

НАУКОВИЙ ЖУРНАЛ

ВІСНИК

3 (23)' 2004

ДОНЕЦЬКОГО
ДЕРЖАВНОГО
УНІВЕРСИТЕТУ
ЕКОНОМІКИ
І ТОРГІВЛІ

ім. М. ТУГАН-БАРАНОВСЬКОГО



серія

ЕКОНОМІЧНІ
НАУКИ

Засновник

Донецький державний
університет економіки
і торгівлі
ім. М. Туган-Барановського

ВІСНИК

ДОНДУЕТ

науковий журнал
виходить 4 рази на рік
серія
Економічні науки

Видається
з 1999 р.

№ 3 (23) 2004

Журнал входить до Переліку наукових фахових видань, затвердженого ВАК України, в яких можуть публікуватися основні результати дисертаційних робіт. Бюлетень ВАК №3 / 2000 р.

Головний редактор *Шубін О.О.*, доктор економічних наук, професор
Заступник головного редактора *Садєков А.А.*, доктор економічних наук, професор
Відповідальний редактор серії *Омелянович Л.О.*, доктор економічних наук, професор
Відповідальний секретар серії *Чайковська О.В.*, кандидат економічних наук, доцент

Члени редколегії серії:

Аптекарь С.С., д-р екон. наук, проф.
Бабенко А.Г., д-р екон. наук, проф.
Балабанова Л.В., д-р екон. наук, проф.
Бритченко Г.І., д-р екон. наук, проф.
Білопольський М.Г., д-р екон. наук, проф.
Поклонський Ф.Є., д-р екон. наук, проф.
Ландик В.І., д-р екон. наук, проф.
Чернега О.Б., д-р екон. наук, проф.
Сухарева Л.О., канд. екон. наук, проф.
Чаукіс Ю.Д., канд. екон. наук, проф.
Бакунов О.О., канд. екон. наук, доц.

Відповідальний за випуск *Мельникова Л.Г.*
Редактори *Михайлик Л.М.*
Булава Н.Ю.
Комп'ютерна верстка *Покидько І.В.*
Технічний редактор *Шелудько О.І.*
Коректор *Плахтій Л.Я.*

Реєстраційне свідоцтво
КВ №3520 від 13.10.1998 року
видано Міністерством
інформації України

Усі права захищені.
Передрук і переклади
дозволяються лише зі згоди
автора та редакції

Рекомендовано до друку
Вченою радою
Донецького державного
університету економіки і торгівлі
ім. М. Туган-Барановського,
протокол № 11
від 24 червня 2004 р.

Мова видання:
українська та російська

Комп'ютерний оригінал-макет виготовлено в редакційно-видавничому відділі
Донецького державного університету економіки і торгівлі ім. М. Туган-Барановського

Адреса редакції журналу:
83050, м. Донецьк, вул. Щорса, 31.

© ДонДУЕТ ім. М. Туган-Барановського, 2004

ЗМІСТ

ПЕРЕХІДНА ЕКОНОМІКА: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ

Садєков А.А., Брітченко І.Г., Перепелиця Р.К. Іпотечне кредитування в Україні: тенденції та шляхи розвитку	4
Горожанкіна М.Є. Економічні основи соціального капіталу суспільства	14
Головінов О.М. До питання про еволюцію поглядів на поведінкові чинники господарської діяльності	21
Игошин М.М. Тенденции формирования рынка труда в АР Крым	30
Катрич В.М. Шкіряно-взуттєва промисловість України: стан, проблеми та шляхи їх вирішення	38
Крамаренко В.И., Каменских Е.А. Сфера услуг и ее структура: теоретический аспект	44
Славінський В.І. Теоретичні аспекти формування та обігу капіталу підприємства	51
Шумська С.С. Грошово-кредитний сектор економіки України: фактори екзогенізації та внутрішні резерви розвитку	60

ПІДПРИЄМНИЦТВО, МЕНЕДЖМЕНТ, МАРКЕТИНГ

Александров І.О., Бурук Г.П. Конкурентоспроможність продукції як фактор розширення попиту (на прикладі сільськогосподарської техніки).....	71
Іванов Ю.В. Конкурентоспроможність як умова існування підприємства на ринку товарів і послуг ..	82
Кендюхов О.В., Димитрова С.М. Роль торгової марки у формуванні і реалізації маркетингової стратегії підприємства....	88
Колодинський С.Б. Стимулювання інноваційної активності підприємницьких структур регіону	94
Оліфіров О.В., Спіцина Н.М. Теоретичні аспекти аудиту безпеки в управлінні інформаційними системами підприємства	99
П'ятницька Г.Т. Вибір способу входження на іноземний ринок як складова стратегії розвитку фірми у світовому масштабі.....	107
Тян Р.Б., Хацер М.В. Розробка та впровадження на підприємствах електротехнічної промисловості України нового організаційно-економічного механізму цінової політики	121
Оліфіров О.В. Сукупна вартість володіння комп'ютерними ресурсами як критерій прийняття управлінських рішень	130

ЕКОНОМІКА ТОРГІВЛІ І ПОСЛУГ

Власова Н.О., Чатченко О.Є. Оцінка ступеня впливу факторів зовнішнього середовища на формування попиту на продукцію і послуги підприємств громадського харчування	139
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Клопова Ю.Л. Сучасні проблеми організації харчування у професійно-технічних навчальних закладах та шляхи їх вирішення	147
Масленникова О.М. Самофінансування – основа фінансового самообеспечення підприємства.....	154
Мельник Л.О. Особливості формування капіталу підприємств роздрібної торгівлі.....	162
П'ятницька Н.О., Лукашова Л.В. Реструктуризація як напрямок удосконалення управління стратегічним розвитком підприємств ресторанного господарства при вищих навчальних закладах	170
Расулова А.М. Роль персоналу в забезпеченні конкурентоспроможності ресторану	174
Смолін І.В. Потужність торговельного підприємства та інструментарій її оцінки	181

