

влияние различных факторов А.И.Гаврилову. Он рассматривал регион как экономическую систему, имеющую внутреннюю и внешнюю среду, которые взаимодействуют между собой. Эти связи могут быть как прямого, так и косвенного воздействия. Для качественной характеристики и оценки динамики изменения *внутренней среды* А.И. Гаврилов предлагает анализировать следующие группы факторов, характеризующих [17, с. 208-211]: производственно-ресурсный потенциал региона; структуру регионального рынка; кадровый потенциал региона; региональный бюджет; стратегию региона. *Внешняя среда* региона прямого воздействия включает взаимосвязи с партнерами. *Среда косвенного воздействия* на регион может включать следующие группы факторов влияния: общеполитические; научно-технические; природно-экологические; демографические.

Анализ выше приведенных отечественных подходов к определению факторов функционирования региона, показал, что подход, характерный для плановой экономики, должен быть дополнен блоком институционально-экономических факторов, к числу которых следует относить: многообразие форм собственности, рыночная конъюнктура, инвестиционная политика, монополизация экономики, потребительский рынок, налоговая политика, государственная поддержка, финансовая политика государства, границы рынка сбыта и т. д.

Выводы

Регион как социально-экономическая система подвержена влиянию системы разнонаправленных факторов, которые могут быть разделены на 2 группы:

- 1) внутренние факторы – производственно-ресурсный потенциал, технико-экономические, демографические и социально-экономические факторы;
- 2) внешние факторы – фактор рыночного механизма, фактор общественно-политического развития общества, фактор экологической безопасности и институциональный фактор (стабильность законодательной базы, налоговая политика, инвестиционно-инновационная политика государства, стратегия развития и др.).

В этом случае классификация факторов функционирования региона, на наш взгляд, будет наиболее полно отражать основные условия эффективного функционирования социально-экономического региона, рассматривая его не как изолированное пространство, а как социально-экономическую систему с присущими ей внутренними и внешними связями. При этом каждая из указанных групп внутренних и внешних факторов функционирования региона должна характеризоваться, в свою очередь, обоснованной системой показателей с учетом степени влияния каждой группы факторов на процесс функционирования системы. И дальнейшие исследования связаны именно с оценкой влияния данных факторов на эффективность функционирования региона.

Источники и литература

1. Колосовский Н.Н. Теория экономического районирования. – М.: Мысль, 1969. – 336 с.
2. Некрасов Н.Н. Региональная экономика. Теория, проблемы, методы.-2-е изд. – М.: Экономика, 1978. – 450с.
3. Баранский Н.Н. Научные принципы географии. – М.: Экономика, 1980. – 350 с.
4. Пробст А.Е. Региональная экономика и экономическая география. – Л., 1975. – 228 с.
5. Территориальная структура производственных комплексов / Под общ.ред. М.М. Паламарчука. – К.: Наук. Думка, 1981. – 311с.
6. Пістун М.Д. Основи теорії суспільної географії: Навч. посібник. – К. Вища шк., 1996. – 231 с.
7. Чумаченко Н.Г. Очерки по экономике региона.–К.:Наукова думка,1995.–339с.
8. Заставный Ф.Д. Географія України. – Львів: Світ, 1990. – 360 с.
9. Долишний М.И. Социально-экономический потенциал региона. – К.: Наук.думка,1985. – 220 с.
10. Розміщення продуктивних сил України: Підручник / За ред. проф. Є.П. Качана. – К.: ВД “Юридична книга”, 2001. – 552 с.
11. Граник Г.И. Размещение производительных сил. – М.: Знание,1977. – 64 с.
12. Экономическая география в СССР. История и современное развитие. – М.: Просвещение, 1965. – 664 с.
13. Алаев Э.Б. Экономико-географическая терминология. – М.: Мысль,1977. – 300 с.
14. Розміщення продуктивних сил: Підручник/ В.В. Ковалевський, О.Л. Михайлюк та ін. – 2-ге вид., випр. і доп. – К.: Знання, 2000. – 546 с.
15. Региональная экономика. Под ред. Градова А.П., Кузина Б.И., Медникова М.Д., Соколицына А.С. – СПб.: Питер, 2003. – 222 с.
16. Регіональне управління: Навч. посіб./ Л.М. Зайцева, С.М. Серьогін, Н.Й. Коніщева, В.Э. Зайцев, Т.О. Савостенко, І.Е. Польська, А.В. Чуйко, за наук. та заг.ред. док. екон. наук Л.М. Зайцевої. – Д.: ДФ УАДУ, 2000. – 240 с.
17. Гаврилов А.И. Региональная экономика и управление. – М.: Экзамен, 2003. – 326 с.

