

6. Манцевич Ю.М. Житло: проблеми та перспективи. – К., 2004. – 152 с.

Отримано 19.05.2008

УДК 332.834

Н.М.СПАСЬКИХ

Черкаський державний технологічний університет

ФОРМУВАННЯ І ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ ІНСТИТУТІВ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ ЖИТЛОВОМУ РИНКУ

Висвітлено проблеми формування повноцінної і ефективної системи іпотечних відносин в регіонах України та пряму залежність від потенціалу і інвестиційних можливостей суб'єктів іпотечного ринку.

У більшості країн світу придбання житла в кредит є не тільки основною формою вирішення житлової проблеми, але і базовою сферою економічної діяльності, ключову роль у якій відіграють банківські структури. Держава ж виконує допоміжну роль через установаження загальних правил, що забезпечують ефективність взаємодії всіх учасників процесу житлового кредитування, а також при необхідності прямою або непрямою уявою використовує бюджетні фінансові кошти для залучення додаткових приватних інвестицій у житлову сферу.

Важко переоцінити значення пошуку нових шляхів вирішення житлової проблеми для долі економічної реформи в Україні. По-перше, проблема забезпеченості житлом залишається найгострішою соціальною проблемою, по-друге, активізація житлового будівництва спроможна зробити серйозний макроекономічний ефект, забезпечити імпульс до загальноекономічного підйому.

Становлення системи житлового кредитування, в Україні ускладнено декількома обставинами. Нестабільні темпи інфляції визначають потенційно значний ризик процентних ставок при довгостроковому кредитуванні. Високий кредитний ризик, пов'язаний із можливістю офіційного використання житлової власності в якості застави, у зв'язку з недостатністю законодавчого визначення питання про обертання стягнення банком на заставлене майно, у випадку не повернення клієнтом кредиту. Високі процентні ставки обумовлюють низьку доступність придбання житла за допомогою кредитів для населення [1].

Питання формування і функціонування іпотечних інститутів на регіональному житловому ринку і застосування такої форми інвестування в нерухомість, як іпотечне кредитування, виявилось найменш розробленими напрямками економічної науки. Деякі аспекти досліджуваної проблеми висвітлені в роботах провідних вітчизняних та за-

рубіжних науковців.

Метою даної роботи є дослідження формування і функціонування іпотечних інститутів на регіональному житловому ринку.

Формування повноцінної і ефективної системи іпотечних відносин багато в чому залежить від потенціалу і інвестиційних можливостей суб'єктів іпотечного ринку.

Інституційна динаміка структури системи житлового іпотечного кредитування, що формується, характеризується посиленням тенденцій кредитно-фінансових і банківських установ, що надають іпотечні кредити населенню.

При оцінці рівня розвитку ринку іпотечного кредитування його об'єм зазвичай співвідносять з валовим внутрішнім продуктом (ВВП). У країнах Євросоюзу він складає 4%, в Німеччині доходить до 50%, в США – до 30%. В Україні цей показник поки що знаходиться на дуже низькому рівні. На думку експертів, говорити про іпотеку в Україні можна буде лише тоді, коли об'єм виданих кредитів складе 3 млрд. дол. [2, 3].

Як показує аналіз, умови кредитування для позичальників істотно розрізняються залежно від реалізації схем житлового іпотечного кредитування. Процентні ставки складають від 3-5% (накопичувальні моделі з елементами іпотеки) до 14-18% (дворівнева відкрита модель житлового іпотечного кредитування).

Одним із суб'єктів формуючої ринкової інфраструктури, який відіграє ключову роль в становленні системи житлового іпотечного кредитування, є банківська система.

Самостійні кредитні організації краю відносяться до групи середніх і малих банків, у той же час вони мають свою ринкову нішу, є стабільно працюючими банками з сформованим бізнесом, активно вирішують задачу збільшення статутного капіталу.

За величиною статутного капіталу самостійні комерційні банки групуються таким чином:

- від 3 до 10 млн. грн.;
- від 10 до 30 млн. грн.;
- від 30 до 60 млн. грн.;
- від 60 до 150 млн. грн.

Кредитні організації, що діють, працюють з прибутком.

Філіальна мережа інших регіональних банків протягом останніх років також працювала з прибутком.

Основу ресурсної бази кредитних організацій складають залучені засоби, найбільша питома вага в яких належить засобам на рахунках і

внесках населення. Також збільшуються залишки засобів на рахунках підприємств.

Зростання об'ємів внесків громадян у кредитні організації свідчить про зміцнення довіри населення до банків.

Експерти Світового банку зробили висновок, що навіть невелике підвищення норми заощадження населення дає набагато більший ефект в економіці, ніж багатократне збільшення засобів іноземних інвесторів.

Основна частка внесків населення розміщена у філіальній мережі банків інших регіонів.

Разом із зростанням об'єму внесків фізичних осіб ще однією позитивною тенденцією є збільшення частки засобів, що розміщуються населенням на довгострокові депозити.

У структурі доходів кредитних організацій значну частку займають доходи по відсотках, отриманих за надання кредитів, що є показником підвищення ролі кредитних організацій в розвитку економіки країни.

Простежується позитивна динаміка участі банківського капіталу в диверсифікації і модернізації економіки краю.

