

стабільність потоків доходів, що генеруються банківською діяльністю в майбутньому, використання розглянутих показників є доцільним лише в короткостроковому періоді. За результатами розрахунків, модель Дюпона, розроблена у 20-х роках ХХ ст. та призначена для визначення впливу чотирьох факторів – маржі прибутку та операційної маржі, доходності активів, мультиплікатора капіталу, – на рентабельність капіталу, має обмежений характер при оцінці ефективності в сучасних умовах банківського бізнесу. Зокрема висока концентрація різних видів ризиків у банківській діяльності потребує застосування якісно нових інструментів оцінки, здатних враховувати ключові детермінанти ефективності та відстежувати їх динаміку з метою запобігання кризовим ситуаціям.

Література

1. Кочетков В. Н. Анализ банковской деятельности: теоретико-прикладной аспект : монография / В. Н. Кочетков. – К. : МАУП, 1999. – 192 с. – ISBN 966-608-010-9
2. Парасій-Вергуненко І. М. Аналіз банківської діяльності : навч.-метод. посіб. / І. М. Парасій-Вергуненко. – К. : КНЕУ, 2003. – 347 с. – ISBN 966-574-453-4

3. Кириченко О. Банківський менеджмент : навч. посіб. / О. Кириченко, І. Гиленко, А. Ятченко. – К. : Основи, 1999. – 671 с. – ISBN 966-500-186-8
4. Примостка Л. О. Фінансовий менеджмент у банку : навч. посіб. / Л. О. Примостка. – К. : КНЕУ, 2004. – 468 с. – ISBN 966-574-626-х
5. Криклій О. А. Фінансовий менеджмент банку : навч. посіб. / О. А. Криклій, І. В. Сало. – Суми : Університетська книга, 2007. – 314 с. – ISBN 978-966-680-312-5
6. Карчева Г. Т. Системний аналіз ефективності діяльності банків України / Г. Т. Карчева // Вісник Національного банку України. – 2006. – № 11. – С. 12–17.
7. Сенищ І. П. Еволюція банківської системи України / І. П. Сенищ // Регіональна економіка. – 2007. – № 2. – С. 209–216.
8. Дані фінансової звітності [Електронний ресурс] / Національний банк України. – Режим доступу : http://bank.gov.ua/Bank_supervision/index.htm. – Загол. з екрану.
9. Роуз Питер С. Банковский менеджмент / Питер С. Роуз ; пер. с англ. – 2-е изд. – М. : Дело, 1997. – 768 с. – ISBN 5-7749-0048-7
10. Синки Д. Ф. Управление финансами в коммерческих банках / Д. Ф. Синки ; пер с англ. – 4-е изд. перераб. – М. : Catalaxy, 1994. – 820 с. – ISBN 5-86366-045-7

Стаття надійшла до редакції 4 жовтня 2011 року

УДК 336.7:351



Д. Г. Аманжаєв,

аспірант кафедри фінансів Інституту менеджменту та фінансів при Київському національному університеті імені Тараса Шевченка

НАПРЯМИ РЕФОРМУВАННЯ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НА ОСНОВІ ДОСВІДУ ТУРКМЕНИСТАНУ

У статті проведено аналіз розвитку ринку будівництва житла для населення в Україні за період 2005–2011 рр. з метою використання досвіду Туркменістану в площині участі держави в механізмі іпотечного кредитування. Проаналізовано показники розвитку іпотеки Туркменістану за період 2000–2010 рр. та запропоновано модель пайової участі регіонального і місцевого бюджетів у житловому іпотечному кредитуванні.

Ключові слова: вторинний ринок, забезпечення житлом, іпотечне кредитування, модель пайової участі, темп будівництва.

Д. Г. Аманжаєв

**НАПРАВЛЕННЯ РЕФОРМУВАННЯ
УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ ІПОТЕЧНОГО
КРЕДИТУВАННЯ НА ОСНОВЕ ОПИТА
ТУРКМЕНИСТАНУ**

В статье проведен анализ развития рынка строительства жилья для населения в Украине за период 2005–2011 гг. с целью использования опыта Туркменистана в плоскости участия государства в механизме ипотечного кредитования. Проанализированы показатели развития ипотеки Туркменистана за период 2000–2010 гг. и предложена модель долевого участия регионального и местного бюджетов в жилищном ипотечном кредитовании.

Ключевые слова: вторичный рынок, обеспечение жильем, ипотечное кредитование, модель долевого участия, темп строительства.