Ячменьова В.М

РОЗРОБКА МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Іпотечне кредитування досить міцно увійшло до економічного і господарського життя багатьох країн.

Найпоширеніша сфера застосування іпотеки – іпотечне кредитування будівництва житла для населення, яке складає один з найважливіших соціальних напрямків банківської справи в більшості розвинених країн світу.

Актуальність розвитку іпотечного кредитування в Україні очевидна. В той час, коли держава не в змозі розв'язати проблему житла громадян за рахунок бюджетних коштів виникає необхідність пошуку інших шляхів. Одним з таких способів є іпотечне кредитування.

Вирішенню проблем іпотечного кредитування наділяється багато уваги у наукових роботах таких вчених як: Довіденко І. У. [1], Іванов В. В. [2], Васюренко А. В. [3], Грінко Е. Л. [4], але проблема ціноутворення іпотечних взаємовідносин розкрита недостатньо, тому звертається особлива увага на знецінення фінансового потоку у довгостроковому періоді.

Цілю даної статті є розробка механізму ціноутворення іпотечного кредитування, та виявлення ступеня впливу на нього рівня інфляції у державі.

Іпотечне кредитування – це сфера довгострокового вкладення капіталу і як будь-який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу, стикається в Україні з головною проблемою – відсутністю достатньої кількості фінансових ресурсів у населення і, як наслідок, в економіці і банківській системі. Таким чином, банківські установи страждають від нестачі відносно вільних фінансових ресурсів, а тому мають обмежені можливості в наданні довгострокових іпотечних кредитів. Небажання банків вступати у відносини іпотеки також пов'язане з відсутністю міцної законодавчої бази, яка могла б повною мірою регулювати сферу іпотечних відносин. Така ситуація характерна для нестабільної економіки, коли з одного боку населення і юридичні особи недостатньо довіряють комерційним банкам, а з іншого боку банки, через важко прогнозовану ситуацію в економіці, не бажають вступати у відносини довгострокової іпотеки.

Для детальнішої оцінки ситуації можна розглянути певні моделі іпотечних відносин. Залежно від суб'єкта кредитування іпотечні позики на будівництво житла можна поділити на кредити, які надаються безпосередньо власнику майбутнього житла, і кредити, які надаються підрядним організаціям.

У першому випадку, коли іпотечний кредит надається безпосередньо майбутнім власникам житла, виникають двобічні відносини іпотеки між майбутнім власником і банком. У другому випадку виникають трибічні відносини іпотеки між банківською установою, підрядником і майбутнім власником житла.

Найцікавішим в даному випадку другий варіант, тому що підрядник у своїй діяльності повинен орієнтуватися на майбутнього покупця житла, повинен мати свою мережу продажу нерухомості.

Трибічні відносини іпотеки можуть бути побудовані на основі наступних моделей:

1. Кредитор надає іпотечний кредит підрядчику, погашення якого здійснюють майбутні власники, для цього складаються додаткові угоди між майбутніми власниками і банком. В даному випадку частина коштів, які поступають від майбутніх власників, акумулюються на окремому розрахунковому рахунку підрядчика і складають його прибуток.