ФІНАНСИ

Аптекарь С.С., Аль-Хазалех М. Методологічні аспекти оцінки економічної ефективності інвестицій.....	189
Близкий Р.С. Сравнительный анализ затрат сырья и топливно-энергетических ресурсов на металлургических предприятиях	197
Брегін Н.А. Аналіз фінансових ризиків підприємств з урахуванням специфіки їхньої діяльності	204
Кириленко В.І. Методичні основи й організаційні умови формування системи індикаторів інвестиційної безпеки	212
Матросова Л.М. Податкові новації як фактор забезпечення економічного розвитку.....	223
Міночкіна О.М. Управління інноваційними процесами в податковій системі на основі її життєвого циклу	231
Науменко Н.М. Аналіз змін фінансового стану підприємства, спричинених рухом дебіторської та кредиторської заборгованостей.....	238
Тарасюк М.В. Дослідження готовності торговельних підприємств та їх об'єднань до впровадження управлінської технології бюджетування	255
Фролова Л.В., Никитенко О.О. Теоретико-методологічні основи фінансового управління підприємством	261
Яремко І.Й. Формування інформаційної бази оцінки вартості підприємства.....	271
Конференції, семінари	277
Книжкова полиця	279
Відомості про авторів.....	281
Summary	284
Наша інформація	289

ПЕРЕХІДНА ЕКОНОМІКА: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ

УДК [336.77:332](477)

Садєков А.А., Брітченко І.Г., Перепелиця Р.К.

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: ТЕНДЕНЦІЇ ТА ШЛЯХИ РОЗВИТКУ

У статті розглянуто проблеми формування системи іпотечного кредитування в Україні. Аналізуючи позитивний досвід здійснення іпотечного кредитування та цілу низку нових нормативно-правових актів, що регламентують взаємовідносини між боржником та іпотекодержателем, а також порядок здійснення операцій з консолідованим іпотечним боргом, автори пропонують перспективні механізми організації рефінансування банківських установ, які надають іпотечні кредити, що може бути використано в Україні. На підставі застосування економіко-математичного моделювання авторами обґрунтовано доступність іпотечного кредитування для широких верств населення країни.

Розвиток банківської системи в найближчі роки багато в чому пов'язують із розвитком іпотечного кредитування. Високі темпи зростання обсягів наданих кредитів під заставу нерухомості в 2003 році дають реальне підґрунтя для таких прогнозів. Іпотечне кредитування становить інтерес як для банків та населення, так і для держави та будівельних компаній. Банки завдяки іпотеці здійснюють диверсифікацію своїх активів, підвищуючи якість кредитного портфеля (застава нерухомості більш ліквідна та приваблива для банків, ніж застава фізично та морально зношених основних фондів підприємств чи, наприклад, товарів в обігу), вирішують на довготермінову перспективу проблему вигідного розміщення мобілізованих на фінансовому ринку кредитних ресурсів. Для населення іпотека – це реальна можливість, не відкладаючи на віддалене майбутнє, підняти свій життєвий рівень. Будівельним компаніям іпотека дозволяє розширити коло осіб, здатних придбати нерухомість, яка коштує достатньо дорого, збільшити обсяги фінансування будівництва. Для держави іпотечне кредитування – це можливість часткового перекладення на ринок своїх соціальних функцій, які вона не у змозі самостійно виконувати в повному обсязі.

Потребу населення в іпотеці достатньо складно оцінити, але навіть доступні статистичні дані вражають. На сьогодні на квартирному обліку для покращення житлових умов перебувають біля 1,5 млн. сімей (на кінець 2002 року – 1,538 млн. сімей), при цьому кількість сімей, які отримали житло за рік, не перевищує 1,6-1,8 % цього показника. Однак реально житла потребують до 17 млн. чол. У 2002 році в Україні введено в експлуатацію житло загальною площею 6073 тис. м², з них шоста частина припадає на м. Київ [8, с. 248].

Парадокс полягає ще й у тому, що в регіонах, де мають місце достатньо високі середньодушові доходи населення, спостерігається низький рівень забезпеченості житлом. Так, в 2002 році в Донецькій області на одного мешканця приходилось 20,9 м² житла при середньому значенні показника по Україні – 21,3 м². За рівнем введення житла в експлуатацію такі області як Донецька, Запорізька й Луганська займають останні місця в Україні, маючи показники введення житла 58, 63 та 80 м² на 1000 мешканців за рік відповідно при середньому рівні по Україні 127 м² на 1000 мешканців за рік [8, с. 247]. Однак, незважаючи на вищезгадані фактори, які мали б сприяти

попиту на іпотечні кредити, частка останніх у кредитному портфелі комерційних банків залишається на рівні 6 %.

За даними найбільш передових будівельних організацій, що використовують іпотечні механізми для фінансування будівництва житла, в кредит продається лише 10 % збудованого ними житла (в ХК "Київміськбуд" з 2,7 млрд. грн. коштів, інвестованих у будівництво в 1995-2003 рр., тільки 296 млн. грн. прийшлося на кредитні ресурси). Аналогічна ситуація спостерігається й на вторинному ринку житла.

