

УДК 728:657.412.1

С.Т.СТАШЕВСЬКИЙ, канд. техн. наук

Київський національний університет будівництва і архітектури

ОРГАНІЗАЦІЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМ КРЕДИТУВАННЯМ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Розглядається система управління іпотечним кредитуванням житлового будівництва в умовах перехідної економіки.

Поява в сучасній лексичі слова «іпотека» наводить на думку, що вираз «іпотека – локомотив сучасної економіки» має одержати найближчим часом реальне підтвердження. Залишилася справа за малим. Треба сконструювати цей локомотив. Пряме копіювання діючих систем іпотечного кредитування в економічно розвинутих країнах, на жаль, безперспективне, що підштовхує українських політиків і вчених до створення перехідної моделі іпотечного кредитування. Для моделювання системи управління іпотечним кредитуванням, яка працює в умовах перехідної економіки, застосуємо системний підхід, що припускає розгляд моделі як системи управління, що складається із взаємозалежних частин [1]. Модель управління іпотечним кредитуванням має внутрішню і зовнішню середовища, що складаються з підсистем.

Внутрішнє середовище можна умовно розділити на три підсистеми, кожна з яких відповідає за управління системою всередині різних ринків: підсистема нерухомості – в ринку будівництва й обороту нерухомості, первинна підсистема – в ринку іпотечних кредитів, вторинна підсистема – в ринку капіталів.

Зовнішнє середовище умовно складається з двох підсистем: підсистеми зовнішнього середовища прямого впливу і підсистеми зовнішнього середовища непрямого впливу. Аналіз внутрішнього і зовнішнього середовищ дозволить сформулювати основні умови для моделювання системи іпотечного кредитування при перехідній економіці та трансформації її в класичні форми.

Почнемо з аналізу внутрішнього середовища. Перш ніж розглянути кожен з трьох названих вище підсистем окремо, розберемося з економічною суттю системи іпотечного кредитування. За кожним кредитом стоїть фінансове забезпечення угод. Як забезпечення кредиту можуть виступати гарантійні зобов'язання третіх осіб, однак найчастіше у світовій практиці як забезпечення кредитів застосовується застава майна.

Предметом застави може бути будь-яке майно, що належить заставнику на праві власності чи праві господарської діяльності, що реєстровано в порядку, встановленому для державної реєстрації прав

на нерухоме майно. Якщо згодом зобов'язання виявляться порушеним, предмет застави продається, а з отриманої суми будуть задоволені вимоги того кредитора, чие зобов'язання забезпечене заставою. Тому цей вид гарантії повернення грошей більше підходить для довгострокового кредитування. Перевага нерухомості як об'єкта застави визначається сталим місцем розташування і стабільною ціною. Фізичні ж характеристики нерухомості дозволяють залишати закладений об'єкт у володінні й користуванні заставника. Процес кредитування під заставу нерухомості в широкому значенні цього слова називається системою іпотеки.

Для більш детального вивчення функціонування цієї підсистеми управління розглянемо економічні й правові основи застави нерухомості. Застава нерухомого майна – найважливіший фінансово-економічний інструмент ринкового господарства, що сприяє активізації інвестора й одночасно забезпечує захист інтересів кредитора. Іпотека сприяє відриву фіктивного капіталу від реального продуктивного капіталу шляхом випуску заставних. У той же час залучення коштів за рахунок вторинного ринку заставних дозволяє певною мірою знижувати ризик кредиторів за рахунок його перерозподілу. Система іпотечного кредитування є підсистемою фінансового ринку. Саме тут відбувається процес рефінансування, що забезпечує самодостатній режим функціонування системи іпотечного кредитування. За цю частину роботи системи відповідає «підсистема вторинного ринку».

Характерною рисою системи іпотечного кредитування є розширення взаємин суб'єктів системи від позичальника до інвестора. Банки та інші фінансові інститути виконують посередницькі, обслуговуючі функції в просуванні вільних засобів потенційних інвесторів до позичальників. Разом з тим, саме інфраструктура вторинного ринку цінних паперів і її фінансовий інструментарій відіграють роль фінансового відтворення всієї системи іпотечного кредитування. Найбільш важлива особливість цієї системи виявляється в її розподілі на первинний і вторинний ринки заставних. На первинному ринку кредитор і позичальник безпосередньо вступають у договірні відносини один з одним. Учасниками первинного ринку заставних є громадяни і комерційні банки, іпотечні компанії та інші установи, що надають громадянам кредити під заставу нерухомості.

