

можно порекомендовать коммерческим банкам и НБУ следующее:

- 1) ужесточить требования касательно методов управления кредитным риском на внутрибанковском уровне;
- 2) более активно участвовать в развитии бюро кредитных историй, поскольку его эффективное функционирование позволит повысить качество кредитного портфеля в будущем и снизить кредитный риск;
- 3) оптимизировать законодательную базу в области банковского кредитования;
- 4) больше внимания уделять работе с проблемными кредитами.

Исходя из этого, направлением дальнейших исследований может быть разработка и детализация оптимального комплекса методов управления кредитным риском в настоящих условиях.

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА:

1. Банківський менеджмент: Підручник / За ред. О.А.Кириченко, В.І.Міщенко. – К.: Знання, 2005. – 831 с.
2. Вовк В.Я., Хмеленко О.В. Кредитування і контроль: Навч. посіб. – К.: Знання, 2008. – 463 с.
3. Волошин Ігор. Прогноз впливу кредитного ризику на ліквідність і процентні надходження банку. // Вісник Національного банку України. – №8. – 2008. – С.26-29.
4. Дмитренко М.Г., Потлатюк В.С. Кредитування і контроль: Навчально-методичний посібник (у схемах і коментарях). – Кондор, 2005. – 296с.
5. Ильясов С.М., Гаджиев А.А., Магомедов Г.И.. Качество кредитного портфеля и кредитные риски // Банковское дело. – №3. – 2008. – С.80-85
6. Иода Е.В., Мешкова Л.Л., Болотина Е.Н. Классификация банковских рисков и их оптимизация / Под общ. ред. проф. Е.В.Иода, 2-е изд., испр., перераб. Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2002. – 120с.
7. Мошенский А.Б. Пути совершенствования системы управления кредитными рисками // Финансы и кредит. – февраль 2008. – С.35-40
8. Осипенко Т.В.. Некоторые вопросы повышения качества управления рисками банковской деятельности // Деньги и кредит. – №5. – 2003. – С.42-45
9. Перзек Н.Б., Журба И.С. Управление кредитными рисками: классификация, методы определения и пути снижения // Культура народов Причерноморья. – 2001. – №16. – С.133-138.
10. Письменная Н.Е., Кузнецова А.В.. Методы управления кредитным риском в рыночных условиях // Вестник СевКавГТУ - №3. – 2003.
11. Серебрякова Е.А. Управление кредитными рисками коммерческого банка // Вестник СевКавГТУ. – №3. – 2003.
12. Тарачев В.А.. Кредитные риски и развитие банковской системы // Деньги и кредит. – №6. – 2003. – С. 25-27.

ДУХОНЧЕНКО Т.Ю., ПЕРЗЕКЕ Н.Б. ПРОБЛЕМЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УКРАИНЕ

Постановка проблемы. Сегодня многие вкладчики готовы страховать свои финансовые риски на этапе строительства жилья, но не многие компании предоставляют подобные услуги – в первую очередь, в силу отсутствия четких и прозрачных механизмов процесса инвестирования рынка недвижимости, а также высокой степени коррумпированности строительной отрасли: начиная от тендера на землю и заканчивая сдачей квартир в эксплуатацию. Актуальность выбранной темы обусловлена, прежде всего, отсутствием в Украине безопасного механизма инвестирования. Практически всегда инвестор рискует срывами сроков строительства и подорожанием объекта недвижимости.

Степень изученности. Инвестиционное кредитование в Украине существует с середины 90-х годов, однако до сих пор не выработана четкая система финансирования банками строительных проектов. Проблема в точном прогнозировании их стоимости, особенно сегодня, в период экономического кризиса, когда далеко не каждый банк может оперативно реагировать на изменение уровня инфляции. Причина – поверхностный анализ экономических изменений.

Цель. Рассмотреть существующие схемы инвестирования проектов жилищного строительства. Выделить наиболее рискованные. Внести рекомендации по решению актуальных проблем.

Основное содержание. В Украине действует несколько схем финансирования строительства. Одной из наиболее рискованных является покупка облигаций[1]. Строительная компания выпускает беспроцентные целевые облигации, погасить которые обязуется жилой площадью. При этом одна облигация равняется определенному количеству квадратных метров. Облигации продаются, а на вырученные от продажи средства компания-застройщик возводит жилье. После этого компания «выкупает» у инвесторов облигации, передавая взамен построенные квартиры. Инвестор приобретает бумажные обязательства компании, которые формально гарантируют ему право на получение жилья. На практике такая схема сопряжена с высокими рисками. Нет гарантии, что компания, выпустившая и продавшая облигации, не обанкротится и выполнит свои обязательства в полном объеме. Кроме этого, облигации не котируются на фондовом рынке и не имеют реального финансового веса (их будет сложно продать, чтобы вернуть деньги).