Перші кроки в розв'язанні кризових явищ вже зроблено державними органами управління [1-5], зокрема прийнято три базових закони, що дозволяють активізувати механізми іпотечного кредитування, як на первинному, так й на вторинному ринках житла, а саме: Закон України "Про іпотеку" (№ 898-IV від 5 червня 2003 року), Закон України "Про іпотечне кредитування, операцій з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" (№ 979-IV від 19 червня 2003 року), Закон України "Про фінансово-кредитні механізми й управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" (№ 978-IV від 19 червня 2003 року). Це дозволило знизити напруженість у відносинах з інвесторами, котрі вкладають гроші в житло, з будівельними установами, однак проблема достатності джерел фінансування житлового будівництва продовжує залишатися актуальною й досі. Тому необхідно продовжувати працювати в цьому напрямку, залучаючи широке коло наукових та практичних працівників на розробку й впровадження новітніх технологій у сфері фінансування житла.

Розв'язанню цих проблем присвячені праці вітчизняних та закордонних вчених та практиків, таких як Е.Ю. Фасрман [9], С.Р. Хачатрян [10], О. Зарічук [7], Е.О. Євтух, А. Гречана, Л. Климник, А. Ковалевський, П.С. Рогожина, А.Ф. Гойко, А. Буряченко [6], які пропонують основні напрями фінансування будівельної галузі, механізми розширення доступності покращення житлових умов населення. При цьому особлива увага приділяється саме залученню заощаджень населення. Однак, на нашу думку, розробці основних напрямів розвитку іпотечного кредитування та фінансування будівництва житла приділяється недостатньо уваги. В основі стратегії подолання кризових явищ у будівництві мають бути перспективні для розвитку фінансування житлового будівництва механізми кредитування, що вже тривалий час використовуються в країнах Західної Європи та Північної Америки, а також досвід країн СНД.

З урахуванням вищенаведеного, мету нашої статті можна розглядати як передумову становлення системи іпотечного кредитування та практичних механізмів його реалізації в Україні, визначення заходів, спрямованих на формування зрілого іпотечного ринку та забезпечення прозорих умов праці на ньому, а також як розрахунок економічної ефективності схем організації іпотечного кредитування та його доступності для широких верств населення. Перед тим, як переходити до організаційних моментів функціонування системи іпотечного кредитування, необхідно з'ясувати, яке значення вкладається в поняття "іпотека".

Поняття "іпотека" з'явилося ще за часів Давньої Греції (VI ст. до н.е.) й вже тоді було пов'язане із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором. Подальший розвиток іпотеки пов'язаний із зародженням та еволюцією капіталістичних відносин. В Росії та Україні іпотечні відносини стали широко розвиватись після реформи 1861 року та досягли піку свого розвитку в 1910-1915 рр. після проведення Столипінської аграрної реформи. У радянські часи операції з іпотечного кредитування було заборонено у зв'язку з їх протиріччям соціалістичному устрою [7].

Відродження іпотечних відносин почалось із встановлення незалежності України. Так, згідно з прийнятим в 1992 р. Законом України "Про заставу", іпотека – це застава землі, нерухомого майна, при якій предмет застави (земля, житло) залишається

у заставодавця [1]. Згідно із Законом України "Про іпотеку", іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [2].

Для впровадження іпотечного кредитування у практику необхідною умовою є чітка специфікація прав власності на майно та обов'язків сторін, що виникають унаслідок підписання іпотечного договору, а також наявність як мінімум наступних законодавчих передумов:

- судової практики зі звернення на стягнення майна, яке перебуває у заставі, а також виселення боржників з такого житла. Згідно зі ст. 40 Закону України "Про іпотеку", звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок або житлове приміщення (в разі невиконання боржником зобов'язань перед кредиторами) є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком орендарів та членів їх сімей;

- єдиної реєстраційної системи по відношенню до правочинів із нерухомістю. Згідно зі ст. 4 Закону України "Про іпотеку", обтяження нерухомого майна підлягає державній реєстрації;

- рівного правового становища державної та приватної власності на нерухомість. У теперішній час предметом іпотеки може виступати майно державних та комунальних підприємств, що належить їм на правах власності або повного господарського відання, тобто в заставу не може бути передане лише нерухоме майно, що належить казенним підприємствам на правах оперативного управління.

Розглянемо переваги, які отримали кредитори внаслідок створення відповідної нормативної бази у сфері іпотечного кредитування:

- іпотекодержатель у разі невиконання боржником своїх зобов'язань згідно з договором іпотеки має право задовольнити забезпечені іпотекою вимоги переважно перед іншими особами, право яких на майно, передане в іпотеку, не зареєстровано або зареєстровано після укладення договору про іпотеку. Важливим моментом, що гарантує задоволення вимог кредиторів, є необхідність державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою та нотаріального засвідчення договору;

- іпотека поширюється як на суму основного зобов'язання, включаючи сплату відсотків та неустойки, так й на інші витрати, пов'язані з пред'явленням вимоги за основним зобов'язанням та зверненням стягнення на предмет іпотеки, витрати на утримання та збереження предмета іпотеки, витрати на страхування предмета іпотеки, збитків, викликаних порушенням основного зобов'язання чи умов іпотечного договору;

- предмет іпотеки підлягає страхуванню на повну його вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, що підвищує забезпеченість виконання зобов'язання за договором іпотеки. При цьому страхування здійснюється за рахунок коштів боржника;

- банк має право вимагати виселення мешканців будинку, коли переходять до нього права на іпотеку, за винятком випадків, коли мають місце договори оренди, укладені до підписання іпотечного договору чи після його підписання, але за згодою іпотекодержателя;

- банк може, не отримуючи згоди іпотекодавця або боржника, випустити заставні (цінні папери, що дають право звернути стягнення на предмет іпотеки у випадку невиконання основного зобов'язання) або відступити право вимоги боргу третій особі.

