

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ В УКРАЇНІ

© Ноджак Л.С., 2006

Розглянуто проблеми розвитку іпотечного кредитування громадян в Україні. На основі проведеного розгляду пропонуються шляхи їх вирішення та заходи щодо сприяння розвитку вітчизняного іпотечного ринку.

In the article problems of development of crediting of the citizens under a pledge of the real estate in Ukraine are considered. On the basis of the carried out (spent) analysis the ways of their decision and measures concerning development of the domestic market of ipoteka are offered.

Постановка проблеми і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.

Однією з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні, що досі залишається невирішеною, є проблема забезпечення житлом громадян, які його потребують. Протягом останніх років ситуація ускладнилась, оскільки в умовах ринкової економіки житло не може надаватися безкоштовно, як це було в радянські часи. Приблизно третина населення проживає у незадовільних житлових умовах, а середня забезпеченість населення України житлом не перевищує 21 м² загальної площі на одну особу, що у 2 – 2,5 рази менше, ніж у країнах з розвинутою ринковою економікою. На нашу думку, одним із найвагоміших шляхів у напрямку забезпечення житлом населення України виступає активізація іпотечного кредитування. Однак розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням низки проблем, що не дають змоги повною мірою використовувати іпотеку і не сприяють розвитку іпотечних відносин. Ці проблеми є надзвичайно актуальними та потребують негайного теоретичного і практичного вирішення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У всьому світі і відповідно в Україні проблеми іпотечного кредитування досліджують багато науковців і практиків. Зокрема, вивчаються теоретичні засади розвитку іпотечних відносин в Україні, питання організації іпотечних ринків в Україні, застосування нових іпотечних інструментів [1, 2]. Багато уваги приділено аналізу досвіду іпотечного кредитування житлового будівництва та державної підтримки цих процесів у зарубіжних країнах [1, 3–4]. Однак, на наш погляд, комплексний підхід щодо висвітлення зазначених проблем не набув достатнього теоретичного та методологічного обґрунтування. У зв'язку з цим питання вирішення проблем розвитку іпотечних відносин, побудови ефективної системи іпотечного кредитування потребують подальшого глибокого вивчення.

Цілі статті. Основна мета цієї роботи – розглянути і проаналізувати основні проблеми, які стримують розвиток іпотечного кредитування, та розробити комплекс заходів щодо вирішення цих проблем.

Виклад основного матеріалу дослідження. На сучасному етапі розвитку економіки України можна виділити *три ключові проблеми*, які перешкоджають розвиткові іпотечного кредитування: нормативно-правові, інституційні і кадрові.

Нормативно-правові проблеми. Розвиток іпотечного кредитування в Україні в останні роки відбувається досить активно, в той же час держава не має цілісної позиції щодо мети, цілей, шляхів реалізації державної політики в області розбудови системи іпотечного кредитування, що може призвести до істотних проблем під час створення і функціонування первинного і вторинного ринків іпотечних кредитів.

Ефективне функціонування та розвиток іпотечного ринку можливе за умови забезпечення формування належної правової бази. Недосконалість наявних законодавчих актів, що регулюють

питання: створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обмежень; запровадження в господарський обіг іпотечних цінних паперів; кредитування об'єктів незавершеного будівництва вже зараз істотно стримують розвиток ринку іпотечного кредитування.

Ознайомлення із змістом законів України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” та “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, що вступили в дію з 1 січня 2004 року, дає підстави стверджувати, що ці документи містять низку норм, які можуть спричинити порушення прав інвесторів і викликати повторення недовіри до ринку фінансових послуг загалом. Наслідками набрання чинності цих норм можуть бути: занадто висока ризикованість операцій із іпотечними сертифікатами; недостатність механізмів регулювання, нагляду, контролю та обмеженість компетенції з боку регуляторів за діяльністю учасників ринку (до учасників ринку іпотечного фінансування та рефінансування належать керуючі іпотекою, розпорядники платежів, управителі іпотечних активів, фондів фінансування будівництва (ФФБ) та фондів операцій з нерухомістю (ФОН), емітенти сертифікатів із фіксованою дохідністю, сертифікатів участі та сертифікатів ФОН).