На даний час найбільш затребуваними з кредитних банківських продуктів призначених для кредитування фізичних осіб є кредити на невідкладні потреби, кредити на придбання і будівництво житла, експрес-кредити на придбання товарів тривалого користування.

Житлове іпотечне кредитування є одним з перспективних напрямів для банків по довгостроковому кредитуванню фізичних осіб.

Пом'якшення вимог кредитних організацій по забезпеченню кредиту, зростання попиту на фоні реального зростання рівня життя населення, з одного боку, і недостатня фінансова письменність населення, що не дозволяє точно оцінити свої реальні можливості погашення заборгованості в строк, – з іншого боку, зробили певний вплив на зростання простроченої заборгованості.

За результатами спостережень за діяльністю кредитних організацій можна стверджувати:

1. Банківська система в основному сформувалася і є основним каналом пропозиції грошових ресурсів економіки. Вона розвивається в основному за рахунок створення регіональних філіалів.
2. Капіталізація самостійних банків збільшилася, проте залишається недостатньою для інвестування великих проєктів.
3. Активно розвивається система споживчого кредитування, щорічно визначається новий вид кредитних продуктів. Відбулося значне

зростання банків, що беруть участь в іпотечному житловому кредитуванні на основі використання власних і залучення державних ресурсів.

4. Намітилася тенденція зниження процентних і кредитних ставок.
5. Існує позитивна динаміка залучення банками внесків від населення [2].

На нашу думку, для підвищення доступності банківських послуг іпотечного кредитування необхідно:

- звільнення від податків на прибуток, отриманого від іпотечних операцій, а також від цільових кредитів будівельним організаціям, що спеціалізуються на житловому будівництві;
- зняття податку з банківського прибутку, отриманого в результаті інвестування в житлове будівництво;
- зниження норми обов'язкового резервування ресурсів для банків які беруть участь в іпотечних операціях і звільнення від резервування засобів, залучених на цільові житлові ощадні рахунки.

Страховання як механізм компенсації несприятливих випадкових явищ, що виникають в процесі господарської діяльності, разом з іншими суб'єктами іпотечного процесу є невід'ємною частиною ринкової інфраструктури. Стабільність кредитних організацій посилюється при супроводі іпотечного кредитування обов'язковим страхуванням.

Аналіз даних страхової діяльності дозволяє зробити наступні висновки:

- страхові компанії мають можливість надавати широкий асортимент страхових послуг;
- страховий ринок далекий від насичення, має значний потенціал зростання страхових послуг;
- низький рівень виплат по окремих видах страхування не додає авторитету страховому бізнесу і не працює на залучення додаткових клієнтів;
- недостатність об'єму власного капіталу у страхових компаній краю не дозволяє їм здійснювати страхування великих промислових, сільськогосподарських і інших ризиків;
- не зростає частка реального страхування, і надалі залишається високою частка «примусового» страхування (майно, відповідальність);
- розвиток страхового ринку повинен йти по шляху розширення страхування сільськогосподарських ризиків;
- створення професійного об'єднання страховиків, на нашу думку, дозволить:

- 1) здійснювати координацію дій страхових організацій на території країни;
- 2) впливати на недобросовісну конкуренцію;
- 3) сприяти просуванню перспективних страхових продуктів;
- 4) здійснювати гнучку тарифну систему в страхуванні;
- 5) сприяти створенню ефективної системи страхового захисту майнових інтересів підприємств, організацій і фізичних осіб [3].

Проте відсутність активної інвестиційної політики страхових компаній в частині розміщення страхових резервів у такі надійні фінансові інструменти, як житлове іпотечне кредитування, істотним чином уповільнює формування системи іпотечних відносин.

На наш погляд, ефективне використання інвестиційного потенціалу страховиків стане можливим лише в результаті поліпшення регіонального соціально-економічного середовища (підйом економіки, зростання платоспроможності і добробуту громадян).

1. Основні поняття іпотечного кредитування, його види // www.ukrbanking.com 2008.

2. Матіяш П. Актуальність теми іпотечного кредитування. Стан та тенденції ринку житлового іпотечного кредитування // <http://www.yur-gazeta.com>.

3. Ровенський Ю. Перспективи розвитку іпотечного ринку // Фінансовий ринок України. – 2005. – №1. – С. 14-15.

Отримано 16.05.2008

УДК 332.8

А.П.КОСЯК

Харківська національна академія міського господарства

ФОРМУВАННЯ ЛОГІСТИЧНОЇ СИСТЕМИ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДНОВЛЕННЯ МІСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Розглядаються сучасні науково-практичні підходи до формування логістичних систем. Структуровано види й типи логістичних систем, встановлено їх особливості, переваги й критерії оптимізації стосовно житлової сфери. Визначено напрямки удосконалення логістичної системи організаційно-економічного забезпечення відновлення міського житлового фонду в сучасних умовах господарювання.

Відновлення міського житлового фонду супроводжується рухом матеріальних і пов'язаних з ними інформаційних потоків. Ефективність функціонування такої матеріалопровідної системи характеризується часовим інтервалом між придбанням сировини і будівництвом (або ремонтом) конкретного об'єкта (групи об'єктів).