Постановка проблеми. Іпотека потребує вкладення ресурсів в її розвиток на довгостроковій основі. Але в умовах ризику, притаманного фінансово-економічній кризі, інвестори не бажають вкладати кошти в довготермінові проекти. У таких умовах основним інвестором житлового будівництва повинна виступати держава. І в цьому контексті інтерес становить досвід пострадянських азійських країн, де вплив держави на економічні процеси є доволі відчутним.

Ми обрали для аналізу основні показники розвитку ринку житла для населення та його фінансового забез-

D. G. Amanzhaev

**UKRAINIAN ASPECTS OF REFORM THE MORTGAGE
LENDING MARKET BASED ON EXPERIENCE OF
TURKMENISTAN**

The article considers the development of the construction market for the population lived in Ukraine for 2005–2011 years, in order to use the experience of Turkmenistan in the plane of the state's participation in the mechanism analyzed mortgage rates mortgage development of Turkmenistan for 2000–2010 years and the proposed model equity of regional and local budgets in the residential mortgage lending.

Key words: housing, secondary mortgage market, mortgage lending, social protection, the model of the equity, the pace of construction.

печення на прикладі України і Туркменістану. Як показав досвід, в умовах фінансово-економічної кризи 2008–2010 рр. Туркменістан зумів не тільки зберегти обсяги будівництва житла, а й збільшити їх. Тому практичні набутки цієї країни у формуванні стратегічних напрямів розвитку ринку іпотечного кредитування є досить цікавими та корисними для України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями інституціонального розвитку ринку іпотечного кредитування займалося чимало вітчизняних та закордонних учених.

Зокрема Н. В. Акименко і Н. М. Гончарова досліджували шляхи вдосконалення організації процесу іпотечного житлового кредитування. Н. М. Квіт у своїх наукових працях приділяв увагу системоутворюючим ознакам іпотечного кредитування, Н. В. Несільська розкрила особливості функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в умовах кризи.

Проте механізми участі держави у фінансуванні ринку іпотеки досліджені не досить повно. Світова фінансово-економічна криза 2008–2010 рр. виявила недосконалість вторинного ринку іпотечних цінних паперів у США та призвела до перегляду методологічних питань його функціонування. І в цьому контексті цікавим є досвід Туркменістану щодо залучення держави у схему іпотечного кредитування населення.

Метою статті є визначення напрямів розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні за участю держави з урахуванням досвіду Туркменістану в цій сфері.

Основні результати дослідження. Згідно із статистичними даними, темпи будівництва житла в Україні поступово і невблаганно знижуються. У 2011 р. по країні загальною уведено в експлуатацію близько 3 млн. кв. м загальної площі житла, що на 15% менше, ніж за аналогічний період минулого року [1].

Найбільше будинків будують у Києві та Київській області (близько 35% загального обсягу житла), Криму, Івано-Франківській, Львівській, Одеській областях. Лише трохи відстають від лідерів Донецька, Харківська, Полтавська області.

І держава, і місцева влада надають підтримку будівельній галузі України. За рахунок коштів державного бюджету за перше півріччя 2011 року введено в експлуатацію 20,9 тис. кв. м загальної площі житла, що в чотири рази більше відповідного періоду попереднього року. Частина житла, побудованого за рахунок цих коштів, цього року становила 0,8% загальнодержавного обсягу (за перше півріччя 2010 року – 0,2%). Крім того, уряд реалізує у цій галузі кілька програм, серед яких програма «Доступне житло», розрахована до 2017 року. На її впровадження знадобиться, без урахування інфляції, понад 80 млрд. грн.: 23 млрд. – державна підтримка, 5,4 млрд. – місцеві бюджети, 53 млрд. грн. – інвестори. Але поки що вплив державних програм на динаміку ринку будівництва житла напевно чи можна вважати відчутним. Основними причинами зниження темпів будівництва та добудови житла в Україні є нестабільна економіка держави і недоступність іпотечного кредитування [2, с. 31].

У 2011 р. Кабінетом Міністрів України було виділено 1,5 млрд. грн. здебільшого на фінансування завершення будівництва житла зі ступенем готовності не менш як 50%. За останні п'ять років ринок нерухомості Києва змінився до невпізнання. Столиця стала абсолютним чемпіоном падіння цін на нерухомість у 2008–2010 рр.: середня вартість квадратного метра від січня 2008 року тут впала на 48% – до \$1 792. Наприклад, на Харківському масиві Києва до кризи квадратний метр коштував \$2,5 тис., а нині – \$1,2 тис. Але навіть 20–50%-е здешевлення житла не призвело до зростання кількості угод, а правила гри на ринку вже диктує не продавець, а покупець [1].