Одночасно іпотека забезпечує певні переваги й боржнику (іпотекодавцю), а саме:

– нотаріальну реєстрацію договору іпотеки, що дозволяє підвищити гарантії виконання банком зобов'язань з фінансування придбання нерухомості, що особливо є актуальним при фінансуванні банком будівництва житла, яке вимагає високої платоспроможності не тільки боржника, але й кредитної установи;

– існує можливість передачі іпотеки в наступну іпотеку, якщо на це отримана згода іпотекодавця;

– можливість передачі в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва, якщо право власності іпотекодавця на об'єкт нерухомості в майбутньому може бути підтверджене відповідними документами;

– оцінка об'єкта іпотеки здійснюється незалежним оцінювачем, а не кредитором, що виключає можливість зловживань з боку банку у вигляді навмисного заниження оцінної вартості нерухомості, що купується, та відповідно максимально припустимого розміру іпотечного кредиту;

– право заповідати об'єкти іпотеки, яке не може бути обмежене ніякими заборонами іпотекодержателя;

– включення іпотеки боржника в консолідований іпотечний борг та випуск на цій основі іпотечних цінних паперів (іпотечних сертифікатів) здійснюється за згодою іпотекодавця;

– згідно Закону України "Про податок з доходів фізичних осіб" (ст. 10), фізичним особам дозволено включати повну суму відсотків за договором іпотечного кредитування до складу податкового кредиту один раз на десять років, якщо загальна площа житла, що купується, не перевищує 100 м² [5]. Якщо площа квартири перевищує 100 м², то розмір сплачених відсотків помножується на коефіцієнт, що розраховується як відношення 100 м² до фактичної площі житла. Однак норми цієї статті Закону вступають в дію тільки з 1 січня 2005 року.

Важливим моментом, що визначає життєздатність системи іпотечного кредитування, є наявність механізмів рефінансування діяльності банків під час укладання іпотечних договорів. Створення таких механізмів передбачено чинним законодавством, і вони надають можливість рефінансування за рахунок:

- відчуження заставної, яку банк може випустити під забезпечення іпотекою;
- операцій репо зі заставними, тобто продажу заставної третій особі із зобов'язанням її зворотного викупу через певний проміжок часу;
- передачі заставної для забезпечення виконання зобов'язань перед кредиторами з повідомленням при цьому боржника, тобто кредитування під заставу заставних;
- емісії іпотечних цінних паперів – іпотечних облігацій та іпотечних сертифікатів під забезпечення заставними.

Найбільший інтерес становить останній варіант рефінансування, бо він дозволяє залучити інвестиційні ресурси широкого кола осіб до розширення іпотечного кредитування. Тим часом, виходячи із практики рефінансування, що склалася на Заході, основними інвесторами таких цінних паперів виступають страхові компанії та недержавні пенсійні фонди. Обидва види небанківських фінансових інститутів використовують для інвестування кошти, залучені за довгостроковими договорами – страхування життя чи пенсійного страхування. Однак компанії зі страхування життя (life-компанії) ще не набули відповідного поширення в Україні, а законодавча та організаційно-технічна база, необхідна для функціонування недержавних пенсійних фондів, ще недостатньо розроблена.

Згадані механізми рефінансування не мають відповідного нормативного забезпечення (Закон України "Про іпотечні цінні папери" ще не прийнято) та апробовані вони лише в АКБ "Аркада". Схема роботи достатньо проста: за рахунок коштів, отриманих від продажу облігацій, "Аркада-фонд" набуває від банку прав

вимоги за кредитними угодами, укладеними банком з фізичними особами для фінансування будівництва житла. Таким чином, до "Аркада-фонду" надходять всі платежі, які мають вноситись боржником за кредитними угодами в рахунок погашення кредиту та сплату відсотків за нього. За рахунок цих коштів фонд зобов'язується розраховуватись із власниками облігацій. Переваги інвесторів від використання такої схеми очевидні: можливість продажу облігацій до строку їх погашення без втрати доходу від них (у випадку дострокового розірвання депозитного договору з комерційним банком вкладник втрачає відсотки або вони нараховуються за зниженою ставкою) та подвійне забезпечення облігацій (платежами за кредитними угодами та іпотекою).

Іншим різновидом іпотечних цінних паперів виступають іпотечні сертифікати. Їхня емісія здійснюється на основі рефінансування іпотечних активів (зобов'язань за договорами про іпотечне кредитування) на основі їх об'єднання в консолідований іпотечний борг та одночасного об'єднання іпотек, що забезпечує їх об'єднання в іпотечний пул.

При цьому необхідно отримати принципову згоду іпотекодавця на приєднання його основного зобов'язання до консолідованого іпотечного боргу. До того ж консолідований іпотечний борг має включати не менше трьох боржників, а його сума має складати не менше 200 тис. євро [3].

Позитивним моментом, що суттєво підвищує надійність цінних паперів, емітованих під консолідований борг, є право кредитора вилучати зобов'язання з консолідованого іпотечного боргу, змінюючи склад іпотечного пулу, з одночасною заміною їх на аналогічні за структурою зобов'язання, але за стандартними кредитами. Такий механізм можна передбачити, наприклад, тоді, коли платежі боржника за кредитом прострочено.