В Україні існує нагальна потреба у створенні вторинного ринку іпотечного кредитування з погляду на існуючі в банківській системі ризики ліквідності, обумовлені наявною тенденцією щодо фінансування довготермінових іпотечних кредитів за рахунок короткотривалих пасивів банків. Саме тому пріоритетом політики держави у сфері розвитку національної системи іпотечного кредитування мають стати: запровадження в господарський обіг іпотечних цінних паперів, які можуть випускатися безпосередньо іпотечними кредиторами або іпотечними установами другого рівня, що діятимуть як фінансові посередники між іпотечними кредиторами першого рівня та потенційними інвесторами – пенсійними фондами, страховими компаніями, інститутами спільного інвестування, банками; законодавче і інституційне забезпечення функціонування вторинного ринку іпотечного кредитування.

Тому вкрай необхідно прийняти закон “Про іпотечні цінні папери”, який, окрім введення механізму існування вторинного іпотечного ринку, повинен встановити жорсткі вимоги до емітентів іпотечних цінних паперів. Сьогодні кожен банк може емітувати облігації, продавати їх учасникам фондового ринку і спрямовувати отримані кошти на надання іпотечних кредитів. Закон повинен визначити умови, за яких для інвестора купівля іпотечних цінних паперів буде менш ризикованою, ніж купівля звичайних облігацій даного банку, причому такі цінні папери повинні бути забезпечені конкретними іпотечними активами.

Інституційні проблеми. Першою інституційною проблемою є те, що існуючі схеми фінансування житлового будівництва та забезпечення житлом (дотаційна, корпоративна і банківська) мають такі недоліки:

“Дотаційна” схема (пільгові кредити на придбання житла за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів):

- наявність конкуренції ринковим структурам з боку держави;
- обмеженість джерел фінансування та відсутність гарантій щодо їх довготривалості;
- обмеженість кола осіб, які мають можливість скористатись своїм правом на отримання пільгового кредиту;
- неможливість застосування фінансових інструментів для запровадження циклу рефінансування іпотечних кредитів;
- держава бере на себе ризики щодо можливості неповернення пільгових кредитів;
- утримання установ, що видають та обслуговують пільгові кредити, здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

“Корпоративна” (безпосереднє залучення коштів громадян на фінансування будівництва житла):

- залежність джерел фінансування від короткотривалих коливань ринкової кон'юнктури цін на житло та процентних ставок за кредитами;

- ризики інвесторів, що фінансують об'єкти незавершеного будівництва;
- недостатність механізмів, що забезпечують відповідальність виконання умов інвестиційних угод (в частині термінів та якості будівництва);
- неможливість масового запровадження житлового іпотечного кредитування.

“Банківська” (надання банківських кредитів під заставу житла на цілі його купівлі та будівництва):

- неприйнятні для більшості населення умови кредитування (щодо термінів кредитування та процентних ставок за кредитами);
- валютизація ринку іпотечних кредитів як перешкода в організації циклу рефінансування первинних іпотечних кредиторів з боку національних інвесторів;
- короткотривалі джерела фінансування довготривалих іпотечних активів первинних іпотечних кредиторів;
- невизначеність предмета іпотеки у вигляді незавершеного будівництва під час кредитування на цілі фінансування будівництва житла [8].

Міжнародний досвід свідчить про те, що найбільш ефективною і придатною для імплементації в існуючих українських реаліях є дворівнева модель функціонування ринку іпотечного кредитування. Ця модель передбачає наявність первинного та вторинного ринків іпотечного кредитування. Первинний ринок характеризується відносинами щодо надання та погашення іпотечних кредитів у площині іпотечний кредитор – позичальник. Суть функціонування вторинного ринку полягає у рефінансуванні діяльності іпотечних кредиторів на первинному ринку шляхом емісії іпотечних цінних паперів, продажу іпотечних активів спеціалізованим іпотечним установам або передачі цих іпотечних активів у заставу для залучення кредитів рефінансування.

Запровадження в обіг іпотечних цінних паперів є лише передумовою функціонування механізму рефінансування діяльності іпотечних кредиторів на первинному ринку. В умовах, коли розбудова системи інституційних інвесторів (пенсійних фондів, компаній страхування життя) в Україні знаходиться тільки на первинному етапі розвитку, залучити довготермінові та недорогі фінансові ресурси в систему іпотечного кредитування в наступні декілька років можна буде лише у іноземних інвесторів. Враховуючи низьку капіталізацію банківської системи та низький (“спекулятивний”) кредитний рейтинг України, існуватиме проблема недовіри з боку іноземних інвесторів до іпотечних цінних паперів, випущених українськими банками. Наслідком цього будуть незначні обсяги інвестицій у ці цінні папери з боку іноземних інвесторів та високі процентні ставки за ними.