Инвестиционные договоры – схема передачи средств инвестора непосредственно компании-застройщику. На сегодня заключение подобных договоров запрещено украинским законодательством. «За-

кон Украины об инвестиционной деятельности» четко гласит: «Объектами инвестиционной деятельности не могут быть объекты жилищного строительства, финансирование возведения которых осуществляется с использованием негосударственных средств, привлеченных от физических и юридических лиц, в том числе в управление». Таким образом, заключение подобных договоров сегодня находится фактически вне правового поля [2].

Менее рискованным является инвестирование через Фонды финансирования строительства (ФФС). Хотя и подобная схема также не всегда гарантирует безопасность вкладов. Теоретически данная структура контролирует движение и распределение средств инвестора, при этом застройщик якобы не может самостоятельно распоряжаться вашими деньгами. Однако отдельные компании создают «свои» ФФС, и при форс-мажорах исчезают как сами застройщики, так и «их» фонды.

Согласно закону, ФФС – это своеобразный посредник между инвесторами и застройщиками. Граждане передают в ФФС деньги, а компания, управляющая этим ФФС, заключает договор со строительной компанией и финансирует строительство [1], [3].

Очевидное преимущество инвестирования средств через ФФС – наличие контроля над процессом возведения жилья. При этом контроль осуществляется двухуровневый. С одной стороны, управитель ФФС контролирует соблюдение застройщиком оговоренных сроков сдачи дома, а также качество строительства, и в случае систематических нарушений со стороны строительной компании может попросту поменять ее. С другой стороны, за самим управителем ФФС следит Государственная комиссия по регулированию рынков финансовых услуг. Она может потребовать заменить финансовую компанию, управляющую фондом, либо застройщика.

Однако и в работе с ФФС есть целый ряд недостатков. Во-первых, он так же, как и инвестиционный договор, не гарантирует инвестору, который вносит средства частями, неизменности цены квадратного метра. Кроме того, законодательные изменения привели к тому, что если раньше один ФФС мог финансировать только один объект строительства, то теперь ему разрешено инвестировать сразу в несколько домов. А это означает, что ФФС сможет перебрасывать средства от одного объекта к другому. Неблагоприятным является и отмена обязательного страхования ответственности застройщика за срывы сроков сдачи дома в эксплуатацию [4].

Ситуация могла бы кардинально измениться, если бы практика страхования строительных рисков приобрела массовый характер. Логично, что подобная защищенность гарантировала бы возможность возмещения убытков и, каким-то образом, усмирляла бы «нерадивых» застройщиков. Однако, ввиду высокого риска, далеко не все страховые компании предоставляют подобные услуги. Лишь немногие организации Украины отметили, что не готовы предоставить компенсации в случаях, касающихся человеческого фактора (например, непрофессионализма застройщика). Лишь отдельные компании предоставляют компенсации для еще более непредвиденных обстоятельств: политический переворот, война, террористический акт. По понятным причинам это неинтересно современному потребителю данных услуг.

Отдельно стоит отметить неоднозначное отношение к проблеме со стороны банков. Сегодня в период экономического кризиса немногие банки готовы предоставить кредиты под строящееся жилье, даже при условии наличия страхового полиса, гарантирующего надежность вклада [5], [6]. Финансисты с осторожностью относятся к подобной деятельности и начнут предоставлять подобные кредиты лишь после сведения всех рисков к минимуму. Однако, по данным отдельных страховых компаний, если учесть большинство возможных вариантов, страховка будет стоить так дорого, что вряд ли найдутся желающие воспользоваться услугой. Касательно проблем финансирования строительства в связи с кризисом, Президент Украины подписал указ N1046/2008 "О дополнительных мерах по преодолению финансового кризиса". Указом предусмотрено направить в стабилизационный фонд на протяжении 2009 года 50 млрд. гривен, расширить источники наполнения фонда, обеспечить порядок использования средств фонда на кредитование долгосрочных инфраструктурных проектов государственного значения, кредитование завершения строительства жилья, которое осуществляется за счет ипотеки, развитие внутреннего спроса на товары [7].

Еще один «камень преткновения» в этом вопросе – «законодательный вакуум» в страховании подобных непредвиденных обстоятельств. Несмотря на то, что право на инвестиционное строительство декларировано целым рядом нормативных актов, ни один из них не регулирует порядок заключения таких договоров. Именно поэтому инвестирование в строительство жилья связано со значительными рисками для инвесторов. Отсутствие установленного законодательством порядка заключения таких договоров, четко определенных прав и обязанностей сторон, процедуры регистрации права собственности на построенные объекты приводит к ряду негативных последствий для инвесторов.

В наиболее широком понятии эти вопросы регламентирует «Закон о страховании». Однако четкие юридические нормы и процедуры, регулирующие непосредственно риски строительного рынка, отсутствуют в украинском законодательстве.