Кредитор, який є власником іпотечних активів, може випускати сертифікати. Загальні риси та принципові відмінності двох типів сертифікатів та відповідні їм дві моделі взаємодії суб'єктів управління іпотечними активами (установника іпотечних активів та управителя іпотечними активами) подано в таблиці 1.

Розгляд тільки переваг та недоліків іпотечного кредитування є недостатнім для оцінки його економічної ефективності для банків та ступеня доступності різним верствам населення. Під час впровадження іпотечного кредитування у практику здійснення активних операцій комерційних банків необхідно розробити економіко-математичні методи та моделі, згідно з якими нараховуватимуться відсотки за кредитом, визначатиметься порядок погашення основної суми боргу, відсоткова ставка, строк та мінімально припустимий рівень доходу боржника для отримання кредиту, виходячи із заданих умов.

Ми пропонуємо використовувати дві моделі іпотечного кредитування. В обох моделях відсотки нараховуються на несплачений залишок боргу, тобто на фактичну суму кредиту.

Перша модель передбачає, що основна сума боргу буде сплачуватись рівними частинами протягом усього періоду надання кредиту. Таким чином, загальний розмір платежу позичальника буде зменшуватись, бо будуть зменшуватись відсотки, нараховані на залишок боргу.

Друга модель передбачає схему сплати боргу та відсотків, засновану на використанні ануїтету, тобто розмір загального платежу за кредитом (в рахунок погашення основної суми боргу та відсотків за нього) буде постійним.

Таблиця 1 – Загальні риси та принципові відмінності моделей взаємодії суб'єктів управління іпотечними активами

Характеристика	Сертифікати з фіксованою дохідністю	Сертифікати участі
Установник (власник іпотечних активів)	Емітент	Власники сертифікатів Емітент діє на підставі довірчої власності
Права власників	Право на отримання номінальної вартості в передбачений умовами випуску термін Право на отримання відсотків Право на задоволення вимог з вартості іпотечних активів	Право на отримання частки платежів з іпотечних активів (частки платежів за кредитними угодами) Право на задоволення вимог з вартості іпотечних активів
Форма випуску	Іменні / На пред'явника	Іменні
Ризик дострокового виконання основного зобов'язання, реформованого в консолідований іпотечний борг	Емітент сертифікатів компенсує за свій рахунок перевищення суми зобов'язань за сертифікатами над сумою вимог за іпотечними активами	Власники сертифікатів
Відповідальність емітента	Відповідає своїм майном та іпотечними активами	Відповідає своїм майном у випадку гарантування мінімальної дохідності за сертифікатами участі
Порядок повернення стягнення у випадку банкрутства емітента	Іпотечні активи не включаються до складу ліквідаційної маси, з них підлягають задоволенню тільки вимоги власників сертифікатів	
Облік прав власності	Емітент, даний вид діяльності не ліцензується, на відміну від права на випуск іпотечних цінних паперів	
Необхідність нотаріального засвідчення угод	Відсутня	
Управитель іпотечними активами (розпорядник платежів)	Фінансова установа, що є емітентом та одночасно кредитором за договорами про іпотечний кредит може передати це право іншій фінансовій установі	Емітент за договором довірчого управління або фінансова установа за договором передачі функцій довірчого власника
Обслуговування іпотечних активів	Фінансова установа, що є розпорядником платежів, або банк (керуючий іпотекою) на підставі договору-доручення про обслуговування іпотечних активів	

Уведемо позначення для опису моделей:

D – вартість квартири, за якою позичальник купує житло;

C – вартість 1 м^2 загальної площі житла;

S – загальна площа квартири;

K – коефіцієнт, що характеризує частку кредиту від оцінної вартості житла (в Україні його максимальний рівень складає 70 %);

r – річна відсоткова ставка, за якою надається кредит;

T – строк кредитування (в нашому випадку обчислюється кількістю періодів сплати кредиту);

n – кількість років кредиту;

m – кількість нарахувань відсотків за рік (передбачає щоквартальне або щомісячне погашення боргу);

P – загальний платіж за весь період кредитування;

$P(t)$ – загальний платіж в періоді t ($t = 1, 2 \dots T$);

$P_1(t)$ – платіж в рахунок погашення основної суми боргу в періоді t ;

$P_2(t)$ – відсотковий платіж за боргом в періоді t ;

$D(t)$ – сума боргу в періоді t ;

$D(0)$ – розмір кредиту, що сплачується.

Очевидно, що $D = SC$, $D(0) = KD = KSD$.

Модель 1

$$P_1(t) = \frac{D(0)}{T} = \frac{D(0)}{n \cdot m}; \quad (1)$$

$$P_2(t) = D(t-1) \cdot \frac{r}{m}, \quad (2)$$

де $D(t-1)$ – залишок боргу за попередній період;

$$P(t) = \frac{D(0)}{n \cdot m} + D(t-1) \cdot \frac{r}{m} = \frac{D(0) + D(t-1) \cdot r \cdot n}{n \cdot m}; \quad (3)$$

$$P = P_1 + P_2 = \frac{D_0 \cdot (2m + r \cdot (n \cdot m + 1))}{2m}; \quad (4)$$

$$D(t) = D(t-1) - P_1(t). \quad (5)$$

Модель 2

$$P(t) = \frac{D(0) \cdot \frac{r}{m} \cdot (1 + \frac{r}{m})^{n \cdot m}}{(1 + \frac{r}{m})^{n \cdot m} - 1}; \quad (6)$$