До кризи клієнти були менш вибагливі й часто робили швидкі покупки на тлі динамічного зростання цін. Сьогодні ситуація кардинально змінилася: потенційні покупці можуть по два роки шукати необхідне житло і чекати той варіант, який їх влаштує на 100%.

Як наслідок, маємо таку динаміку: якщо у 2008 р. на вторинному ринку було продано 20 тис. квартир, а на первинному – 10 тис., то у 2009 р. кількість продажів на первинному ринку склала лише близько 1 тис. квартир, а на вторинному – 6 тис.; у 2010 р. кількість угод дещо збільшилася, але досить рівня 2008 року так і не вдалося.

Дуже сильно вплинув на обсяги продажів відхід з ринку іпотечного кредитування. Якщо у 2007 р. близько 80% усіх угод укладалося за рахунок банківських позик, то сьогодні їх частка не перевищує 2%. Наразі банки не мають

права кредитувати в іноземній валюті, тому і ставки за кредитами піднялися від 15 до 20–22%, а це дуже висока ціна для потенційних покупців.

Зміна реалій ринку, як кризь сито, пропустила численних столичних забудовників – із ринку пішло майже 70% усіх компаній. У більшості випадків вони були змушені або заморозити свої об'єкти, або продати їх за безцінь іншим забудовникам [3, с. 17].

Ринок житлового будівництва вже пройшов етап зниження якості й нині повертається до високих стандартів, прийнятих у сегменті. Сучасні проекти елітних житлових будинків можна умовно поділити на два основних типи. Перший відрізняється масштабністю (великі житлові площі, багатоповерховість, значні розміри прилеглої території). Поряд із цим реалізуються «клубні» проекти, виконані з меншим розмахом, але з більшою індивідуальністю. Сьогодні більше уваги приділяється внутрішнім і зовнішнім факторам, які раніше не вважалися важливими: високоякісне технічне оснащення будинку, наявність обслуговуючої компанії, професійні системи безпеки, простора прибудинкова територія, зелені зони і парки поряд із будинком тощо [3, с. 18].

Отже, в умовах обмеженого фінансування обсяги будівництва житла в Україні істотно знизилися. Тому для підвищення рівня соціального захисту населення необхідна участь держави у фінансуванні іпотеки. Цікавим у цій царині є досвід Туркменістану, де держава активно впливає на ринок іпотеки взагалі та іпотечного кредитування зокрема.

Основні соціальні й економічні показники Туркменістану за 2000–2010 рр. представлені в табл. 1.

Туркменістан відноситься до середньоазійських країн, що швидко розвиваються. Одним із головних завдань

Таблиця 1
Основні соціальні та економічні показники Туркменістану за 2000–2010 рр.

Показник	2000	2005	2010
Валовий внутрішній продукт (номінальний), млрд. ман.*	26115	89307	124784
Темпи росту реального ВВП, % до попереднього року	118,6	113,3	111,6
у тому числі:			
промисловість	135,8	114,4	114,8
сільське господарство	117,0	113,9	105,8
будівництво	95,0	102,6	115,2
транспорт і зв'язок	110,0	115,1	115,4
торгівля	130,0	134,8	116,3
інші послуги (з урахуванням чистих податків на продукти)	108,9	109,4	109,1
Структура ВВП, %:	100,0	100,0	100,0
Промисловість	34,4	33,9	38,0
сільське господарство	22,5	18,3	18,9
Будівництво	6,7	5,5	5,7
транспорт і зв'язок	6,5	6,1	5,3
Торгівля	3,5	7,1	6,3
інші послуги (з урахуванням чистих податків на продукти)	26,4	29,1	25,8
Зовнішньоторговельний оборот, млн. доларів США	4291,0	8577,4	13374,1
у тому числі:			
експорт	2506,0	4939,0	8932,1
імпорт	1785,0	3638,4	4442,0
Інвестиції в основний капітал (у поточних цінах), млрд. ман.	9072,0	19100,0	23003,2
у % до попереднього року (у порівнянних цінах)	112,6	105,3	107,7
Вантажооборот транспорту, млрд. т-км	37,6	44,4	49,1
Пасажирооборот транспорту, млрд. пас.-км	11,5	16,3	22,6
Обсяг послуг зв'язку (без ПДВ), млрд. ман.	240,8	688,1	995,2
Індекс споживчих цін, %: річний	108,0	110,7	106,2
ланцюговий (до грудня)	107,4	110,3	108,6
Роздрібний товарооборот, млрд. ман.	9324	43336	66512
Обсяг платних послуг населенню, млрд. ман.	878	379	6213
Середньомісячна нарахована (номінальна) заробітна плата одного працівника, тис. ман.	596,5	2503,0	2535,7
Грошові доходи домашніх господарств (у середньому на одне домашнє господарство за рік), тис. ман.	24466	47746	49304
Економічна активність працездатного населення, %	82,8	81,2	80,0
Чисельність офіційно зареєстрованих на біржах праці осіб, що шукають роботу: усього, тис. осіб	50,7	91,2	91,8
в % до економічно активного населення	2,4	3,7	3,6