На вторинному ринку здійснюється продаж заставних по вже наданих іпотечних кредитах. Компанія, що надала кредит під заставу нерухомості, випускає цінні папери, забезпечені заставними, і потім продає їх іншим інвесторам. Розглянемо, як будуються взаємини між учасниками цієї схеми. Клієнт звертається в іпотечний банк за креди-

том. Банк створює первинний ринок заставних. Кредитор може зберігати видані заставні у власному портфелі цінних паперів чи продати їх іншим інвесторам. Ці інвестори створюють вторинний ринок заставних. Купуючи заставні, інвестори забезпечують кредиторів додатковими коштами для надання нових кредитів. Емісійно-фінансова компанія вторинного ринку у варіанті дворівневої системи також може зберігати іпотечні кредити у власному інвестиційному портфелі. Альтернативним варіантом є формування пакетів заставних і випуск на цій основі цінних паперів, забезпечених заставними. Покупцями зазначених цінних паперів можуть бути різні фінансові установи, такі як комерційні банки, інвестиційні й пенсійні фонди, страхові компанії. При цьому емітент таких цінних паперів гарантує їхнім власникам своєчасні щомісячні виплати відсотків і основної частини боргу. Коли банки надають громадянам нові кредити під заставу нерухомості, спираючись на фінансові ресурси, мобілізовані на вторинному ринку, цикл повторюється.

Виходячи зі сказаного, стає очевидним, що первинний і вторинний ринки заставних – це взаємозалежні складові внутрішньої середовища системи, в якій відбувається повний життєвий цикл заставної. Зона відповідальності цього процесу припадає на дві описані раніше підсистеми.

Для розуміння загальної логіки функціонування вторинного ринку заставних ключове значення має чітке виявлення мотивів поведінки на ньому кожного його суб'єкта. Звичайно іпотечний банк, виходячи на вторинний ринок, переслідує дві очевидні цілі, а саме: одержати доход на переуступці заставних і комісійні за їхнє обслуговування.

Придбання первинних заставних відбувається у зв'язку з тим, що будь-яка скупка первинних заставних надає право спеціалізованій компанії вторинного ринку на додаткову емісію. Головна мета емісії нових цінних паперів полягає в якісному перетворенні фінансових інструментів у більш ліквідний для інвесторів вид. Стимулом для інвесторів, крім рівня прибутковості, є висока надійність, що поряд з нерухомістю застави забезпечується звичайно державними гарантіями і системою страхування.

У сукупності «первинна підсистема» і «вторинна підсистема» у внутрішньому середовищі класичної системи іпотечного кредитування відповідають за процес інвестування капіталу в ринок нерухомості шляхом кредитування позичальника. Третя підсистема – «підсистема ринку нерухомості» – відповідає за ефективне вкладення засобів у не-

рухомість, заставу якої надійно забезпечує весь описаний вище інвестиційний процес.

Фінансовий ринок і ринок нерухомості розвиваються немовби автономно. Внаслідок цілого ряду факторів еластичність пропозиції об'єктів нерухомості є низькою. При швидкому зростанні попиту і відповідно цін на об'єкти важливо швидко збільшити кількість нерухомості на даному ринку. Разом з тим у випадку надлишку нерухомості ціни можуть залишатися колишніми протягом декількох років доти, доки не зникне надлишкова пропозиція. В одній і тій же ринковій ситуації попит звичайно більш мінливий, ніж пропозиція, і легше реагує на зміни цін.

Ринок нерухомості економічно розвинутих країн показує, що система іпотечного кредитування ефективно впливає на активізацію попиту. З погляду регулювання попиту на споживчому ринку систему іпотеки можна сприймати як систему управління продажами нерухомості. Оцінюючи роль кожної з названих підсистем, можна умовно зробити висновок, що «вторинна підсистема» виконує домінуючу функцію – інвестування. Вона активно впливає на рівень попиту. «Первинна підсистема» як посередник виконує операційну функцію. «Підсистема нерухомості» формує пропозицію. Через відносну інерційність будівельної індустрії «підсистема нерухомості» цілком підлегла поведінці інвестора, що може активізувати споживчий попит, тому її роль є пасивною.

Тепер перейдемо до аналізу стану зовнішнього середовища системи іпотечного кредитування. На практичний розвиток і організацію іпотечного кредитування в тій чи іншій країні величезний вплив справляє цілий комплекс умов і факторів зовнішнього середовища системи іпотечного кредитування. Виділимо основні з них. Істотно впливають на розвиток іпотечного кредитування політичні фактори. До них відносяться загальна стабільність суспільної системи, передбачуваність політичних режимів, відсутність військової погрози. При цьому нестабільність і непередбачуваність політичної ситуації негативно впливають на розвиток іпотечного кредитування. Успішному ж розвитку іпотеки можуть сприяти заходи державної підтримки: надання цільових кредитних ресурсів, державних гарантій, податкове стимулювання і соціальна підтримка громадян, які одержують іпотечні кредити.

Правові фактори визначаються загальним станом правового середовища суспільства. При цьому ключовий вплив на розвиток іпотеки справляє здатність правового середовища захищати відносини власності і забезпечувати законні способи накладення стягнення і відчуження майна, що є об'єктом застави.