$$P_2(t) = D(t-1) \cdot \frac{r}{m}; \quad (7)$$

$$P_1(t) = P(t) - P_2(t); \quad (8)$$

$$D(t) = D(t-1) - P_1(t) = D(t-1) \cdot (1 + \frac{r}{m}) - P(t). \quad (9)$$

Наведені вище моделі модифікуються тоді, коли кредит виданий під ще незбудоване житло. Тоді протягом часу до введення будинку в експлуатацію позичальник сплачує відсотки за користування кредитом, а після введення житлового будинку в експлуатацію починає сплачувати основну суму боргу та відсотки на залишок боргу. Якщо прийняти за U – кількість періодів t , через які будинок буде введено в експлуатацію, то перша модель набуває наступного вигляду:

$$P_1(t) = \frac{D(0)}{T-U} = \frac{D(0)}{n \cdot m - U}, \text{ де } t \in [U; T]; \quad (10)$$

$$P_2(t) = D(0) \cdot \frac{r}{m}, \text{ якщо } t \in [1; U]; \quad (11)$$

$$P_2(t) = D(t-1) \cdot \frac{r}{m}, \text{ якщо } t \in [U; T]; \quad (12)$$

$$P(t < U) = P_2(t) = D(0) \cdot \frac{r}{m}; \quad (13)$$

$$P(t > U) = \frac{D(0)}{n \cdot m - U} + D(t-1) \cdot \frac{r}{m}; \quad (14)$$

$$P = P_1 + P_2 = D_0 \cdot \frac{2m + r \cdot (U + nm + 1)}{2m}; \quad (15)$$

$$D(t) = D(t-1) - P_1(t). \quad (16)$$

Використання першої моделі доцільне з тієї точки зору, якщо більшу частину платежів боржник вносить в перші періоди сплати боргу. Однак, якщо доходи боржника відносно стабільні та не коливатимуться значно з періоду в період, то більш доцільним є використання другої моделі.

Наступним кроком, який має зробити банк, є визначення мінімального необхідного доходу позичальника для погашення кредиту.

Спочатку необхідно оцінити загальний платіж, який позичальник має внести за період $P(t)$ за формулами (3) або (6). Якщо період сплати боргу відрізняється від місяця (наприклад, квартал), то загальний платіж в періоді t необхідно відкоригувати, розділивши його на кількість місяців в періоді t ($Q(t)$ – щомісячний платіж).

Тоді шуканий мінімально необхідний рівень доходу позичальника можна визначити за формулою:

$$R_{min} = \frac{Q(t)}{q \cdot l}, \quad (17)$$

де q – коефіцієнт сімейності (позичальником може виступити, наприклад, подружжя);

l – поправка на рівень оподаткування.

Зробимо розрахунок мінімально необхідного рівня доходів позичальника на основі моделі 2 та наступних вихідних даних: вартість 1 м² житла (з ПДВ) складає 3000 грн., площа квартири – 52,0 м², частка кредиту від оцінної вартості житла – 70 %, коефіцієнт сімейності приймаємо на рівні 1,8, платежі вносяться щомісяця. Результати, отримані внаслідок моделювання зміни періоду, на який видано кредит (10, 15, 20, 25 та 30 років), відсоткової ставки за кредитом (7 %, 10 %, 14 % та 18 %) та коефіцієнта, що характеризує рівень оподаткування (0,77, 0,8 та 0,83), подано в таблиці 2.

З аналізу таблиці 2 видно, що заробіток кожного із членів сім'ї (передбачається, що кредит буде братися спільно, а не кожним з подружжя окремо) на рівні 200-300 у.о. (1100-1600 грн.) за місяць дозволяє своєчасно здійснювати платежі в рахунок погашення кредиту на придбання квартири в розмірі 109,2 тис. грн. Таким чином, навіть сьогоднішній рівень доходів працівників цілого ряду галузей економіки (транспорт, видобувна промисловість, машинобудування, металургійна, хімічна промисловість, фінансово-кредитна сфера) дозволяє вдало впоратись з погашенням кредиту в розмірі 60-75 тис. грн., залежно від строку кредитування.

Таблиця 2 – Розрахунок доступності іпотечного кредиту

Кількість років кредиту	Відсоткова ставка, %	Щомісячний платіж, грн.	Мінімально потрібний рівень доходу позичальника (R_{min}), грн.		
			$l = 0,83$	$l = 0,8$	$l = 0,77$
10	7	1267,90	848,66	880,49	914,79
	10	1443,09	965,92	1002,14	1041,19
	14	1695,51	1134,88	1177,44	1223,31
	18	1967,62	1317,02	1366,40	1419,64
15	7	981,52	656,97	681,61	708,17
	10	1173,47	785,45	814,91	846,66
	14	1454,26	973,40	1009,90	1049,25
	18	1758,58	1177,09	1221,24	1268,82
20	7	846,63	566,68	587,94	610,84
	10	1053,80	705,36	731,81	760,32
	14	1357,92	908,92	943,00	979,74
	18	1685,30	1128,04	1170,34	1215,94
25	7	771,80	516,60	535,97	556,86
	10	992,30	664,19	689,10	715,95
	14	1314,51	879,86	912,85	948,42
	18	1657,03	1109,13	1150,72	1195,55
30	7	726,51	486,29	504,52	524,18
	10	958,31	641,44	665,49	691,42
	14	1293,88	866,05	898,53	933,54
	18	1645,74	1101,56	1142,87	1187,40

Це припущення підтверджується дослідженнями, проведеними в 2002 році спеціалістами Міжнародного центру перспективних досліджень та компанією GfK – USM. На підставі даних їхнього дослідження "середнього класу" (див. таблицю 3) зроблено спробу оцінити фізичну місткість кількох непродовольчих ринків. В опитуванні брали участь особи віком від 15 до 59 років та від кожної сім'ї (домогосподарства) – тільки один представник.

