

$$\begin{aligned}\Delta\Pi_s &= (S_1 - S_0) \times K_0 \times d_0 \times V_0 \times t_0 \times P_0; \\ \Delta\Pi_s &= S_1 \times (K_1 - K_0) \times d_0 \times V_0 \times t_0 \times P_0; \\ \Delta\Pi_d &= S_1 \times K_1 \times (d_1 - d_0) \times V_0 \times t_0 \times P_0; \\ \Delta\Pi_v &= S_1 \times K_1 \times d_1 \times (V_1 - V_0) \times t_0 \times P_0; \\ \Delta\Pi_t &= S_1 \times K_1 \times d_1 \times V_1 \times (t_1 - t_0) \times P_0; \\ \Delta\Pi_p &= S_1 \times K_1 \times d_1 \times V_1 \times t_1 \times (P_1 - P_0).\end{aligned}$$

Общая сумма влияния всех факторов должна равняться общему абсолютному изменению анализируемого показателя, что подтверждает правильность проведенных расчетов.

Следует заметить, что приведенная методика факторного анализа может быть использована при изучении хозяйственной деятельности любого предприятия, в частности, как уже отмечалось при исследовании влияния общей величины, структуры и эффективности использования земельных площадей предприятия на конечные результаты его работы.

1. Вахненко В.М. Курс економічного аналізу. – К.: Знання-Прес, 2000. – 207 с.
2. Савицька Г.В. Економічний аналіз діяльності підприємства. – К.: Знання, 2004. – 654 с.
3. Чернов В.А. Экономический анализ: торговля, общественное питание, туристический бизнес. – М.: ЮНИТИ - ДАНА, 2003. – 686 с.

Получено 01.08.2005

УДК 336.77 : 332.2 (047)

Л.М.ШАЛІМОВА

*Українська академія банківської справи, Харківський банківський інститут
Національного банку України*

Г.В.ПИВОВАР

ЗАТ „Прокредітбанк” , м.Харків

РЕАЛЬНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ: РЕГІОНАЛЬНИЙ АСПЕКТ

Аналізується практика іпотечного кредитування у регіонах України, окреслено перспективи розвитку іпотечного кредиту на майбутнє.

Однією з ефективних форм довгострокового кредитування є іпотечний кредит. Відповідно до Закону України “Про іпотеку” іпотекою визнається вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця. Іпотекодержач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом [1]. Серед фахівців існують різні то-

чки зору щодо ролі іпотечного кредитування для ринкової трансформації економіки України, але світова економічна наука і практика довели, що механізм іпотеки забезпечує синергетичний ефект, тобто сприяє зростанню інвестиційної активності, ефективному використанню ресурсів, позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки, забезпечує стабільні доходи комерційним банкам, допомагає у вирішенні соціальних проблем, сприяє збалансованому розвитку регіонів. Одним з факторів економічного зростання в сучасній Україні було б формування іпотечної системи, яка б узагальнювала світовий досвід, відповідала українським реаліям, враховувала особливості регіонального розвитку.

Аналіз останніх досліджень С.Волкова, Г.Шемшученка, П.Погорельцевої, О.Ткаченка, О.Збруцької, К.Паливоди та ін. дозволяє зробити висновки про зростання інтересу до проблеми іпотечного кредитування, але ґрунтовна теоретична база ще не створена, що ускладнює процес впровадження іпотечної системи [6-9]. Заслуга теоретиків і практиків полягає у розробці правил економічної поведінки у процесі становлення і розвитку іпотечних відносин. Поступово створюється рамкове правове поле для розвитку іпотеки [1-4]. Закон України “Про іпотеку”, на думку фахівців, є одним з найпрогресивніших у Східній та Центральній Європі.

Мета статті: теоретичне обґрунтування діючої практики іпотечно-го кредитування в Україні, пошук напрямів удосконалення цієї роботи на основі аналізу та систематизації існуючих пропозицій щодо цього питання у регіональному аспекті.

Розвиток банківської системи України найближчими роками банкіри багато в чому пов’язують з розвитком іпотеки. Високі темпи зростання цього виду кредитування (у 2004 р. на 80%) створюють добре підґрунтя для таких прогнозів [8, 9]. При цьому варто виділяти два основних напрями цього процесу: перший – розробка і розвиток централізованих схем іпотеки державою, другий – розвиток різних моделей іпотечного кредитування в регіонах.

