

2004. – № 5. – С.50-61.

5.Николис Г., Пригожин И. Познание сложного. Введение. – М.: Мир,1990. – 237 с.

6.Теслинов А.Г.Развитие систем управления: методология и концептуальные структуры. – М.: Глобус, 1998. – 286 с.

7.Занг В.Б. Синергетическая экономика. Время и перемены в нелинейной экономической теории. – М.: Мир,1999. – 325 с.

8.Тарасевич В. Постнеокласична наука та економічна теорія // Економіка України. –2004. – № 2. – С.64.

9.О ценах и ценообразовании: Закон Украины // Сборник систематизированного ценообразования. Газета украинской бухгалтерии. – 2002. – № 47. – С.31-33.

10.Кузняк Л.П. Прибыль в цене конечной строительной продукции: Автореф. дисс...канд. экон. наук: 08.00.24 / Ин-т управления им. С.Орджоникидзе. – М., 1985. – 17 с.

11.Васильев А. Синергетические подходы в экономической теории // Экономика Украины. – 2007. – № 5. – С.75-78.

12.Решетило В.П. Экономическая синергетика институциональных изменений. – Харьков: ООО "ПРОМЕТЕЙ-ПРЕС", 2006. – 288 с.

Отримано 22.10.2008

УДК 336.77 : 332.2 (477)

В.О.ДЗЕНІС, канд. экон. наук

Харківський національний економічний університет

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Розглядаються актуальні питання розвитку іпотечного кредитування в Україні та аналізуються основні фактори, які мають вплив на розвиток цієї сфери завдяки активній участі комерційних банків.

Іпотечне кредитування в Україні набуло надзвичайного розвитку та розповсюдження. Але при тому, що сьогодні існує великий попит на іпотечні кредити з боку населення, все ж таки багато теоретичних і практичних питань з цього приводу залишаються невирішеними, що й обумовлює актуальність теми статті.

Метою даної статті є теоретичне обґрунтування та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення іпотечного кредитування в Україні.

Теоретичні аспекти іпотечного кредитування певною мірою знайшли своє відображення в економічній літературі. Зокрема, проблемами і напрямкам розвитку іпотеки й іпотечного ринку присвячені роботи таких учених, як Д.Ван-Хуз, Р.Миллер, С.Кручок, Б.Луців, О.Любунь, А.Пересада [1-5]. У роботах цих авторів ретельно вивчена сутність іпотеки, іпотечний механізм, моделі організації іпотечного бізнесу, функції і роль основних суб'єктів іпотечного ринку, техніка

банківського іпотечного кредитування, інші важливі елементи іпотечного ринку й іпотечної системи.

Незважаючи на широке коло наукових робіт вищезазначених авторів, присвячених цій тематиці, та з урахуванням поставленої мети дослідження необхідним є вирішення завдань аналізу впливу діяльності комерційних банків на процес іпотечного кредитування; виявлення тенденції поступової переорієнтації іпотечного ринку з валютного кредитування на кредитування в українській гривні; розв'язання питань, пов'язаних з відмінністю та перевагою кредитування первинного або вторинного ринку.

Аналіз ринку іпотечного кредитування в 2007 р. показує динаміку розвитку обсягів іпотечного портфеля комерційних банків порівняно з попередніми роками. Порівняно з 2006 р. обсяг іпотечного портфеля в 2007 р. збільшився більше ніж у два рази (рис.1). Так, станом на 01.01.2008 р. сукупний іпотечний портфель досяг позначки 57,2 млрд. грн. (або 9% від ВВП країни) [6]. Але щодо ринку країн Європи, де частка іпотечного портфеля досягатиме 40% від рівня ВВП, в Україні даний показник не є ще досить вагомим.