Таблиця 3 – Динаміка кількості мешканців із різним рівнем доходів у 2000-2002 рр.

Місячний рівень доходів, грн.	Частка мешканців у загальній кількості, %		
	2000 рік	2001 рік	2002 рік
5001 та вище	1,4	1,3	1,5
1701-5000	4,9	3,2	5,8
801-1700	14,1	16,9	15,3
451-800	26,3	26,2	34,0
226-450	32,5	29,1	27,4
100-225	15,4	20,1	13,6
0-99	5,4	3,2	2,4
Разом	100,00	100,00	100,00

Як можна побачити з наведеної таблиці, особи, що належать до першої-третьої груп за рівнем своїх доходів, є потенційними споживачами банківських послуг, пов'язаних з іпотечним кредитуванням. У 2002 р. їхня частка збільшилась до 22,6 % в порівнянні з 20,4 % в 2000 р. Разом з тим збільшилась частка осіб із щомісячним

доходом 451-800 грн. з 26,3 % в 2000 р. до 34,0 % в 2002 р. Саме ця група населення за рівнем доходу може становити основу споживачів іпотечних кредитів в майбутньому.

Таким чином, для розвитку механізмів іпотечного кредитування та, як результат, підвищення життєвого рівня населення країни необхідно знайти оптимальне вирішення наступних проблем:

- оподаткування ПДВ новозбудованого житла, що призводить до завищення його вартості, і, як наслідок, до зростання потреб населення в більш високих розмірах кредитів, збільшення відсотків за них та строків їх сплати, що знижує доступність іпотечного кредитування та його привабливість для банків;

- велика вартість іпотеки – відсотки за договорами іпотеки мало відрізняються від відсотків за іншими видами споживчого кредитування. Все частіше ризик дострокового погашення основної суми боргу банки перекладають на позичальника, як наслідок, відсотки за рахунок випередження графіка виплат знизити не вдається;

- ринок нерухомості сильно "перегрітий", особливо у столичному регіоні, що викликає необґрунтоване зростання цін на нерухомість (особливо в умовах зниження відсотків за банківськими депозитами). Покупці не здатні купувати дорогі квартири та очікують зниження цін на нерухомість. З іншого боку, зниження цін на нерухомість призводить до того, що зменшується забезпеченість кредитів, отже, збільшуються банківські ризики та необхідний розмір обов'язкового резерву, що формується під кредитні ризики. Створення такого резерву призводить до зменшення рентабельності іпотечних кредитів, бо, згідно з вимогами НБУ, навіть за стандартними кредитами при розрахунку чистого кредитного ризику враховується тільки 50 % від оцінної вартості нерухомості, що вноситься під заставу;

- банкам важко передбачити ризики на майбутнє та кон'юнктуру фінансового ринку (наприклад, ринку міжбанківських кредитів), які безпосередньо впливають на розмір кредитних ставок. З іншого боку, споживачі не можуть гарантувати стабільність своїх високих доходів протягом тривалого часу. Єдиним способом розв'язання проблеми на сьогодні може стати скорочення кількості періодів сплати боргу протягом року (наприклад, платежі можуть вноситись не щомісячно, а щоквартально) або збільшення строків кредитування. Окрім цього, позичальник має застрахувати своє життя та працездатність на весь строк дії кредитного договору;

- головною проблемою банків залишається ризик ліквідності, пов'язаний з невідповідністю строків пасивів строкам активів. Хоча й існує стабільний залишок на рахунках фізичних та юридичних осіб, що сягає 70 % від розміру коштів на поточних рахунках, який банк може майже без ризику передавати у кредит, однак планувати на перспективу на десять та більше років дуже складно. Єдиним можливим рішенням у даному випадку є створення другого рівня іпотечної системи, наприклад, державної іпотечної компанії за участю НБУ. Роль компанії полягатиме у викупі в банків прав вимоги боргу за іпотечними кредитами та випуску іпотечних цінних паперів, забезпечених правами набутих вимог. Дохідність за іпотечними цінними паперами буде нижчою, ніж за іншими позиками на ринку, бо надто дорогі іпотечні кредити не будуть затребувані. Як варіант іпотечні цінні папери можуть бути номіновані в іноземній валюті, що дозволить знизити їхню дохідність. Тоді ж низька дохідність за іпотечними цінними паперами буде відповідати більш високій безпеці інвестицій в такі цінні папери.

Незважаючи на вищевикладені проблеми та всупереч думці, що склалася в суспільстві, іпотечне кредитування стає досить доступним широким верствам населення країни. Головним же фактором, що стримує його розвиток в Україні, виступає невизначеність доходів потенційних позичальників у майбутньому, пов'язана з нестабільністю макроекономічної ситуації. Перспективність впровадження механізмів іпотечного кредитування значною мірою залежить від вдалої роботи пов'язаних з ним

напрямів розвитку фінансово-кредитної системи, а саме, з розвитком страхових компаній, особливо у сфері страхування життя, та недержавних пенсійних фондів як головних інвесторів іпотечних цінних паперів, без існування яких неможливо здійснювати рефінансування банків, що надають іпотечні кредити. Таким чином, тільки зважена державна політика за всіма напрямками функціонування небанківських фінансово-кредитних інститутів здатна забезпечити економіку країни "довгими" грошима та її довгострокове економічне зростання.