2. Кредитор надає іпотечний кредит підряднику, а підрядник самостійно встановлює іпотечні відносини з майбутніми власниками. При цьому власник здійснює виплати по кредиту підряднику, а підрядник здійснює погашення іпотечного кредиту з одержаної суми за вирахуванням своєї норми прибутку. Цей спосіб більш вигідний для підрядника, оскільки він в праві скорочувати терміни надання кредитів власникам, що дає можливість підряднику формувати вільні грошові кошти і використовувати їх в своїй діяльності.

На рис. 1 надана двоконтурна модель формування договірних і фінансових відносин між учасниками трибічної іпотеки.

На базі запропонованої моделі виведемо формулу для розрахунку ціни іпотечного кредиту для кожного з учасників за його фінансовими зобов'язаннями:

Для банку:

$$C_{i.банк} = S_i + S_i \cdot a_{ст.в.} \quad (1.1)$$

де $C_{i.банк}$ - ціна іпотечного кредиту для банку;

S_i - сума іпотечного кредиту;

$a_{ст.в.}$ - страховий внесок, %.

Ціна іпотечного кредиту для підрядника:

$$C_{i.під} = S_i + S_i \cdot t_{i..к.} + S_i \cdot a_{ст.в.} + S_i \cdot t_{за.обіг} \quad (1.2)$$

де $C_{i.під}$ - ціна іпотечного кредиту для підрядника;

$t_{i..к.}$ - відсоток по кредиту, %;

$t_{за.обіг}$ - відсоток за вилучення грошей з обороту, %;

Ціна іпотечного кредиту для власника житла складе:

$$C_{i.вл.} = S_i + S_i \cdot t_{i..к.} + S_i \cdot a_{ст.в.} + S_i \cdot t_{за.обіг.} + S_i \cdot t_{норма\ приб} \quad (1.3)$$

де $C_{i.вл.}$ - ціна іпотечного кредиту для власника житла;

$t_{норма\ приб.}$ - норма прибутку підрядника, %.

Таким чином, іпотечний кредит має три рівня цін, які формуються на підставі умов іпотеки для кожного учасника. Подивимося, як це виглядатиме на практиці.

На будівництво п'ятдесятиквартирного житлового будинку, за замовленням мерії, необхідно два мільйони гривень. Фінансування здійснюватиметься на основі іпотечного кредитування підрядника.

Умови іпотеки наступні:

Вартість проекту (сума іпотечного кредиту) - 2000 тис. грн.,

Відсоток по іпотечному кредиту - 10%,

Страховий внесок - 10% від суми кредиту,

Відсоток за вилучення грошей з обігу - 2,5% від суми кредиту,

Норма прибутку для підрядчика - 25%, від вартості проекту.

Термін надання іпотечного кредиту підряднику - 15 років,

Термін надання іпотечного кредиту власнику житла - 13 років.

Початок будівництва 2004 рік, термін будівництва 2 року.

Погашення іпотечного кредиту починається з 2006 року.

Дисконтна ставка - 15%

Рівень інфляції - 7% в рік.

Розрахунок стартової ціни іпотечного кредиту надано в таблиці 1.

Таким чином, ціна іпотечного кредиту для кожного учасника індивідуальна.

Враховуючи те, що повернення грошових коштів по іпотечному кредиту здійснюватиметься за тривалий період часу (12-15 років) Чистий фінансовий потік за період повернення кредиту банку виглядатиме так, як показано в табл. 2. Розрахунок чистого фінансового потоку для кредитної установи здійснюватиметься за класичною формулою, скоригованою по інфляційному коефіцієнту .

Таблиця 1. Стартова ціна іпотечного кредиту, тис. грн.