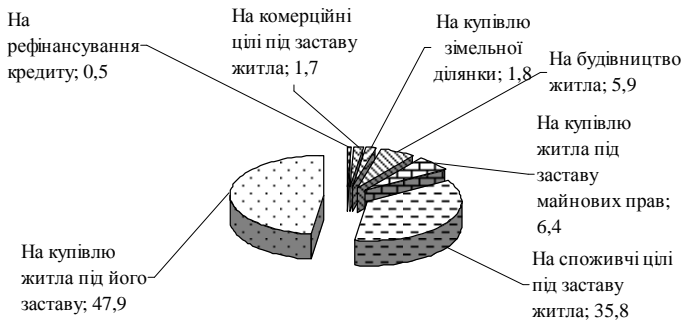


Рис.1 – Структура заборгованості за іпотечними кредитами на 01.01.2008 р., %

Спостерігається тенденція зростання участі на ринку іпотечного кредитування комерційних банків, для яких раніше це не було пріоритетною сферою активної діяльності. Таким чином, питома вага великих банків у портфелі всього іпотечного ринку знизилася з 85,3% у 2006 р. до 78,1% у 2007 р. (рис.2). Представники банків-лідерів кредитування житла ("Райффайзен Банк Аваль", "УкрСіббанк", "Укрпромбанк", "Укрсоцбанк", "ПриватБанк") говорять про зростання ринку в 1,5-2 рази, а спеціалісти "Альфа-Банку" стверджують, що їх кредитний

іпотечний портфель у 2007 р. виріс у 30 разів [7].

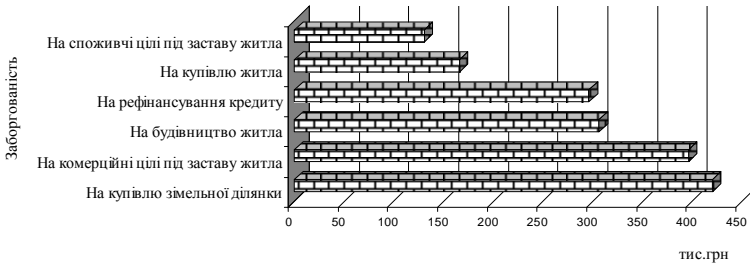


Рис.2 – Середній розмір заборгованості на одного позичальника за іпотечними кредитами на 01.01.2008 р., тис. грн.

Необхідно приділити увагу процесу поступової переорієнтації іпотечного ринку з валютного кредитування на кредитування в українській гривні (рис.3). Порівняно з 2007 р. частка кредитів у гривні в іпотечному портфелі збільшилася до 16,4% [6].

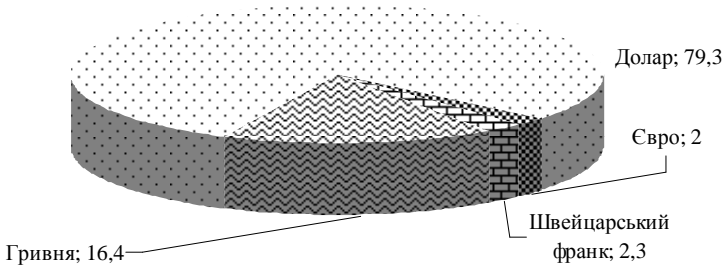


Рис.3 – Валютна структура за іпотечних кредитів на 01.01.2008 р., %

Кредитування в гривні вигідніше, ніж у доларах, євро або в швейцарських франках. Хоча на сьогодні процентні ставки за кредитами в гривні вищі, існує ймовірність зрівняння гривневих ставок за такими кредитами зі ставками в іноземній валюті. Слід зазначити, що при отриманні позичальником доходів в українській гривні, погашення кредитів у гривні дозволяє уникнути валютного ризику, пов'язаного з коливанням обмінного курсу, що в свою чергу підвищує вартість займу. Однак у разі можливої ревальвації гривні підвищується привабливість кредитів у доларах.

Впливовий характер на функціонування ринку іпотечного кредитування має збільшення або зменшення розміру першого внеску іпо-

течного кредиту. Від тенденції розвитку ринку нерухомості залежить ймовірність повернення фінансової стратегії політики банків до практики впровадження "нульового" першого внеску при отриманні кредиту на купівлю житла з наданням додаткової застави. Він є ключовим фактором підвищення рівня конкурентоспроможності пропозиції іпотечного кредиту серед банків-кредиторів, які конкурують на ринку.

Законодавча та нормативна база, яка регулює процес іпотечного кредитування в Україні, досі залишається "слабкою" і потребує значного коригування і доповнень [8-10].

Окремої уваги потребує розгляд питань, пов'язаних із відмінністю та перевагою кредитування первинного або вторинного ринку, враховуючи, що кредитні ставки практично не відрізняються. На думку спеціалістів у галузі іпотечного кредитування, більш поширеними сьогодні є іпотечні кредити на купівлю житла на вторинному ринку [7]. Головною причиною та перевагою є те, що в даному випадку придбана нерухомість переходить у власність покупця практично одразу, тоді як кредитування купівлі нерухомості на початковому етапі будівництва супроводжується ймовірністю виникнення великого ризику для інвесторів. Наприклад, перенесення строків здачі будівництва на невизначений або віддалений термін. Причиною цього може бути існування великого переліку документів, які необхідно надати до відповідного органу для введення будинку в експлуатацію (заявка про надання дозволу на введення, містобудівний план ділянки, дозвіл на будівництво, акт прийому об'єкта, правовстановлюючі документи на ділянку, документи, які підтверджують відповідність збудованого об'єкта вимогам технічних регламентів тощо).