Джерело: [4]

Примітка: 1 ман дорівнює 2,83 грн. (або 0,35 дол. США).

ГРОШІ, ФІНАНСИ І КРЕДИТ

соціального блоку уряду країни є забезпечення населення житлом. Економічні ресурси для будівництва житла у держави є, але, зважаючи на низький рівень заробітної плати населення, основним джерелом фінансування будівництва житла повинні стати іпотечні кредити. Нові завдання, у тому числі й у світлі Декларації цілей розвитку тисячоріччя (прийнята ООН у 2000 році), яку серед 189 країн підписав і Туркменістан, були сформульовані та поставлені в Національній програмі соціально-економічного розвитку на 2011–2030 рр. Її пріоритетна мета – значне підвищення рівня життя населення та входження Туркменістану в число економічно розвинених країн світу з високим показником індексу людського розвитку [5, с. 9].

Туркменістан належить до країн із середнім рівнем урбанізації – частка міського населення станом на 01.01.2011 р. становить 50,7%.

Незважаючи на деяке уповільнення зростання ВВП Туркменістану в 2010 р. порівняно із 2005 р. (на 1,7%), темпи росту будівництва у країні підвищувалися (див. рис. 1).

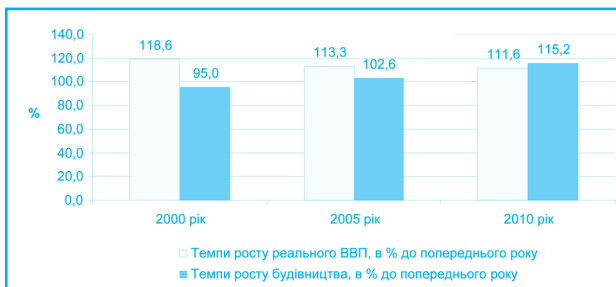


Рис 1. Динаміка темпів росту реального ВВП та будівництва в Туркменістані
Джерело: [4]

Якщо у 2000 р. темпи росту будівництва у країні склали 95%, тобто було збудовано на 5% менше об'єктів соціальної та промислової сфери порівняно із 1999 р., то у 2010 р. порівняно із 2009 р. об'єктів цієї сфери споруджено на 15,2% більше.

Маючи такий потужний ресурс, як нафта і газ, було активізовано інвестиції в основний капітал підприємств та організацій. На рис. 2 представлено динаміку обсягів інвестицій в основний капітал підприємств та організацій Туркменістану за період 2000–2010 рр.

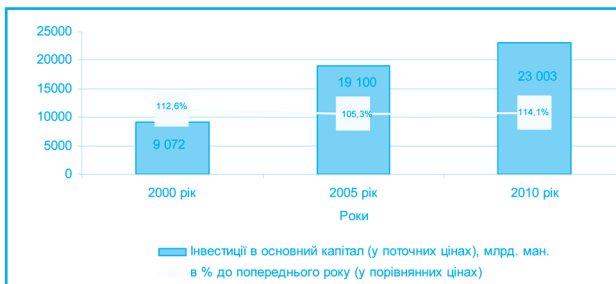


Рис 2. Обсяги інвестицій в основний капітал підприємств та організацій Туркменістану за період 2000-2010 рр.
Джерело: [4]

Відповідно до прийнятої Національної програми «Стратегія економічного, політичного й культурного розвитку Туркменістану на період до 2020 року», зберігається державна підтримка по квартплаті за муніципальне житло, при користуванні суспільним транспортом, по абонементній платі населення за телефонні послуги. У 2010 році, за даними вибіркового обстеження бюджетів домашніх господарств, частка видатків на оплату житлово-комунальних послуг у загальних грошових видатках у середньому на місяць на одне домашнє господарство склала 0,2% [6].