Фінансові потоки	Кредитна установа	Підрядна організація	Власник житла
Розмір іпотечного кредиту	2000	2000	2000
Сума відсотка по кредиту		200	200
Сума страхового внеску	200	200	200
Сума відсотка за вилучення грошей з обігу		50	50
Сума норми прибутку підрядника			500
Ціна іпотечного кредиту	2200	2450	2950

$$\text{ЧФП}_{\text{б.}} = \sum_1^n \frac{\text{Ц}_{\text{i.б.}}}{(1+r)^n} \cdot \frac{1}{(1+k)^n} = \sum_1^n \frac{\text{Ц}_{\text{i.б.}}}{(1+r+r \cdot k+k)^n}, \quad (1.4)$$

Враховуючи те, що у знаменнику добуток $(r \cdot k) \ll 1$ багато менший за одиницю, мі його у розрахунках враховувати не будемо. Тоді формула 1.4 буде виглядати так:

$$\text{ЧФП}_{\text{б.}} = \sum_1^n \frac{\text{Ц}_{\text{i.б.}}}{(1+r+k)^n}$$

де $\text{ЧФП}_{\text{б.}}$ – чистий фінансовий потік для банку;

r – ставка дисконтування;

n – період повернення іпотечного кредиту;

k – рівень інфляції.

Таблиця 2. Чистий фінансовий потік з повернення іпотечного кредиту банку підрядником

Роки	S_i	$S_i \cdot t_{i,k}$	$S_i \cdot a_{\text{ст.в.}}$	$S_i \cdot t_{\text{за.обіг.}}$	Дисконтний множник	ЧФП
Умова	2000	200	200	50		
2004		200				200,00
2005		200				200,00
2006	153,84	184,62	15,38	3,85	0,82	293,19
2007	153,84	169,23	15,38	3,85	0,67	229,98
2008	153,84	153,85	15,38	3,85	0,55	180,04
2009	153,84	138,46	15,38	3,85	0,45	140,63
2010	153,84	123,08	15,38	3,85	0,37	109,58
2011	153,84	107,70	15,38	3,85	0,30	85,15
2012	153,84	92,31	15,38	3,85	0,25	65,97

РОЗРОБКА МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2013	153,84	76,93	15,38	3,85	0,20	50,94
2014	153,84	61,54	15,38	3,85	0,17	39,18
2015	153,84	46,16	15,38	3,85	0,14	30,01
2016	153,84	30,78	15,38	3,85	0,11	22,87
2017	153,84	15,39	15,38	3,85	0,09	17,33
2018	153,84	0,01	15,38	3,85	0,08	13,05
Сума надходжень до банку						1677,92

Чистий фінансовий потік для власника житла з повернення іпотеки через підрядчика виглядатиме як наведено у табл.3.

Аналіз проведених розрахунків показав, що чистий фінансовий потік по поверненню іпотечного кредиту банку менше ніж ціна іпотечного кредиту майже в півтора рази, це пов'язано з істотним знеціненням грошових коштів в довгостроковому періоді. При цьому грошові кошти, які беруть участь в обороті, можуть мати приріст за такий же період більш ніж в п'ять разів, тому комерційним банкам не вигідно надавати довгострокові іпотечні кредити.

Проблема розвитку іпотечного кредитування повинна вирішуватися на державному рівні, починаючи із законодавчої бази, яка регламентуватиме і договірні і фінансові взаємостосунки між учасниками іпотеки.

Таблиця 3. Чистий фінансовий потік з повернення іпотечного кредиту банку через підрядчика

Роки	S_i	$S_i * t_{i,k}$	$S_i * a_{ст.в.}$	$S_i * t_{за.обіг}$	$S_i * t_{норма\ пріб.}$	Дисконтний множник	ЧФП
Умова	2000	200	200	50	500		
2004		200					200,00
2005		200					200,00
2006	153,84	184,62	15,38	3,85	38,46	0,82	324,71
2007	153,84	169,23	15,38	3,85	38,46	0,67	255,82
2008	153,84	153,85	15,38	3,85	38,46	0,55	201,22
2009	153,84	138,46	15,38	3,85	38,46	0,45	157,99
2010	153,84	123,08	15,38	3,85	38,46	0,37	123,81
2011	153,84	107,70	15,38	3,85	38,46	0,30	96,81
2012	153,84	92,31	15,38	3,85	38,46	0,25	75,53
2013	153,84	76,93	15,38	3,85	38,46	0,20	58,78
2014	153,84	61,54	15,38	3,85	38,46	0,17	45,61
2015	153,84	46,16	15,38	3,85	38,46	0,14	35,28
2016	153,84	30,78	15,38	3,85	38,46	0,11	27,19
2017	153,84	15,39	15,38	3,85	38,46	0,09	20,87
2018	153,84	0,01	15,38	3,85	38,46	0,08	15,95
Сума надходжень підряднику							1839,57