До економічних факторів, що впливають на розвиток іпотечного кредитування, належать загальний розвиток кредитно-фінансової системи в країні, рівень розвитку ринку капіталу, стійкість національної валюти до інфляції, платоспроможність населення, розвиток системи страхування економічних ризиків, зв'язаних з іпотекою. Історичні умови і фактори також можуть вплинути на розвиток і форми іпотечного кредитування.

Існування цих факторів є основою для різноманіття видів моделей іпотечного кредитування. При цьому різні схеми і варіанти організації іпотечного кредитування реалізуються одночасно і не виключають один одного. Більше того, як правило, вони мають одну економічну і юридичну основу, відрізняючись тільки технологією рефінансування.

Прямі й непрямі фактори зовнішнього середовища впливають як на конструкцію самої моделі системи управління іпотечним кредитуванням, так і на економічні механізми її функціонування. Якщо непрямі фактори справляють опосередкований, фоновий вплив, то фактори прямого впливу задають граничні режими функціонування і розвитку системи. Наприклад, при моделюванні системи іпотечного кредитування в Україні до факторів прямого впливу можна віднести величину частки приватизованого житла на ринку нерухомості, рівень інфляції, величину ставки рефінансування Центробанку, чинне законодавство в галузі іпотечного кредитування, обсяг вільних кредитних ресурсів на внутрішньому ринку, рівень доходу середньостатистичної української родини й ін.

Формування сучасної ринкової економіки в Україні відбувається в умовах глибоких системних криз, що затримує перехід до зрілої ринкової системи на десятиліття і посилює хворобливість перехідних процесів. Незважаючи на деяке поживлення виробництва наприкінці 1999р., рівень інфляції в Україні все ще залишається високим для проведення широкомасштабних інвестиційних програм на ринку нерухомості. У зв'язку з нерозвиненістю ринку капіталів вторинна підсистема не може виконувати свою домінуючу роль. Вільні ресурси мають економічні характеристики, що не приваблюють широке коло позичальників. Ця підсистема в умовах кредитно-фінансової кризи втрачає функцію головного інвестора. Із стабілізацією ринку, зниженням рівня інфляції і ставки рефінансування ця функція буде поступово відновлюватися.

Первинна підсистема через ці причини не може виконати функцію головного інвестора, однак зі своєю роллю оператора впоратиться. Кредитно-фінансова система України має розвинуту мережу і кваліфіковані кадри. Суперечливість і нерозвиненість діючого законодавства

робить процедури цієї підсистеми управління великоваговими і витратними, а відсутність єдиного стандарту для оформлення заставних – їх низьколіквідними. Проте об'єктивні умови зовнішнього середовища дозволяють первинній підсистемі і за таких умов виконувати свою основну функцію.

Підсистема нерухомості, де головними діючими особами є покупець, продавець і виробник житла, також має несприятливі початкові умови, створені сукупністю вказаних факторів зовнішнього середовища. Проте ця підсистема на першому етапі зможе відіграти домінуючу роль у всій системі управління.

Нагадаємо, що потенційний покупець має ресурси у вигляді змертвілих заощаджень і ліквідної нерухомості (його житла). Якби ці заощадження знаходилися на депозитах банків чи мали б інший вид пасивів, ринок капіталів міг би запропонувати інвестиції. У нашому випадку, коли населення не довіряє банкам, змертвілі заощадження можуть стати інвестиціями тільки у випадку активізації попиту покупця.

На відміну від практики кредитування в США, де частка кредиту від вартості нового житла становить 80-90%, чи практики європейських країн, де частка кредиту становить близько 50%, в умовах перехідної економіки України ця величина може дорівнювати 10-20%. У системі іпотечного кредитування на початковому етапі основна функція інвестування може бути тимчасово переміщена від ринку капіталу до «кишені» покупця житла. Для цього потрібний ефективний механізм активізації попиту. Вторинна підсистема в цій моделі повинна зіграти роль каталізатора механізму активізації попиту. Якщо в класичному варіанті покупець виконує роль співінвестора, а ринок капіталів – інвестора, то у варіанті моделі, що починає роботу в умовах перехідної економіки, їхні ролі міняються.

Пошук джерел фінансування для співфінансування здійснюється в галузі реального сектора економіки. Саме цей сектор економіки одержить мобілізований інвестиційний імпульс від покупця. Як відомо, нарощування інвестицій веде до зростання національного доходу внаслідок ефекту мультиплікації. Суть цього ефекту в ринковій системі господарства полягає в наступному: збільшення інвестицій приводить до зростання національного доходу суспільства, причому на величину більшу, ніж первісне зростання інвестицій.