Слід зазначити, що у випадку, коли будівництво припиниться або на деякий період призупиниться, то зобов'язання сплачувати банківські проценти за користування кредитом залишається.

Зустрічаються випадки, коли в договорах будівельних компаній зазначена умова, відповідно до якої рішення комісії не приймати будинок до експлуатації звільняє забудовника від відповідальності за затримку строків такого введення. Необхідність обов'язкового ремонту нової будівлі також підштовхує покупця до деяких незручностей.

Тому все частіше населення придбає житло на вторинному ринку. За даними звіту Української національної іпотечної асоціації (УНІА), спостерігається зменшення активності кредитування нерухомості на первинному ринку. В 2007 р. частка такого кредитування в загальному об'ємі іпотеки зменшилася з 8,2 до 6,4% [6]. Облегшує ситуацію те, що сьогодні збільшується кількість банківських установ, які надають кредити на купівлю житла на первинному ринку. Більшість з них напряму

взаємодіють з будівельними компаніями, що активує їх на створення та впровадження нових впливових заходів і фінансових інструментів.

На думку аналітиків іпотечного ринку, сьогодні існує декілька основних факторів, які мають можливість вплинути на розвиток цієї сфери [6]. По-перше, незбалансованість швидкого розвитку обсягів кредитування в Україні та якості іпотечного портфеля може негативно вплинути на динаміку збільшення зазначеного портфеля. При таких умовах необхідною є обережність та особлива увага до стандартів відбору позивачів, з метою уникнення дефолту. Практика банківської діяльності говорить про відсутність чіткого та досконалого механізму реалізації іпотечної застави, що при умові масових неплатежів може спричинити труднощі в даному питанні.

Другим фактором можуть стати труднощі, які виникають при залученні довгострокових дешевих ресурсів, спрямованих на фінансування іпотеки. Істотною загрозою при цьому є залежність вітчизняного фінансового ринку від іноземних кредиторів і негативної ситуації, що склалася на іпотечному ринку в деяких країнах Європи і США. Враховуючи, що сумарний борг зобов'язань за зовнішніми позиками на нинішній рік складає 7 млрд. дол. , банки змушені будуть шукати заміну для фінансування довгострокових кредитних програм, що в кінці кінців може стати причиною підвищення кредитних ставок на ринку іпотеки [6].

Третій фактор з'являється при впровадженні нових, більш жорстких вимог НБУ щодо достатності банківського капіталу (норматив Н2), який стосується співвідношення наданих довгострокових кредитів і пасивів, які відповідають цьому строку [8, 9]. Завдяки цьому механізму Нацбанк зможе проводити нагляд і контроль за дотриманням банками вимог щодо інтервалу між строками та сумами пасивів і активів. Таким чином, НБУ спонукає комерційні банки до підвищення своєї капіталізації для вдосконалення механізму покриття банками можливих ризиків.

Вирішити деякі проблеми іпотечного кредитування, а саме вдосконалити механізм залучення банками довгих ресурсів у гривні, можна за допомогою активного застосування ринку іпотечних облігацій, тобто цінних паперів, випуск яких забезпечено портфелем іпотечного кредиту [10, 11]. Придбання таких облігацій буде вигідно вкладникам, які мають за мету надійно зберегти свої заощадження. Треба враховувати до того ж, що дохідність іпотечних облігацій, завдяки більшій їх надійності, вища, ніж дохідність банківських облігацій і порівняна з дохідністю державних або муніципальних облігацій.

Вільний обіг іпотечних облігацій на ринку цінних паперів забез-

печуться постійним прибуванням їх в лістингу найбільшої фондової біржі України ПФТС [12]. Це сприяє легкому їх придбанню фізичними особами, які беруть активну участь у діяльності фондового ринку.

Негативний вплив на зниження інтересів комерційних банків до випуску іпотечних облігацій має стагнація, що спостерігається останнім часом, і фактор очікуваного спаду рівня цін на житло з боку потенційних покупців [13].