Істотним фактором, що може у майбутньому впливати на розвиток ринку іпотечного кредитування, є можливість створення за участю держави земельного іпотечного банку та механізм його діяльності. Під час обговорення доцільності створення земельного іпотечного банку необхідно розглянути дві можливі моделі діяльності такого банку. Перша модель – це банк, який безпосередньо здійснюватиме первинне іпотечне кредитування сільськогосподарських виробників під заставу сільськогосподарських земель, друга – це банк другого рівня, який буде лише рефінансувати банки, що надали кредити сільськогосподарським виробникам під заставу сільськогосподарських земель, і у разі неповернення останніми іпотечних кредитів викуповуватиме у банків ці землі з метою їх подальшого продажу.

Кадрові проблеми. Розвиток ринку іпотечного кредитування потребуватиме великої кількості відповідних фахівців та управлінців кредитних установ, які безпосередньо займатимуться іпотечним кредитуванням. В той самий час існує проблема неадекватності системи фахової підготовки спеціалістів цього напрямку та відсутність системи підвищення кваліфікації таких спеціалістів.

У світі іпотечні кредити називають “кредитами для заможних”, оскільки для їх отримання позичальник повинен мати високий рівень доходів та володіти відповідними об'єктами нерухомого майна, які будуть гарантією повернення кредиту. Отримувачами таких кредитів виступають, як правило, представники середнього класу, частка яких становить 60 – 80 %. Досвід країн, де

іпотечне кредитування добре розвинуте, свідчить, що частка іпотеки у вартості житлового об'єкта, який купується (чи будується), становить до 90 % [4, с. 39].

Із 1994 року в Україні проводяться спроби створити систему іпотечного кредитування, проте вона досі залишається незавершеною через недосконалість принципів державного регулювання цієї сфери з боку держави. Крім того, в Україні незначна кількість громадян могла б отримувати та погашати іпотечні кредити. Хоча в Україні середній клас існує, проте стан його грошових доходів не виходить за межі бідності. Тому з метою впровадження та подальшого розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, необхідно насамперед вжити відповідних заходів та сформувані такі макроекономічні умови, які б сприяли підвищенню доступності усіх верств населення до іпотечних кредитів, зокрема за рахунок зростання реальних доходів населення.

Одним із головних пріоритетів економічної політики уряду повинен стати розвиток іпотечного кредитування житла, на який є великий соціальний попит. Сьогодні частка коштів державного бюджету в загальному обсязі фінансування житлового будівництва нині не перевищує 5 %. Тому основними джерелами фінансування повинні стати кошти приватних інвесторів, власні кошти населення і кредити банків.

За різними оцінками, існують значні фінансові резерви насамперед у населення (від 10 до 20 млрд. дол. США), які зараз не задіяні в господарському обігу, але можуть бути до нього залучені через відносини на іпотечному ринку. Отже, розвиток житлового іпотечного кредитування спрямований на збільшення платоспроможного попиту на житло, залучення позабюджетних коштів в житлову сферу покликаний забезпечити зв'язок між грошовими ресурсами населення, банків, фінансових інституцій та реальним сектором економіки.

Крім суто соціальної складової, потрібно враховувати і важливе інвестиційне значення мультиплікаційного ефекту житлового будівництва. У багатьох країнах це справді локомотивна галузь, яка виступає одним із визначальних стимулів економічної динаміки. За підрахунками фахівців, *кожна гривня, вкладена в будівництво житла, дає 2,5 – 3 грн. приросту ВВП, а додаткове робоче місце в житловому будівництві забезпечує роботою 5 – 6 працівників інших галузей*. Наприклад, приріст тільки у будівельній галузі Угорщини та Польщі у структурі ВВП становить 1,5 % щорічно. В Україні також спостерігається тенденція до зростання частки будівництва у структурі ВВП, хоча динаміка є значно повільнішою – 0,3 % щорічно. При запровадженні масової іпотеки є підстави очікувати таких самих темпів прискорення розвитку галузі і збільшення її частки у ВВП до 1,5 – 2,0 % щорічно. Отже, розвинута масова іпотека є одним з ключових факторів у зростанні ВВП, створенні нових робочих місць, нових виробництв, розвитку інфраструктури. Вона сприяє капіталізації надлишків ресурсів для довготермінових інвестицій, стабілізації і розширенню дохідної бази бюджету, подоланню інфляції [3, с. 194].