Ефект мультиплікації може помножити в кілька разів первісний фінансовий потік. У зв'язку з тим, що кожний фінансовий оборот супроводжується сплатою податків, відбувається множення чи мультиплікація податків, які направляються в бюджет. З цієї причини федеральним органам влади й органам місцевого самоврядування вигідно

підтримувати систему іпотечного кредитування. Частину додаткових інвестицій можна використовувати для формування фондів іпотечного кредитування. Так можна забезпечити фінансами процес реінвестування в системі іпотечного кредитування.

Таким чином, за рахунок механізму активізації споживчого попиту в системі іпотечного кредитування відбувається мобілізація інвестицій населення. Ці інвестиції завдяки ефекту мультиплікації збільшуються, породжуючи нові податки. Частина додаткових бюджетних ресурсів може бути використана для рефінансування в системі іпотечного кредитування.

Як ми вже переконалися, аналізуючи еволюцію розвитку моделей іпотечного кредитування в різних країнах світу, протягом всієї історії державні органи брали і беруть сьогодні активну участь у розвитку й функціонуванні національних систем іпотечного кредитування. Особливо яскраво це виявляється на початковому етапі, коли відбувається запуск системи. На основі узагальнення наявного досвіду визначимо головні завдання держави в період становлення національної системи іпотечного кредитування. Державні органи й органи місцевого самоврядування в умовах перехідної економіки повинні забезпечити виконання таких основних завдань:

- створити спеціалізовані структури регіонального, муніципального і районного рівнів, що керують системою іпотечного кредитування і програмами позабюджетного житлового будівництва;
- ввести стандартизацію оформлення заставних;
- забезпечити початковий етап викупу заставних і випуску цінних паперів, гарантованих державою;
- забезпечити сприятливий інвестиційний клімат;
- привести у відповідність цивільне і податкове законодавство.

Аналіз зовнішнього і внутрішнього середовищ системи управління іпотечним кредитуванням дозволяє стверджувати, що зовнішні фактори відчутно впливають на розподіл функцій основних підсистем системи управління іпотечним кредитуванням. У результаті впливу високого рівня інфляції, нестійкої роботи кредитно-фінансової системи і, як наслідок цього, відсутності довіри населення до банків заощадження населення не забезпечують інвестиційний процес. Тому на ринку капіталів відсутні ресурси для інвестування в будівництво житла. Функцію головного інвестора в умовах перехідної економіки виконує не ринок капіталів, як це передбачено в класичній моделі, а кошти населення за рахунок механізму активізації споживчого попиту, що дозволяє здійснювати мобілізацію цих ресурсів. Основу складають ліквідна

нерухомість та іммобільні заощадження. На етапі перехідного періоду рефінансування може проводитися з використанням коштів бюджету, що поповнюється за рахунок механізму податкового мультиплікатора. Державне регулювання системи іпотечного кредитування є обов'язковою умовою її функціонування. На етапі становлення системи її роль є першочерговою. Ці фактори необхідно враховувати при створенні національної системи іпотечного кредитування в Україні.

І. Сташевський С.Т. Рациональні форми інвестування і організаційно-економічного забезпечення житлової забудови великих міст. Методика прогнозування потужності будівельних організацій, які здійснюють житлове будівництво // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: 36. наук. праць. Вип.8. – К.: КНУБА, 2000.

Отримано 10.02.2001

УДК 624.69:338.8

Б.А.ШАПРО

Київський національний університет будівництва і архітектури

ВПЛИВ ОБСЯГІВ КОНТРАКТІВ НА ДОВГОСТРОКОВУ ЕФЕКТИВНІСТЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПІДРЯДНОЇ БУДІВЕЛЬНОЇ ФІРМИ

Пропонується методика стратегічного планування діяльності будівельної фірми з використанням такого параметра, як раціональна величина договорів підрядних робіт.

Однією з умов існування будівельних фірм на ринку підрядних робіт є активний пошук замовників, укладання договорів (контрактів) на виконання робіт не тільки в поточному періоді, але і для забезпечення стійкого завантаження підприємства на перспективу. Багато підрядних фірм що роботу здійснюють за принципом «братися за все, що надійшло». Однак для успішної діяльності фірми можуть і повинні цілеспрямовано формувати політику пошуку і добору ділових партнерів на основі чітких економічних критеріїв.

Нами пропонується методика, орієнтована на ті підрядні будівельні підприємства, що мають широку популярність і вплив у своєму секторі ринку, сформували свій позитивний імідж. Тут виникають передумови для вибору рішень з декількох альтернатив, а отже, і стратегічного планування своєї діяльності, зокрема такого параметра, як раціональна величина договорів підрядних робіт.

У теорії стратегічного керування доведено, що фірму повинні цікавити показники діяльності за тривалий час, щоб можна було говорити про ефективність рішень і рівень фінансового стану підприємства. Проаналізуємо якісно, а потім виконаємо кількісне обґрунтування за-