

Увага держави щодо розвитку промислового потенціалу групи повинна бути приділена інструментам горизонтальної підтримки у сфері проведення наукових досліджень, створення спеціальних режимів оподаткування. Окрему групу складають пріоритетні виробництва, де необхідна пряма фінансова чи нормативно-правова підтримка.

Таким чином, аналіз промислового потенціалу регіонів для кластерів за типом розвитку промислового потенціалу дозволив розробити систему стратегічних пріоритетів і напрямків, а також окреслити основні інструменти розвитку промислового потенціалу для регіонів у кожній групі.

1. Загальнодержавна цільова економічна програма розвитку промисловості на період до 2017 року (проект). – Режим доступу: http://industry.kmu.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57966.

2. Волосюк М.В. Державна регіональна промислово-інноваційна політика: Дис. ... канд. екон. наук: 08.00.03 «Економіка та управління національним господарством» / Волосюк Марина Валеріївна. – К., 2008. – 206 с.

3. Федулова Л.І. Концептуальні засади державної регіональної промислової політики в умовах інноваційного розвитку / Л. І. Федулова // Стратегічні пріоритети. – 2008. – №1 (6). – С.112-119.

4. Яковенко Л.І. Промислова політика в трансформаційній економіці: інвестиційний аспект: Дис. ... д-ра екон. наук : 08.01.01 «Економічна теорія» / Яковенко Лариса Іванівна. – К., 2001. – 405 с.

Отримано 02.09.2011

УДК 69.003 : 332.834

В.Ю.БОЖАНОВА, канд. техн. наук

Государственное высшее учебное заведение

«Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры»,

г.Днепропетровск

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЕМ ПО ПРОГРАММАМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Усовершенствован методический инструментарий оценки инвестиционной возможности населения приобретения жилья по программам ипотечного кредитования, что позволяет определить уровень инвестиционной возможности населения на приобретение жилья и соответствующий уровень его доступности.

Удосконалено методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування, що дозволяє визначити рівень інвестиційної можливості населення на придбання житла і відповідний рівень його доступності.

In the article a improved methodical instruments of investment opportunities to people to purchase housing mortgage program that allows to determine the level of investment

opportunities to people to purchase housing and corresponding level of accessibility.

Ключевые слова: ипотека, выплаты по ипотечному кредиту, проценты по депозиту, программа повышения доступности жилья для населения, обязательства к доходу, коэффициент инвестиционной возможности населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования.

С момента вступления в силу Закона Украины об ипотеке [1], у населения появилась возможность привлекать банковские ресурсы для приобретения жилья на долгосрочной основе. Доступность их финансовые учреждения определяют с помощью соотношения расходной и доходной составляющих бюджета семьи Заемщика. Однако, при разработке и совершенствовании программ ипотечного кредитования для населения возникает необходимость в поиске новых методов оценки доступности таких кредитов.

Оценка доступности ипотечных кредитов для населения отражена в условиях, установленных в документе Государственного ипотечного учреждения по приоритетности рефинансирования ипотечных кредитов [8]. Ряд научных работ посвящен анализу методического инструментария ипотечного кредитования (Базилевича В.Д., Погорельцевой Н.П., Разумовой А.В., Косаревой Н., Туманова А. и др.) [2, 3, 6]. Другие научные работы посвящены анализу возможных способов решения жилищной проблемы и поиску источников финансирования (Наумовой И.Л., Михайленко Я.С., Чипуренко Е.В., Рогожина М.Ю., Паливотды К.В. и др.) [5, 7]. В предыдущей научной работе были разработаны программы повышения доступности жилья для населения [4]. Поэтому необходимо усовершенствовать соответствующий методический инструментарий оценки доступности ипотечных кредитов для населения.

Цель работы – усовершенствовать методический инструментарий оценки инвестиционной возможности населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования.

В предыдущей научной работе были разработаны программы повышения доступности жилья для населения с применением механизма ипотечного кредитования посредством оптимального сочетания источников финансирования. Доступность таких программ предлагается оценить с помощью коэффициента инвестиционной возможности приобретения жилья населением по программам ипотечного кредитования, который устанавливает баланс между запросами потребителей и предоставлением государством таких возможностей посредством внедрения соответствующих программ. С применением ипотечных программ у населения повышается инвестиционная возможность приобрести жилье. Программы были разработаны для трех категорий населения: 1 – для населения с высоким уровнем доходов; 2 – для населения,

желающего улучшить свои жилищные условия; 3 – для молодых семей и одиноких граждан в возрасте до 35 лет.

