

Что касается украинских банков, то их участие в финансировании инвестиционных проектов ограничивается в основном небольшими проектами. Крупномасштабные проекты нашим банкам пока не под силу. Так, для строительства цеха холодной прокатки стали необходимо примерно 700 млн. долларов. Даже в случае создания консорциума банков ему будет трудно "вытянуть" такой проект. В настоящее время основная финансовая активность банков направлена в сторону тех проектов, которые реализуются на принадлежащих или подконтрольных им предприятиях.

Из всего сказанного можно сделать вывод, что взаимоотношения между банками и потенциальными заемщиками в странах бывшего СССР (по сравнению с банками высокоразвитых стран) находятся в плачевном состоянии как для банка-кредитодателя, так и для предпринимателя-заемщика. Нельзя, конечно, грешить только на предпринимателей и банки. Огромное влияние здесь оказывают внутренняя экономика страны, опыт, потенциал и заинтересованность обеих сторон и, естественно, рискованность (поскольку многие предприниматели, да и банки тоже зачастую оказываются "мошенниками", а угадать такого "мошенника" в лице представительных людей довольно нелегко).

Очевидно, не стоит "изобретать велосипед", который уже давно изобрели, а просто использовать опыт ведения подобных дел в развитых странах Европы и США, которые в этом отношении имеют довольно серьезную практику и с достаточной эффективностью ведут свою политику взаимоотношений банков-кредитодателей и предпринимателей-заемщиков.

Получено 24.09.2001

ББК 65.9 (2) 44

О.А.КАРЛОВА, канд. экон. наук, І.В.ЖИНЖИКОВА
Харківська державна академія міського господарства

ПОТЕКА ЯК ЕЛЕМЕНТ СОЦІАЛЬНО-РИНКОВОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

Обґрунтовано необхідність розвитку нових соціально-ринкових елементів житлової політики, розкрито сутність іпотечного кредитування та його значення на сучасному етапі економічного розвитку України.

Економічна політика держави повинна бути спрямована на створення умов для реалізації кожним членом суспільства своїх громадянських прав. Забезпечення житлом – це одне з основних конституційних прав людини, найважливіша життєва необхідність, тому житлова політика є важливим аспектом розвитку суспільства.

У більшості країн світу держава не забезпечує повністю населення житлом. Існують муніципальні програми з будівництва житла для малозабезпечених верств населення, а громадяни, спроможні забезпечити себе, заробляють на житло самостійно. Понад 90% житла у світі будується за рахунок приватних коштів.

Функція забезпечення населення житлом до розпаду Союзу майже повністю покладалася на державу. Незважаючи на те, що до 15% державного бюджету щорічно витрачалося на нове будівництво, житлова проблема існувала в радянському суспільстві і за останнє десятиріччя, при скороченні бюджетного фінансування житлового будівництва, тільки загострилася. На сьогоднішній день Україна відійшла від принципів державної монополії розподілу житла, але складна економічна ситуація не сприяє формуванню повноцінних ринкових відносин у цієї сфері. На початок 1999 р. в м.Харкові у черзі на одержання житла перебувало 91,6 тис. сімей, тоді як протягом року була надана тільки 891 квартира [2].

Потенційний попит на житло міг би реалізуватися з розвитком в Україні фінансових інститутів житла, залучення у сферу житлового будівництва позабюджетних інвестицій.

Ринок житлових інвестицій слід розглядати як складний взаємозв'язок ринків будівельних матеріалів, земельних ділянок, підрядних робіт і, відповідно, ринку готового житла. Діючі закони на кожному з цих ринків створюють чимало труднощів для позабюджетного інвестування [3].

Досвід розвинутих країн свідчить, що інструментом позабюджетного інвестування житлового будівництва і, як слідство цього, – способом вирішення житлової проблеми може стати іпотечне кредитування.

У широкому розумінні іпотека – це одержання кредиту, найчастіше довгострокового, під заставу нерухомого майна. Це поняття не є новим для всіх країн світу, в тому числі для України. Перші операції з власністю за принципом іпотеки мали місце ще в 626-539 роках до н.е. у Новому Вавілоні. Сучасна система житлової іпотеки зародилася в другій половині XIX ст. у Західній Європі й у США і остаточно сформувалася до середини XX ст.

Можна виділити такі основні риси класичної іпотеки:

- вартість житла, яке клієнт бажає збудувати, розбивається на дві нерівні частини – базову і термінову;
- базову вартість (у світовій практиці 20-30%) клієнт сплачує за рахунок власних коштів, термінова погашається за рахунок кредиту;

- отримавши житло, клієнт займає його на правах оренди або найму протягом певного періоду (в розвинутих країнах – до 30 років). За цей час він повинен повернути кредит і виплатити відповідні відсотки;
- після завершення розрахунків з кредитором клієнт отримує житло в повну власність. При неспроможності повернути кредит застава, під яку його було отримано, відчужується і продається з аукціону.

Таким чином, у громадянина є реальна можливість придбати житло, а в кредитора – реальний механізм захисту своїх інтересів.

Звісно, це тільки загальна схема іпотечних відносин. У кожній країні діють різні моделі інвестиційних систем, пов'язаних з фінансуванням купівлі чи будівництва житла. На риси, притаманні тій чи іншій системі, впливають історичні, культурні особливості народу, його менталітет та економічний рівень розвитку. Більшість авторів виділяють американську як типовий, класичний варіант і німецьку системи житлової іпотеки. Але це вже заглиблення в нюанси. Перехід до сучасної системи позабюджетного житлового інвестування в Україні, безперечно, процес досить тривалий.

Напрямок залучення позабюджетних коштів для будівництва житла було закладено в Концепції державної житлової реформи, розробленої ще в 1995 р. Головна мета концепції – перехід від державного забезпечення житла до створення умов, коли кожен громадянин України матиме можливість відповідно до своїх потреб побудувати, придбати у власність, найняти або орендувати житло [1].

Хоча більшість авторів вважають, що іпотека є суттєвим фактором економічного і соціального розвитку країни, особливо в умовах ринкових перетворень, безсумнівно, копіювання чужих успішних моделей не приведе до позитивних результатів. Багато з того, що діє, наприклад, у США, не може мати місця на сучасному етапі економічних реформ в Україні.

Саме тепер, коли іпотечні відносини тільки починають формуватися, необхідно детально проаналізувати світовий досвід залучення позабюджетних інвестицій у розвиток житлового будівництва, щоб мати можливість синтезувати модель, яка б стала оптимальною саме для реалій українського суспільства.

1. Про Концепцію державної житлової політики. Постанова Верховної Ради України від 30.06.1995р. № 254/95-ВР.

2. Будівництво в Харківській області за 1999 рік. Статистичний бюлетень / Держкомстат України. Харківське обласне управління статистики. – Харків, 2000.

3. Евтух А. Жилищная ипотека // Экономика Украины. – 2001. – № 1. – С.39-42.

Отримано 18.10.2001