Список літератури

1. Закон України "Про заставу" № 2654-ХІІ від 2.10.1992 р. зі змінами та доповненнями.
2. Закон України "Про іпотеку" № 898-ІV від 5.06.2003 р.
3. Закон України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" № 979-ІV від 19.06.2003 р.
4. Закон України "Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" № 978-ІV від 19.06.2003 р.
5. Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб" №889-ІV від 22.05.2003 р.
6. Буряченко А. Фінансування житлового будівництва // Ринок цінних паперів України. – 2003. – № 9-10.
7. Зарічук О. Іпотечні механізми формування кредитних ресурсів банківської системи // Ринок цінних паперів України. – 2003. – № 11-12.
8. Статистичний щорічник України за 2002 рік. – К.: Консультант, 2003. – 664 с.
9. Фаерман Е.Ю. Ипотечное кредитование: анализ и моделирование / Е.Ю. Фаерман, С.Р. Хачатрян, В.М. Локтионов, А.М. Кириллова // Аудит и финансовый анализ. – 1998. – № 2. – С. 161-173.
10. Хачатрян С.Р. Моделирование региональной жилищной политики и механизмов расширения доступности улучшения жилищных условий населения // Аудит и финансовый анализ. – 2001. – № 4.

УДК 330.142

Горожанкіна М.Є.

ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ СОЦІАЛЬНОГО КАПІТАЛУ СУСПІЛЬСТВА

У статті обґрунтовано економічну природу соціального капіталу на основі визначення його генетичних капітальних властивостей як різновиду нематеріального капіталу. Поняття "соціальний капітал" розглядається як інституціональний ресурс забезпечення соціальної взаємодії економічних агентів.

Протягом історії людства основними мотивами та стимулами економічної діяльності людини був пошук, знаходження та споживання речовинного багатства з метою задоволення матеріальних потреб. Цілком очевидно, що не варто брати під сумнів важливість створення для населення умов споживання, які відповідають рівню сучасної цивілізації. Зараз у цьому "споконовічному" питанні з'являються нові аспекти, які і буде розглянуто в поданому дослідженні.

Відмітним моментом новітньої економічної історії стало те, що ХХ століття різко змінило вектор суспільних потреб людини. Особливо це відчувається у країнах, які досягли постіндустріальної стадії розвитку. На тлі інтенсивного зростання суспільного багатства та добробуту громадян, досягнутого в результаті становлення нового техно-

Список літератури оформлюється відповідно до ГОСТу 7.5-88. У списку вказується та література, на яку посилається автор у статті. Посилання на джерело дається у квадратних дужках. Заголовок списку друкується жирними літерами, центрується. Неправильно наведене джерело літератури вилучається із статті.

4. До статті додаються реферат (російською та англійською мовами), який являє собою стислу анотацію статті, обсягом 5-7 рядків (200-300 знаків), де обов'язково вказується назва статті, повне ім'я та прізвище авторів, авторська довідка та рецензія або витяг з протоколу засідання кафедри про рекомендацію щодо публікації.

ЗРАЗОК ОФОРМЛЕННЯ СТАТТІ

УДК

Садеков А.А.

ЕКОЛОГІЧНА СЕРТИФІКАЦІЯ В УКРАЇНІ І МІЖНАРОДНА ПРАКТИКА ЇЇ ПРОВЕДЕННЯ

Розглянуто роль міжнародних стандартів ISO серії 14000 (система управління навколишнім середовищем) у вирішенні однієї з найважливіших суспільних проблем нового століття – проблеми екології...

Необхідність введення в Україні екологічної сертифікації й аудиту обумовлена не тільки удосконаленням механізму природокористування, але й міжнародним співробітництвом України з зарубіжними країнами, що постійно розширюється....

Список літератури

1. Герасимчук З. Научные основы исследования экологической безопасности как фактора устойчивого развития // Экономика Украины. – 2000. – № 11. – С. 62-69.

Реферат і авторська довідка оформлюються окремими файлами.

Садеков Алимжан

Екологічна сертифікація в Україні і міжнародна практика її проведення

Рассмотрена роль международных стандартов ISO серии 14000 (система управления окружающей средой) в решении одной из важнейших общественных проблем нового столетия – проблемы экологии...

Sadekov Alimzhan

Ecological Certification in Ukraine and International Experience of Its Realization

The article examines significance of ISO international standards of the series '14000' (System of environmental management) in solving one of the most important social problems of the century – the problem of ecology...

Авторська довідка

1. Прізвище, ім'я та по батькові
2. Науковий ступінь
3. Вчене звання
4. Місце роботи, посада
5. Контактний телефон та адреса
6. Назва статті

Садеков Алімжан Абдуллович

доктор економічних наук

професор

проректор ДонДУЕТ

337-94-17

Екологічна сертифікація в Україні і міжнародна практика ...

Підписано до друку 28.06.2004 р. Формат 60×84/16. Папір офсетний.

Гарнітура Times New Roman. Друк – ризографія. Ум. друк. арк. 29,6.

Обл.-вид. арк. 28,8. Тираж 500 прим. Зам. № 779.

Донецький державний університет економіки і торгівлі ім. М. Туган-Барановського

83050, м. Донецьк, вул. Щорса, 31.

Редакційно-видавничий відділ

83023, м. Донецьк, вул. Харитонова, 10.

Тел.: (0622) 97-60-50 E-mail: druk@dsuet.donetsk.ua

Свідоцтво про внесення до Державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції ДК № 1106 від 5.11.2002 р.