В Україні розвивається в основному комерційна та житлова іпотека. Про динаміку розвитку аграрної іпотеки говорити ще рано, бо мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення продовжується. Із 158 банків, що діють нині в Україні, на ринку іпотечного кредитування працює близько 35 [9]. Крім того, не всі банки працюють з клієнтом безпосередньо, тому що іпотека – це коштовна процедура: більшість з них надають перевагу співпраці з надійними агенціями нерухомості. Останні два роки лівову частку в іпотечному портфелі комерційних банків займають кредити, забезпечені комер-

ційною нерухомістю. Житлових іпотечних кредитів надавалось майже у 2 рази менше, але житлове іпотечне кредитування швидко набирає обертів. У 2004 р. щомісячно громадянам України видавалось майже 100 млн. грн. кредитів на купівлю житла під його заставу. Проте іпотечним бумом те, що відбувається, назвати дуже складно. Незважаючи на щомісячні 4-5% темпи зростання протягом трьох останніх років, житлова іпотека в нашій країні істотно відстає від показників розвинених країн. Питома вага іпотечних кредитів у портфелях українських комерційних банків складає 3,1%, а у країнах Євросоюзу – 40% [8, 9]. На початку 2005 р. банки почали різко зменшувати обсяги іпотечного кредитування, цей факт мав місце у першу чергу в регіонах – лідерах на цьому ринку [14]. На нашу думку, такий стан справ не стане стійкою тенденцією. Він пояснюється політичною ситуацією, завжди, коли на політичній арені змінюється лідер, виникає ситуація, коли по-старому вже не можна працювати, а по-новому ще не навчилися, це породжує ефект очікування, що вплинув на поведінку кредиторів і позичальників. Перед загрозою банківської кризи комерційні банки призупинили кредитні операції. У той же час на позичальників вплинула невпевненість у збереженні рівня своїх доходів (в тому числі тіньових) в нових політичних та макроекономічних умовах. Крім того у зв'язку з введенням в дію окремих статей Закону України „Про оподаткування доходів фізичних осіб” нотаріуси відмовлялись від оформлення правочинів. Автори вважають, що найближчим часом ринок житла оживе у більшості регіонів України, тому що після прийняття Закону України „Про Державний бюджет на 2005 рік” врегульовані деякі питання про сплату податку на нерухомість, визначена роль нотаріусів у цьому процесі, та вирішені інші питання щодо нерухомості. Крім того, ринок нерухомості, як правило, влітку активізується.

Дослідження розвитку іпотечних відносин у регіональному аспекті на основі даних Державного реєстру іпотек у 2004-2005 рр. дозволяє зробити висновок, що найбільша кількість іпотечних кредитів видається у Київському, Харківському, Донецькому і Запорізькому регіонах. Середню динаміку щодо іпотечного кредитування мають Одеська, Дніпропетровська, Миколаївська, Полтавська області та АР Крим [9].

Поступове формування інституціональної інфраструктури іпотечного ринку створює можливості для вибору оптимальної схеми іпотечного кредитування з урахуванням регіональних особливостей.

З 2004 р. в Україні почав діяти новий учасник фінансового ринку – Державна іпотечна установа (ДІУ). Вона необхідна для збереження досягнутих темпів росту обсягів іпотечного кредитування. Схема її

роботи така. Банки формують пули стандартних кредитів і продають права вимоги по них іпотечній установі, яка на основі платіжних потоків, які генеруються цими кредитами, випускає власні облигації і продає інвесторам. Надходження від продажу направляються на придбання нових іпотечних кредитів. Рефінансуючись за цією циклічною схемою, банки зможуть кредитувати все більшу кількість позичальників. До того ж банки самі зможуть брати кредит під заставу стандартних зобов'язань. Сума, на яку іпотечна установа може випустити облигації, не може перевищувати суму придбаних нею кредитів. Головна функція цієї структури – розширення іпотечного кредитування на вигідних для позичальників умовах і підтримка при цьому ліквідності первинних іпотечних кредитів [5, 9].

Здобуттям для подальшого розвитку іпотечного кредитування в Україні є відкриття 10 лютого 2005 р. у Києві першого в Україні Міжнародного іпотечного банку (МІБ), заснованого американським Western NIS Enterprise Fund, який проводить операції з кредитування купівлі житла поки що тільки у Києві і Київській області. Кредитний портфель банку складає 70 млн. дол. Протягом 2005 р. планується надати іпотечних кредитів на суму 100 млн. грн. під середню ставку 14% річних строком на 10-30 років. Свою діяльність Міжнародний іпотечний банк реалізуватиме через банки-партнери по всій Україні [8].

В Україні поступово формується іпотечна система, яка включає потрібні правові та інституціональні складові, але поки що недостатньо враховує особливості регіонального розвитку.