Кажучи про недостатню зацікавленість банків розширювати практику іпотечного кредитування, варто наголосити на таких чинниках: масштаби довготермінового іпотечного житлового кредитування обмежені короткотривалою ресурсною базою банків, оскільки збільшення частки довготермінових кредитів може призвести до порушення ліквідності балансу банку; висока ціна залучених ресурсів для банків та високі ризики, які закладені у процентних ставках; не до кінця сформоване законодавство в галузі іпотечного кредитування; порівняно низька дохідність іпотечних кредитів, порівнюючи з іншими сферами банківської діяльності; складність оцінки платоспроможності позичальника, оскільки значна частка в доходах населення – неофіційні доходи.

Але, незважаючи на перелічені вище проблеми, слід зауважити, що банки все більше приділяють уваги житловому кредитуванню. Протягом останніх років можна виокремити декілька найактивніших банків, які займають серйозні частки ринку іпотечного кредитування в Україні: ВАТ „Ощадбанк”, ВАТ „Укресімбанк”, АКБ „Надра”, АКБ „Аркада”, АКБ „Правекс-банк”, АППБ „Аваль”, АКБ „Промінвестбанк”, ЗАТ КБ „Приватбанк”, АКБ „Укрсоцбанк”. Саме ці банки й мають найрозгалуженішу мережу філій та відділень на території України, між якими відбувається конкуренція на ринку житлового кредитування.

Безумовно, банківський сектор реагує на вимоги ринку, тим більше, що в останні роки обсяги іпотечного кредитування продовжують зростати. Стає актуальним створення нових структурних

підрозділів – іпотечних центрів, в межах яких банки пропонують своїм клієнтам відповідні послуги. Зокрема такі підрозділи створені при АППБ «Аваль», УкрСиббанку, Укрсоцбанку, банку «Фінанси і кредит», АТ «Кредит Банк (Україна)» [9, с. 29].

Іпотечний центр – це відділення банку, до структури якого входить кредитний відділ, що спеціалізується на іпотечному кредитуванні. Ця структура надає такі послуги: пошук ріелтером об'єктів нерухомості відповідно до побажань та можливостей клієнтів; послуги страхування; послуги нотаріуса; надання іпотечних кредитів; накопичення коштів на придбання житла. В межах іпотечного центру можна одержати консультацію у фахівців із кредитування, скористатися послугами ріелтерів, нотаріусів, юристів.

Отже, створення іпотечних центрів є належним механізмом, який дає змогу якісно обслуговувати клієнтів та сприяти вирішенню їхніх соціально-економічних проблем. Він є зручним в тому плані, що в одному місці клієнт банку може вирішити всі питання, пов'язані із залученням інвестицій чи придбанням нерухомості. У той самий час такі структури зберігають обмеження, які властиві стратегії діяльності їхніх банків, що створили такі підрозділи.

Беручи до уваги високу інвестиційну місткість української економіки, а також з метою вирішення житлової проблеми населення, потрібно запровадити *комплекс заходів для установ банків*, що здійснюють іпотечне кредитування громадян, зокрема:

- забезпечити надання податкових пільг банківським установам, у структурі кредитно-інвестиційного портфеля яких питома вага середньо- та довготермінових іпотечних кредитів становить не менше ніж 20–30 % (звільнити від оподаткування суму прибутку, яку банки отримують від цих кредитів);
- створити систему довготривалого пільгового рефінансування банків, які надають довготермінові іпотечні кредити населенню;
- встановити для банків, які здійснюють пільгове інвестиційне кредитування інноваційних проектів, знижені норми обов'язкового резервування коштів;
- створити ефективні механізми захисту прав кредиторів та позичальників через систему державної реєстрації прав на землю та іншу нерухомість;
- впровадити чітку систему рефінансування іпотечних заставних через їх продаж після оформлення кредиту з метою підтримання на необхідному рівні ліквідності балансу банку, додаткового залучення коштів для іпотечних кредитів;
- запровадити механізми обліку НБУ цінних паперів комерційних банків, емітованих ними в рахунок сек'юритизації банківських іпотечних активів.

Висновки і перспективи подальших розвідок. Значення розвитку іпотечного ринку в Україні полягає у значному кумулятивному впливі системи іпотечного кредитування на розвиток економіки загалом. Сьогодні постає об'єктивна необхідність розбудови сучасної системи іпотечного кредитування в Україні, яка б відповідала прогресивним міжнародним нормам. Це потребує створення ефективних ринкових механізмів залучення довготермінових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довготривалого іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, що дасть змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити терміни кредитування.