Слід зазначити, що значну політику у сфері рефінансування комерційних банків для вдосконалення механізму функціонування іпотечного ринку відіграє державна іпотечна установа (ДІУ). Завдяки її діяльності в залученні та, відповідно, наданні банкам більш дешевих ресурсів можливе зниження кредитних ставок на іпотечному ринку, що зараз вкрай необхідно для активного його розвитку. Позачерговим кроком до збільшення випуску іпотечних облігацій ДІУ під державні гарантії може стати розвиток активної діяльності внутрішніх інституціональних інвесторів, таких, як страхові компанії та накопичувальні державні пенсійні фонди, при умові введення наступного рівня пенсійного страхування.

Враховуючи плани Уряду стосовно більш доступного та прозорого іпотечного ринку, саме активна діяльність ДІУ у сфері рефінансування фінансових установ може сприяти покращенню ситуації щодо привабливості до вітчизняних цінних паперів з боку потенційних інституціональних інвесторів.

Наукова новизна статті полягає в удосконаленні процесу взаємодії таких внутрішніх інституціональних інвесторів, як комерційні банки, страхові компанії, накопичувальні державні пенсійні фонди з державною іпотечною установою у сфері їх рефінансування за допомогою випуску іпотечних облігацій.

Практичне значення результатів дослідження, з урахуванням проведеного аналізу ринку іпотечного кредитування в Україні, полягає в обґрунтуванні необхідності прийняття рішення стосовно вибору валюти кредитування, а також формування користувачем взаємовідносин з банківськими установами залежно від їх кредитної політики щодо практики впровадження "нульового" першого внеску при отриманні кредиту на купівлю житла з наданням додаткової застави.

На нашу думку, необхідним є введення та вдосконалення інструментів рефінансування в гривні з боку НБУ з метою активного насичення національного іпотечного ринку ліквідними ресурсами. Аналіз дослідження ринку іпотечного кредитування свідчить, що основним напрямком іпотечного ринку в 2008 р. стане: розвиток кредитних програм разом з державною іпотечною установою, як одного з найперспек-

ктивніших і привабливих продуктів, при цьому не понижуючих прибутковість банків; активний розвиток кредитування під заставу нерухомості (землі); кредитування котеджів; активний розвиток іпотечних програм у регіонах, де спостерігається розвиток ринку нерухомості (Дніпропетровськ, Донецьк, Харків, Львів). Розвитку іпотечного кредитування сприятиме також формування ринку землі та приміської нерухомості.

1. Ван-Хуз Д., Миллер Р. Современные деньги и банковское дело. – М.: ИНФРА – М, 2000. – 856 с.
2. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К.: Всесвіт, 2003. – 207 с.
3. Луців Б.Л. Банківська діяльність у сфері інвестицій. – Тернопіль: Економічна думка, 2001. – 320 с.
4. Любунь О.С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва. – К.: Європ. ун-т, 2006. – 299 с.
5. Пересада А.А., Майорова Т.В. Інвестиційне кредитування. – К.: КНЕУ, 2002. – 271 с.
6. Гриньков Д. Вынужденная посадка // Бизнес. – 2008. – №9. – С.42-46.
7. Грималюк М. Недвижимость Карпат: прекрасные инвестиционные перспективы. – 2008 // <http://realty.rbc.ua>.
8. Про затвердження Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні: Постанова Правління Національного банку України №368 від 28 серпня 2001 р. // <http://www.bank.gov.ua>.
9. Про внесення змін до Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні: Постанова Правління Національного банку України №458 від 17 грудня 2007 р. // <http://www.bank.gov.ua>.
10. Про іпотечні облігації: Закон України №3273-IV від 22 грудня 2005 р. // <http://www.bank.gov.ua>.
11. Основы банковской деятельности (Банковское дело) / Под ред. К.Р.Тагирбекова. – М.: Изд. дом "ИНФРА - М", Изд. "Весь мир", 2001. – 720 с.
12. Гриньков Д. На честном слове // Бизнес. – 2008. – №9. – С.40.
13. Савич В.І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку. – Івано-Франківськ: Ін-т менеджменту та економіки "Галицька академія", 2006. – 552 с.

Отримано 08.07.2008

УДК 657.222

А.В.ДМИТРЕНКО, канд. екон. наук

Полтавський національний технічний університет ім. Юрія Кондратюка

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ СПІЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ ЯК ОСНОВА ОБЛІКОВОГО ПРОЦЕСУ

Розглядається питання законодавчого регулювання спільної діяльності без створення юридичної особи та діяльності спільних підприємств. Велика увага приділена сутності спільного підприємства з метою узгодження правових норм здійснення спільної