В экономической литературе существует следующий показатель: коэффициент OTI (obligations-to-income ratio) – обязательства к доходу – отношение общей суммы всех периодических обязательств Заемщика и его семьи к чистому совокупному доходу Заемщика и его семьи за аналогичный период [2]:

$$OTI = \frac{O_t}{I_t}, \quad (1)$$

где O_t – общая сумма всех периодических обязательств Заемщика и его семьи в периоде t ; I_t – чистый совокупный доход Заемщика и его семьи за аналогичный период.

В разработанных Особых условиях предоставления ипотечных кредитов по стандартам ГИУ для населения, в рамках которых возможно приоритетное рефинансирование ипотечных кредитов [8], максимальное значение коэффициента OTI не должно быть более 50%:

$$OTI = \frac{O_t}{I_t} \leq 0,5. \quad (2)$$

Однако, ряд финансовых учреждений предъявляют заемщикам условия, что OTI не должно быть более 40%.

Исходя из выражения (2), инвестиционную возможность населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования предлагается оценить с помощью соответствующего коэффициента – коэффициент инвестиционной возможности населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования, который можно рассчитать по формуле

$$KIOPM_t = \frac{S_t + MP_t + PST_t + PIN_t + PPL_t + A_t + OO_t}{IS_t + IIS_t + IA_t + IPF_t + ICA_t + IE_t + DS_t + PS_t + P_t + IB_t + IR_t + PCE_t + C_t + FH_t + TA_t + SPS_t}, \quad (3)$$

где $KIOPM_t$ – коэффициент инвестиционной возможности населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования (ratio of investment opportunities in the public housing of mortgage lending program) в периоде t ; S_t – сумма годовых платежей по ипотечным обязательствам (включают оплату основной суммы долга и начисленных процентов) в периоде t ; MP_t (municipal payments) – коммунальные платежи, связанные с приобретением нового жилья в периоде t ; PST_t (payment for services and telecommunications) – оплата услуг связи и телекоммуникаций, связанные с приобретением нового жилья в периоде t ; PIN_t (insurance payments) – платежи по страхованию (недвижимости, жизни заемщика, кредитного долга, работоспособности и

т.д.) в периоде t ; PPL_t (taxes on property and land) – налоговые платежи на приобретаемую недвижимость и землю в периоде t ; AP_t (alimony payments) – алиментные выплаты в периоде t ; OO_t (others obligations) – прочие обязательства (по другим кредитам) в периоде t ; IS_t (salary) – заработная плата всех членов семьи; IIS_t – возможная индексация заработной платы в периоде t ; IA_t (income from individual activities) – доходы от индивидуальной деятельности в периоде t ; IPF_t – (income from part-time farm) – доходы от подсобного хозяйства в периоде t ; ICA_t (income from the collective (or cooperative) activities) – доходы от коллективной (или кооперативной) деятельности в периоде t ; IE_t (income entrepreneurs) – доходы предпринимателей в периоде t ; DS_t (dividends from joint-stocks) – дивиденды от акций в периоде t ; PS_t (percentage of share) – проценты от пая в периоде t ; P_t (interest on bank deposits) – ежегодные выплаты процентов по банковским вкладам в периоде t ; IB_t (income of bonds) – доходы от облигаций в периоде t ; IR_t (income of rent) – доходы от арендной платы и т.п. в периоде t ; PCE_t (partial compensation of expenses for education) – частичная компенсация затрат на образование в периоде t ; C_t (partial compensation of interest of the credit) – частичная компенсация процентов по кредиту за счет средств ГФСМЖС в периоде t ; FH_t (free provision of health services) – бесплатное предоставление услуг здравоохранения в периоде t ; TA_t (targeted assistance to poor families) – адресная помощь малообеспеченным слоям населения в периоде t (для 4-й группы населения); SPS_t (social pensions, scholarships, subsidies, received alimony) – социальные пенсии, стипендии, субсидии, получаемые алименты и т.п. в периоде t .