Забезпеченість населення загальною площею житла представлена в табл. 2.

Як видно із табл. 2, забезпеченість населення загальною площею житла є досить нерівномірною по країні. Найнижчі показники має Балканський веялат (15,3 кв. м на особу), найвищі – Марійський веялат (22,0 кв. м на особу).

Забезпеченість житлового фонду газом становить майже 100% як у місті, так і в селі, тоді як по інших видах благоустрою різниця між містом та селом у Туркменістані є різною (рис. 3).

Проведений аналіз свідчить про те, що державне фінансування ринку будівництва житла для населення в Туркменістані є позитивним і сприяє зростанню соціального захисту громадян. Проте централізоване бюджетне фінансування призводить до нерівномірного розвитку ринку житла по регіонах [7, с. 248].

Україна має схожі проблеми щодо диспропорцій у розвитку ринку будівництва житла, інфраструктури та ринку іпотечного кредитування. Тому, з огляду на останні зміни в економіці та фінансовій сфері, в Україні варто застосувати модель пайової участі регіонального і місцевого бюджетів у житловому іпотечному кредитуванні (рис. 4).

Відповідно до моделі, представленої на рис. 4, іпотечне кредитування здійснюється за участю місцевого бюджету із розстрочкою платежу поетапно:

- 1) позичальник звертається із заявою до адміністрації району (області) про надання пільгового іпотечного кредиту; список заявників передається оператору регіональної програми;
- 2) при розгляді заяви оператором регіональної іпотечної програми оцінюється стан житлових умов, сімейний стан, стаж роботи, черговість;
- 3) при прийнятті рішення про надання кредиту не більш як 70% становить частка бюджету, не менш як 30% – позичальника;
- 4) укладається тристороння угода пайової участі у придбанні або будівництві житла між оператором, позичальником, продавцем;
- 5) оператор перераховує частку за участі бюджету продавцеві, позичальник сплачує свою частку;
- 6) реєструється майнове право в Головному управлінні державної реєстраційної служби регіону, оформляються відповідні документи про право власності на нерухомість відповідно до частки бюджету і позичальника;
- 7) із позичальником укладається угода купівлі-продажу частки, придбаної за рахунок бюджету, на умовах розстрочки на 15 років під 5% річних;
- 8) здійснюється страхування нерухомості позичальником;

9) виплачуються позикові кошти на рахунок уповноваженої організації, що рефінансує програму іпотечного кредитування;

10) після виплати кредиту знімається обтяження з об'єкту іпотеки.

Запропонована модель адаптована до особливостей економіки та нормативно-правової бази України. Така форма державної підтримки спрямована на соціальний захист громадян, забезпечує доступність іпотечних

Таблиця 2
Забезпеченість населення загальною площею житла у 2003-2010 рр., кв. м на 1 особу

Регіон	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Туркменістан	17,8	18,3	19,2	19,4	19,6	19,7	19,8	19,9
м. Ашгабат	14,7	15,2	15,8	16,0	16,2	16,3	16,4	16,5
Веялати (райони):								
Ахальський	15,3	15,7	16,3	16,5	16,6	16,7	16,7	16,9
Балканський	13,8	14,0	14,6	14,7	14,7	14,8	15,3	15,3
Дашогузький	19,7	20,2	21,1	21,4	21,5	21,7	21,8	21,9
Лебапський	19,0	19,5	20,3	20,5	20,8	20,9	21,1	21,3
Марійський	19,9	20,4	21,3	21,5	21,7	21,8	21,8	22,0

Джерело: [11]

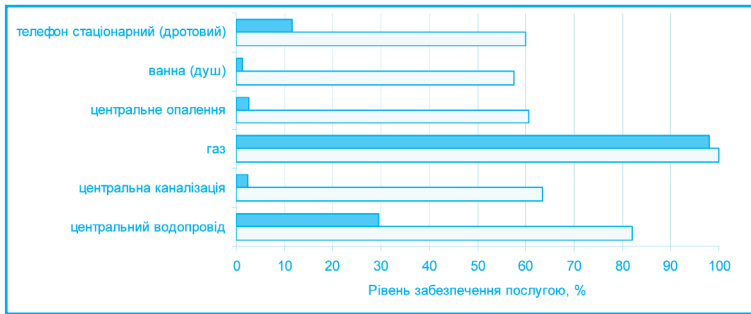


Рис 3. Облаштування житлового фонду Туркменістану окремими видами благоустрою станом на 01.01.2011 р.
Джерело: [4]

кредитів населенню з низькими доходами, реалізує ринкові механізми вирішення житлової проблеми, забезпечує прибуткове використання бюджетних коштів для розвитку економіки регіонів, активізує ринок житла, залучає для інвестицій заощадження населення, частково вирішує житлову проблему.