Іпотечне кредитування розвивається у першу чергу в комерційних банках великих міст, обласних центрів. Банки-лідери іпотечного ринку створили спеціалізовані іпотечні центри, які, безумовно, мають на меті подальший розвиток іпотечних відносин з метою забезпечення стабільної доходності банківських установ. Так, іпотечний центр від Укрсиббанку відкрито у Києві, Донецьку, Дніпропетровську, Харкові, в перспективі – відкриття нових центрів у інших регіонах України. Укрсоцбанк має спеціалізовані іпотечні центри у Києві і Харкові, планується відкриття центру у Донецьку. В іпотечних центрах кредитними експертами надаються консультації щодо умов кредитування, ріелтори оцінюють нерухомість, нотаріуси завіряють договори іпотеки, а юристи контролюють правильність і законність укладання угоди. За програмою "Іпотечний бум", що реалізується іпотечними центрами Укрсиббанку, кожний позичальник отримує дисконтну картку, за якою він має можливість придбати в мережі магазинів-партнерів банку товари, пов'язані з будівництвом, ремонтом і оздобленням житла. Такі заходи сприяють комплексному вирішенню місцевих соціально-еко-

номічних проблем.

Однією з актуальних проблем для України є створення системи регіональних банків, які могли б акумулювати кошти для здійснення програм регіонального розвитку, наприклад, програм житлового будівництва, враховуючи стратегію і особливості розвитку окремих регіонів. У перспективі банки за допомогою іпотеки за відповідних умов могли б сприяти регіональному розвитку. На нашу думку, в кожному регіоні повинен бути банк зі статусом регіонального іпотечного банку, який став би центром регіональної іпотечної системи. Банки, розташовані у віддалених регіонах, як правило, не застосовують іпотечне кредитування. Вони поки що не здатні вирішувати регіональні проблеми, не готові до інвестиційної діяльності, більшість з них не володіють сучасними банківськими технологіями через слабку підготовку персоналу, низький рівень комп'ютеризації і комунікаційних мереж. Для побудови моделі регіональної мережі банків в умовах України необхідно використати світовий досвід, який дає змогу виявити потенціал подальшого розвитку мережі філій, а також планувати набір основних для визначеної фінансово-кредитної установи банківських послуг в регіоні.

Макроекономічна ситуація в Україні поступово змінюється, створюються умови для довгострокового іпотечного кредитування, формується іпотечний ринок, на якому з'явилися українські банки-лідери.

На позитивний розвиток іпотечних відносин в Україні значно вплинули важливі законопроекти, що були ухвалені протягом останніх років, та встановили правила іпотечного кредитування в Україні.

Подальший розвиток іпотечних відносин при державній підтримці безумовно позитивно позначиться на розвитку реального сектора економіки, буде сприяти, відродженню депресивних регіонів України. Використання іпотечного кредиту вже сьогодні допомагає швидше реалізувати збудовані будинки і квартири. Зростання ж будівництва сприятиме поживленню виробництва будівельних матеріалів і конструкцій, будівельного та шляхового машинобудування, деревообробки та виробництва меблів, шпалер, електрообладнання, металовиробів, побутової техніки, тощо. Новий імпульс отримає і розвиток транспортної інфраструктури.

Промислове та комерційне іпотечне кредитування дає можливість покращити бізнес-процес, модернізувати виробництво, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції практично в усіх галузях, а це, в свою чергу, збільшує економічний потенціал країни. Розвиток системи іпотечного кредиту на ринковій основі дозволить вивести економіку України з інвестиційної кризи завдяки активізації

внутрішніх інвестицій.

Іпотечне кредитування позитивно впливає також на подолання соціальної нестабільності, пом'якшує наслідки безробіття у регіональному аспекті. Через територіальну прив'язку будівництва, до виробництва залучаються додаткові місцеві трудові ресурси. Кредитування під заставу нерухомості сприяє також мобільності трудових ресурсів. У той же час вирішується найважливіша соціальна проблема – забезпечення населення якісним житлом. Людина, яка володіє власним будинком або квартирою, психологічно є більш стійкою, вона має можливість створити сім'ю, виховувати дітей. Забезпеченість комфортними житлово-побутовими умовами поліпшує здоров'я нації, збільшує тривалість життя громадян, що, в свою чергу, підвищує працездатність населення.

Все це позитивно позначається на економічному розвитку країни та об'єктивно вимагає використовувати систему іпотечного кредитування як потужний стимулятор стабілізації та зростання сучасної економіки.

1. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 // ВВР. – 2003. – №38.

2. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України із змінами від 20.01.2005 // ВВР. – 2005. – №10.

3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 №978-IV // Інвестгазета. – 2003. – №42.

4. Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: Розпорядження КМУ від 10 серпня 2004 р. №559-р. – К., 2004.

5. Рамкова програма іпотечного фінансування // Урядовий кур'єр. – 2004. – №28.

6. Лагунін В. Іпотечний кредит в Україні: перспективи і можливі наслідки // Банківська справа. – 2003. – № 4. – С.42-51.

7. Ткаченко О., Збруцька О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні // Вісник Національного банку України. – 2004. – № 11. – С.26-28.

8. [http:// www. Unia.com.ua](http://www.Unia.com.ua).

9. [http // www. Economic.ua](http://www.Economic.ua).

10. <http://finance.ua/ru>.

11. <http://www.interfax.kiev.ua>.

12. <http://www.analitik.org.ua>.

Отримано 29.06.2005