В случае определения коэффициента инвестиционной возможности населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования по месяцам в выражении (3) все параметры будут записаны с индексами m :

$$KOPM_m = \frac{S_m + MP_m + PST_m + PIN_m + PPL_m + A_m + OO_m}{IS_m + IIS_m + IA_m + IPF_m + ICA_m + IE_m + DS_m + PS_m + P_m + IB_m + IR_m + PCE_m + C_m + FH_m + TA_m + SPS_m}. \quad (4)$$

Для разных групп населения параметры S , P и C из выражений (3) и (4) определяются по следующим формулам.

Для 1-й категории населения

Сумма годовых платежей по ипотечным обязательствам (включают оплату основной суммы долга и начисленных процентов) в периоде t определяется так:

$$S_t = \frac{D}{n} + D_t [i_0 + f(t-1)], \quad (5)$$

где D – сумма ипотечного кредита; n – срок ипотечного кредитования, годы; D_t – остаток долга на конец периода t ; i_0 – начальная норма процента по кредиту; f – размер корректировки (изменения) процентной ставки (приращение процентной ставки происходит, начиная со второго года).

Сумма платежей по месяцам по ипотечным обязательствам в периоде m определяется по формуле

$$S_m = \frac{D}{12n} + D_m [i_0 + f(t-1)], \quad (6)$$

где S_m – сумма платежей по ипотечным обязательствам в периоде m ; m – срок ипотечного кредитования, месяцы.

Для 2-й категории населения

Сумма платежей по годам по ипотечным обязательствам в периоде t при стандартном графике погашения задолженностей определяется:

$$S_{tcm} = \frac{D}{n} + [D - F_t(t-1)] \times i, \quad (7)$$

где S_{tcm} – сумма платежей по годам по ипотечным обязательствам в периоде t при стандартном графике погашения задолженностей; F_t – годовой платеж в погашение основного долга в периоде t ; i – процентная ставка по ипотечному кредиту.

Сумма платежей по месяцам по ипотечным обязательствам в периоде m при стандартном графике погашения задолженностей определяется по формуле

$$R_{mcm} = \frac{D}{12n} + \frac{[D - F_m(m-1)] \times i}{12}, \quad (8)$$

где R_{mcm} – платеж по ипотечному кредиту после его частичного погашения за счет процентов по депозитному вкладу в месяце m ; F_m – платеж в погашение основного долга в месяце m .

Сумма платежей по годам по ипотечным обязательствам в периоде t при аннуитетном графике погашения задолженностей определяется:

$$S_{taw} = D \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}. \quad (9)$$

Сумма платежей по месяцам по ипотечным обязательствам в периоде m при аннуитетном графике погашения задолженностей определяется по формуле

$$S_{m_{ан}} = D \frac{\frac{i}{12} \left(1 + \frac{i}{12}\right)^M}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^M - 1}, \quad (10)$$

где $S_{m_{ан}}$ – ежемесячный платеж по ипотечному кредиту при аннуитетном графике; M – срок ипотечного кредитования, месяцы.

Ежегодные выплаты простых процентов по депозиту определяют:

$$P_t = V \times d, \quad (11)$$

где P_t – ежегодные выплаты процентов по депозитному вкладу; V – сумма депозитного вклада; d – годовая процентная ставка по депозитному вкладу.

Ежемесячные выплаты процентов по депозиту (12):

$$P_m = V \times \frac{d}{12}, \quad (12)$$

где P_m – ежемесячные выплаты процентов по депозитному вкладу.

Для 3-й категории населения

Сумма платежей по годам по ипотечным обязательствам в периоде t при стандартном графике погашения задолженностей определяется по формуле (7), аналогично, как для 2-й категории населения. Для молодых семей коэффициент инвестиционной возможности на приобретение жилья по программе ипотечного кредитования рассчитывается поквартально.

Сумма платежей по кварталам по ипотечным обязательствам в периоде q при стандартном графике погашения задолженностей определяется по формуле

$$S_{qcm} = \frac{D}{4n} + \frac{[D - F_q(q-1)] \times i}{4}, \quad (13)$$

где S_{qcm} – ежеквартальная сумма выплат по кредиту при стандартном графике для молодой семьи; F_q – платеж в погашение основного долга в квартале q .

Сумма платежей по годам по ипотечным обязательствам в периоде t при аннуитетном графике погашения задолженностей определяется по формуле (9), аналогично, как для 2-й категории населения.