процеси відтворення капіталу. По-четверте, іпотечний механізм виступає важливою складовою створення національної системи заощаджень. Тому можна стверджувати, що іпотека є ефективним засобом реалізації фінансової політики держави.

Аналіз туркменського досвіду засвідчив дієвість участі держави у фінансуванні іпотеки. У цілому рівень життя в Туркменістані вищий, ніж у всіх країнах Центральної Азії, за винятком Казахстану. Основними факторами, що забезпечують відносно прийнятний доступ до основних благ, є фінансові можливості держави, що існують завдяки доходам від продажу газу, відносна малонаселеність, значний масштаб соціальної підтримки уряду, а також ментальні особливості туркменського суспільства.

Досвід Туркменістану варто впроваджувати в Україні. При цьому для уникнення диспропорцій на регіональному рівні в розвитку будівництва житла для населення варто застосовувати модель пайової участі регіонального і місцевого бюджетів у житловому іпотечному кредитуванні.

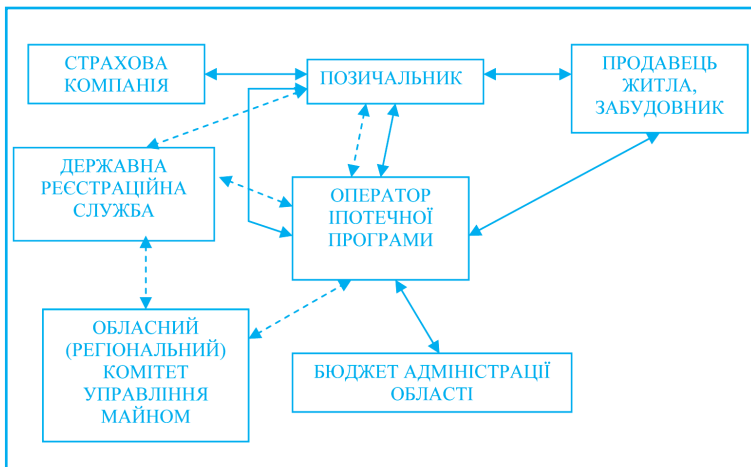


Рис 4. Модель пайової участі регіонального бюджету у придбанні (будівництві) житла із використанням іпотеки
Джерело: Складено автором

Висновки. Отже, іпотечний ринок активно функціонує у розвинених державах світу і роль держави в ньому досить вагома. Це зумовлено декількома факторами. По-перше, залучення довгострокових коштів у будівництво житла зменшує тиск грошової маси на економіку держави, що, своєю чергою, знижує інфляційні процеси. По-друге, використання механізму іпотеки сприяє розв'язанню житлової проблеми як складової соціально-економічної політики держави. По-третє, іпотека як форма інвестицій у реальний сектор економіки прискорює мультиплікаційні

Література

1. Офіційний сайт Державного комітету статистики України. – <http://www.ukrstat.gov.ua>
2. Гончарова Н. М. Удосконалення інституційних основ ринку іпотечного кредитування / Н. М. Гончарова // Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. – 2010. – С. 29–32.
3. Несільська Н. В. Особливості функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в умовах кризи / Н. В. Несільська // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. Національна економіка. – 2009. – № 11. – С. 16–19.
4. Офіційний сайт Державного комітету Туркменістану із статистики. – <http://www.stat.gov.tm>
5. Туркменістан: PEST-аналіз економічної, соціальної і політичної ситуації // Larimi Invest Group. – 2010. – № 10. – 16 с.
6. Офіційний сайт Міністерства будівництва Туркменістану. – <http://www.construction.gov.tm>
7. Квіт Н. М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування / Н. М. Квіт; Львівський національний університет імені Івана Франка // Форум права. – 2009. – № 1. – С. 242–251.
8. Акименко Н. В. Вдосконалення організації процесу іпотечного житлового кредитування / Н. В. Акименко // Економіка Крима. – 2008. – № 22. – С. 30–33.

Стаття надійшла до редакції 23 листопада 2011 року

ІНТЕРНЕТ-ХОЛДІНГ
ІНСТИТУТУ ТРАНСФОРМАЦІЇ СУСПІЛЬСТВА

56 веб-ресурсів

www.SOSKIN.info