Фінансування банками житлового будівництва в Україні є важливим механізмом, за допомогою якого можна не лише вирішувати проблеми забезпечення житлом громадян, а й створювати нові робочі місця, а його активізація надасть значний поштовх розвитку багатьох галузей народного господарства. Цілком очевидно, що підйом житлового будівництва повинен стати однією з передумов економічного розвитку регіонів та багатьох соціально-економічних проблем.

Перспективи подальших досліджень у напрямку розглянутих вище проблем пов'язані з розбудовою ефективної системи іпотечного кредитування в Україні. Зокрема, актуальними є дослідження стосовно залучення довготермінових фінансових ресурсів національних та іноземних

інвесторів в розвиток іпотечного ринку; підвищення платоспроможного попиту населення та вирішення на цій основі проблеми забезпечення житлом; активізація діяльності економічних суб'єктів з іпотечними цінними паперами; розвиток фондового ринку та ринку фінансових послуг, зокрема банківського, небанківського секторів; стимулювання розвитку економіки загалом та будівельної, зокрема, і пов'язаних з нею галузей економіки.

1. *Іпотечне кредитування: Навч. посібник / За ре. О.С. Любуня, О.І. Кіреєва, М.П. Денисенка.* – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с. 2. *Пересада А.А., Майорова Т.В. Інвестиційне кредитування: Навч. посібник.* – К.: КНЕУ, 2002. – С. 87–110. 3. *Пишк Б.І. Інвестиційне кредитування: Навч. посібник.* – Львів: ЛБІ НБУ, 2005. – 291 4. *Пишк Б.І. Проблеми та перспективи фінансування житлового будівництва в Україні: соціально-економічний та регіональний аспекти // Вісник НБУ.* – 2002. – № 11. – С. 38–40. 5. *Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV.* //www.rada.kiev.ua. 6. *Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р. № 979-IV* // www.rada.kiev.ua. 7. *Юргелевич С. Основні принципи іпотеки та іпотечне кредитування // Вісник НБУ.* – 2002. – № 1. – С. 33–35. 8. *Аналітичний звіт “Про стан та пріоритети розвитку ринку іпотечного фінансування в Україні”*//www.unia.gov.ua. 9. *Правовые основы создания системы ипотечного рефинансирования в Украине*// Банкирь. – 2004. – № 2. – С. 28 – 29.

УДК 005. 332

А.С. Полянська

Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

ФОРМУВАННЯ КОНЦЕПЦІЇ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНИХ ПІДПРИЄМСТВ НА ОСНОВІ БЕНЧМАРКІНГУ

© Полянська А. С. , 2006

Розглянуто сучасний підхід до розвитку організацій на основі бенчмаркінгу. Досліджено основні об'єкти та передумови застосування підходу бенчмаркінгу в управлінні підприємством. Запропоновано теоретичний підхід до формування концепції розвитку вітчизняних підприємств на основі бенчмаркінгу.

This publication examines modern approach to the organizational development based on benchmarking. It researches the main objects and prerequisites of using benchmarking approach in organizational management. The article suggests theoretical approach to the formation of the concept of domestic enterprise development on the basis of benchmarking.

Постановка проблеми і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. В сучасних умовах господарювання підвищення ролі України та інтеграція країни у Європейське співтовариство супроводжується актуальним питанням – комплексним розвитком господарства України. Господарські механізми, які планують, стимулюють та регулюють роботу суб'єктів господарювання, орієнтуються на поліпшення та вдосконалення окремих його елементів та явищ, що приводить до локальних перетворень, залишаючи загальний рівень розвитку економіки на низькому рівні. За показником конкурентоспроможності економіка України за підсумками 2003 року займає 84 місце серед 102 країн [1, с. 14]. Виникає необхідність у пошуку нових можливостей поліпшення механізму господарювання та використання нових напрямків економічних перетворень для орієнтування діяльності підприємства на кінцевих споживачів та ринкові потреби відповідно до світових стандартів розвитку.

Україна володіє значним ресурсним та інтелектуальним потенціалом. Однак цього недостатньо, щоб стати повноцінним членом світової спільноти, активно і ефективно співпрацювати на Заході і на Сході. Україні необхідно визначити пріоритети розвитку, які б забезпечили економічне і соціальне зростання на рівні світових стандартів. Процесом, який уможливорює порівняти і оцінити