Сумма платежей по кварталам (для молодых семей) по ипотечным обязательствам в периоде q при аннуитетном графике погашения задолженностей определяется по формуле

$$S_{q_{an}} = D \times \frac{\frac{i}{4} \left(1 + \frac{i}{4}\right)^Q}{\left(1 + \frac{i}{4}\right)^Q - 1}, \quad (14)$$

где $S_{q_{an}}$ – ежеквартальный платеж по ипотечному кредиту при аннуитетном графике; Q – срок ипотечного кредитования, кварталы.

Годовая сумма частичной компенсации за счет средств ГФСМЖС при стандартном графике выплат для молодой семьи может быть определена:

$$C_{t_{cm}} = [D_c - F_t \times (t - 1)] \times g, \quad (15)$$

где $C_{t_{cm}}$ – размер частичной компенсации средствами ГФСМЖС при стандартном графике погашения задолженности; D_c – сумма, на которую предоставляется частичная компенсация ГФСМЖС; g – годовая процентная ставка частичной компенсации.

Годовая сумма частичной компенсации за счет средств ГФСМЖС при аннуитетном графике выплат для молодой семьи можно определить по формуле

$$C_{t_{an}} = D \frac{(1 + q)^n - (1 + q)^{t-1}}{(1 + q)^n - 1} \times q, \quad (16)$$

где $C_{t_{an}}$ – размер частичной компенсации средствами ГФСМЖС при аннуитетном графике погашения задолженности.

Коэффициент инвестиционной возможности населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования каждый Заемщик рассчитывает для себя индивидуально. Этими формулами также могут пользоваться кредитные учреждения (банки, ГИУ и т.д.) для определения платежеспособности Заемщика.

Инвестиционную возможность населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования, определенную с помощью предложенного соответствующего коэффициента (формулы (3) и (4)), предлагается оценивать с помощью данных, приведенных в таблице.

В результате каждый потребитель ипотечного кредита по программам повышения доступности жилья может оценить свои инвестиционные возможности с помощью предложенного соответствующего коэффициента. В свою очередь, финансовые учреждения-кредиторы смогут более объективно оценивать инвестиционные возможности заемщиков.

Шкала оценки инвестиционной возможности населения
на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования

Значение коэф- фициента КЮРМ _i	Уровень инвестиционной возможности населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования	Уровень доступ- ности жилья по ипотечным про- граммам
0,01 - 0,1	Абсолютный	Доступно
0,11 - 0,2	Максимальный	
0,21 - 0,39	Высокий	
0,4 - 0,5	Средний	
0,51 - 0,7	Низкий	Недоступно
0,71 - 1,0	Минимальный	

Таким образом, усовершенствован методический инструментарий оценки инвестиционной возможности населения на приобретение жилья по программам ипотечного кредитования, позволяющий определить уровень инвестиционной возможности населения на приобретение жилья и соответствующий уровень его доступности. Такой подход дает наиболее объективную характеристику платежеспособности каждого потребителя ипотечного кредита. В результате заемщик сможет подобрать посильную его уровню дохода программу.

1. Закон України про іпотеку від 05 червня 2003 р. № 898-IV / Україна. Закон // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 38. – ст. 313.

2. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с.

3. Божанова В.Ю. Критерій оцінки доступності іпотечних кредитів для населення / В.Ю. Божанова, Г.В. Разумова // Вісник ДонНУЕТ. Вип.3 (43). – Донецьк: ДонНУЕТ, 2009. – С.202-208.

4. Божанова В.Ю. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилья для населения. – Днепропетровск: Наука и образование, 2007. – 392 с.

5. Как приобрести квартиру: Все способы решения жилищного вопроса / И.Л. Наумова, Я.С. Михайленко, Е.В. Чипуренко, М.Ю. Рогожин. – СПб.: ПИТЕР, 2004. – 176 с.

6. Косарева Н. Что показывает коэффициент доступности жилья... / Н. Косарева, А. Туманов // Демоскоп Weekly. – 2007. – №307-308.

7. Паливода К.В. Ипотечный рынок жилья в Украине: проблемы и перспективы развития. – К.: Знання, 2006. – 197 с.

8. Умови здійснення рефінансування ДПУ банків-партнерів [Електронний ресурс] / Державна іпотечна установа // 28.12.2010р. – Режим доступу: http://www.ipoteka.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=134&Itemid=79. – Заголовок з екрану.

Получено 12.05.2011