порівняно з аналогічним періодом 2015 року кількість довірителів ФФБ збільшилась на 1,4 % (272 осіб). Обсяг залучених коштів від довірителів ФФБ становить 27 611,1 млн. грн., що на 43,4 % (8 360,3 млн. грн.) більше порівняно з аналогічною датою минулого року.

Список літератури:

1. Суркова Ю. А. Фінансовий контроль у сфері інвестування у житлове будівництво: афтореф. дис.канд. екон. наук / Ю. А. Суркова. – Київ, 2016. – 49 с.

2. Ризики фінансування будівництва житла через ФФБ. [Електронний ресурс] / – Режим доступу: <http://blog.liga.net/user/dkonovalenko/article/25607.aspx>

3. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб за 2016 рік. [Електронний ресурс] / – Режим доступу: https://nfp.gov.ua/files/17_Dep_Repetska/FK_4%20%D0%BA%D0%B2_2016.pdf

УДК 330.322

П. Ярош
доктор, декан профессор
Высшей социально-экономической
школы в Пшеворске (Польша),

Т. Чернявская
доктор габілітований,
профессор Высшей социально-экономической
школы в Пшеворске (Польша),

И. Бритченко
доктор габілітований,
профессор Государственного
высшего учебного заведения
им. проф. Станислава Тарновського (Польша)

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ АКТИВИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ПОЛЬШЕ

Можно утверждать, что Польша - это одна из стран ЕС, где созданы самые благоприятные условия для инвестирования и развития бизнеса. Ее экономика занимает 24-е место среди стран мира по объёму валового внутреннего продукта, рассчитанного по паритету покупательной способности (ВВП по ППС, 2016). Среднедушевой показатель ВВП в пересчете по паритету покупательной способности составил 27764 долл. ВВП Польши сохраняет положительную динамику уже на протяжении 23 лет, что делает страну абсолютным рекордсменом среди европейских стран [2].