Привабливими для банків іпотечні операції можуть стати у випадку якщо державою буде розроблена функціональна система пільгового оподаткування іпотечної діяльності. Система пільг, вживана до іпотечного фонду, дозволить компенсувати витрати, пов'язані з вилученням грошових коштів з обігу, а так само послабити податковий тягар.

Створення державного іпотечного банку може значно прискорити процес формування іпотечного ринку. Це обумовлено тим, що, по-перше, на сьогоднішній день банківська система слабо адаптована до проблем довгострокового і пільгового кредитування, а, по-друге, не орієнтовані на вирішення проблем, пов'язаних з розвитком іпотеки, і фахівці, що працюють на ринку нерухомості – ріелтери, оцінювачі та ін. Проте, створення подібної державної установи виявляється вельми проблематичним, зокрема у зв'язку з дефіцитом грошових коштів в бюджеті країни, які могли б бути використані для формування його капіталу. Державна влада, проте, може виступати гарантом по кредитах, гарантуючи повернення 20-30% суми у разі неплатоспроможності позичальника. За державною гарантованою підтримкою можна було б залучити до іпотечного кредитування недержавний пенсійний фонд.

Іпотечне кредитування допоможе розв'язати соціальні проблеми держави, пов'язані із забезпеченням житлом населення, а також дозволить привернути значні додаткові засоби громадян у банківську систему.



Рис. 1. Двоконтурна модель договірних і фінансових відносин між учасниками іпотеки.

Зв'язки договірних відносин між учасниками іпотеки:

1. Заяви від приватних осіб на будівництво об'єкту.
2. Укладення договору підряду на будівництво об'єкту.
3. Укладення договору з банком на отримання іпотечного кредиту.
4. Укладення контракту на страховку іпотечного кредиту.
5. Надання гарантійних зобов'язань з боку замовника.
12. Укладення договорів.
19. Оформлення ордерів.

Формування вихідних фінансових потоків по виконанню трибічного договору іпотеки:

Фінансові зобов'язання для банківської установи:

6. Надання іпотечного кредиту (ціна кредиту).

7. Оплата страховки по іпотечному кредиту.

Фінансові зобов'язання для підрядника:

8. Виплата суми кредиту.

9. Виплата відсотка по кредиту.

10. Виплата страхового внеску.

11. Виплата відсотка за вилучення грошових коштів з обігу.

18. Передача об'єкту на баланс замовнику.

Фінансові зобов'язання для власника:

13. Виплата суми кредиту.

14. Виплата суми відсотка по кредиту.

15. Виплата страхового внеску

16. Компенсація за вилучення грошових коштів з обігу.

17. Виплата норми прибутку підрядчику.

Джерела та література

1. Довіденко І. У. Іпотека: Учбово-практична допомога / Під ред. д.е.н., проф. У. З. Черняка. – М.: Видавництво Рдл, 2003 - 272с.
2. Іванов В. В. Іпотечне кредитування. – М.: Інформаційно- впроваджувальний центр «Маркетинг», 2001. – 273с.
3. Васюренко А. В. Банківській менеджмент: Допомога / А. У. Васюренко. – ДО.: Видавничий центр «Академія», 2001. – 320с.
4. Грінько Е. Л. Особливості формування фінансових ресурсів іпотечного кредитування // Економіка і управління. – №1 2003. – С. 16–17.