Выводы и предложения. Если банк участвует в финансировании проекта жилищного строительства, он берёт на себя основные риски. Учёт сроков и качества строительства, страхование ответственности застройщика, контроль уровня цен и их изменения, отработанный механизм реализации залогового имущества, условия возмещения убытков помогут данные риски минимизировать. Усиление роли банковского кредита как инвестиционного ресурса может иметь большое значение в активизации инвестиционного процесса в Украине.

Известно, что на долю банковского и страхового секторов в Украине приходится наибольшее количество инвестиций. Это связано с активно развивающимся процессом слияния и поглощения национальных компаний иностранными. Однако не следует акцентировать внимание на привлечение иностранных инве-

стиций в жилищное строительство. Гораздо эффективнее использовать новые строительные технологии, позволяющие сократить сроки и стоимость строительства в несколько раз, а, следовательно, исключить связанные с этим риски.

В Украине все еще отсутствуют четкие стандарты и нормы, в соответствии с которыми должны складываться отношения между страхователем, страховщиком и застройщиком. Существующее законодательство не предусматривает государственную регистрацию инвестиционных договоров на строительство жилья. Учитывая специфику и важность отношений, которые возникают на основании инвестиционных договоров строительства жилья, с целью защиты прав инвестора и проверки полномочий застройщика такая регистрация могла бы стать существенным механизмом защиты прав инвесторов.

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА:

1. Финансирование строительства. Электронный ресурс: <http://uko-kapital.com.ua/fond.html>
2. Правовая база заключения договоров инвестирования. Электронный ресурс: <http://www.bizrealty.com.ua/article-id-91.htm>
3. Программы инвестирования строительства. Электронный ресурс: http://usb.com.ua/ru/small-business/credit_programs/investment_credit/
4. Коммерческая недвижимость. – № 11. – 2008.
5. Кредитование строительства. Райффайзен Банк Аваль, - <http://aval.ua/>
6. Фонды финансирования строительства. Укрэксимбанк. Электронный ресурс: <http://www.eximb.com/rus/personal/loans/estate>
7. Власть денег, – 13-19 февраля. – 2009.

ЖУРБА И.С., САЗОНОВА А.Н.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ НБУ О КРЕДИТНЫХ ВЛОЖЕНИЯХ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ

Постановка проблемы. Официальным источником статистических данных по банковскому сектору Украины, в т.ч. по банковскому кредитованию, является ежемесячное издание Национального банка Украины (НБУ) «Бюллетень НБУ» (далее – Бюллетень). Способ предоставления данных в вышеуказанном издании отличается до 2009 года и после. В результате данных изменений появилась необходимость определения соответствия данных, предоставляемых в новом и старом форматах, для дальнейшего их использования при проведении анализа рынка банковского кредитования за длительный период. Выявление вышеуказанного соответствия и является целью данной статьи.

Результаты исследования.

В Бюллетене до 2009 года кредитные вложения коммерческих банков имели название «Требования банков по кредитам» и включали в себя следующие данные:

- требования банков по кредитам, выданным органам государственного управления;
- требования банков по кредитам, выданным в экономику страны;
- требования банков по кредитам, выданным на межбанковском рынке.

Первая группа «Требования банков по кредитам, выданным органам государственного управления» включала в себя данные об общем объеме соответствующих кредитов, в т.ч. по видам валют.

Вторая группа «Требования банков по кредитам, выданным в экономику страны» содержала в себе следующие данные:

1. общий объем кредитных вложений коммерческих банков в экономику страны, в т.ч. по видам валют и по срокам кредитования;
2. кредиты, выданные субъектам хозяйствования, в т.ч. по видам валют и срокам;
3. кредиты, выданные физическим лицам, также по видам валют и срокам вложений;
4. пп. 1 – 3 по регионам Украины;
5. пп. 1 – 3 по институциональным секторам экономики;
6. объем кредитов по цели вложений, в т.ч. по видам валют и по срокам кредитования;
7. пп. 1 – 3 по видам экономической деятельности;
8. пп. 1 – 3 по видам экономической деятельности, имеющих статус сомнительной и просроченной задолженности;
9. объем кредитов по видам экономической деятельности по регионам;
10. пп. 1 – 3 по видам кредитов (кроме сроков кредитования);
11. пп. 1 – 3 по организационно-правовым формам хозяйствования;
12. сумма начисленных процентов по пп. 1 – 3, в т.ч. по регионам;
13. общий объем кредитных вложений коммерческих банков в экономику по основным видам валют.

Третья группа «Требования банков по кредитам, выданным на межбанковском рынке» содержала соответствующую информацию о суммах кредитных вложений по видам валют (в т.ч. по основным валютам) и по срокам кредитования.

Таким образом, основными признаками для детализации данных являлись виды валют и сроки вложений по отношению к кредитам, выданным субъектам хозяйствования и физическим лицам [1].