

Розвиток процесу реалізації продукції можна подати у вигляді графів стану. Вказані вектори станів відображаються для кожного із п'яти видів: S_1 - надходження матеріалів за одиницю часу, S_2 - відхилення від планової потреби, S_3 - попит на готову продукцію в момент часу t , S_4 - стан запасів на вході системи, S_5 - кількість готової продукції на виході системи в момент часу t .

Висновки. 1. Запропоновано розглядати функцію прийняття управлінських рішень, інформаційне забезпечення та моніторинг не як локальні складові управління, а єдину систему, що дозволяє уникнути дублювання задач на кожному рівні управління, зменшити ризики під час прийняття рішень, серед множини управлінських рішень вибрати оптимальне.

2. Принципи та метод побудови моніторингу запропоновано визначати з діалектичної взаємодії єдності та боротьби протилежностей, а саме диференційованого та інтегрованого способу організації компонентів управління частинами інформаційного забезпечення високої складності у деревоподібній ієрархічній структурі. Це дало змогу конкретизувати вибір частин для розбиття та об'єднання.

Джерела та література:

1. Лутай А. П. Маркетингова інформація й ефективність інформаційних технологій у менеджменті підприємства / А. П. Лутай // Торгівля і ринок України: тематичний зб. наук. праць з проблем торгівлі і громадського харчування. – Донецьк : ДонДУЕТ, 2001. – Вип. 12. – С. 295-299.
2. Новаківський І. І. Аналіз стану і перспективи впровадження інформаційних систем у сфері менеджменту / І. І. Новаківський, Ю. Б. Шульган // Вісник Державного університету “Львівська політехніка”. Серія : Проблеми економіки та управління. – Львів, 1998. – № 345. – С. 133-136.
3. Смачило Т. В. Значення інформаційного забезпечення в умовах підтримки прийняття управлінських рішень / Т. В. Смачило // Наукові записки Тернопільського педагогічного університету. Серія : Економіка. – Тернопіль, 2001. – № 7. – С. 169-173.
4. Селевко Г. О. Метод оцінки кваліфікаційних вимог до змішаних і незмішаних посад / Г. О. Селевко, Т. В. Костенко // Наукові праці Донецького національного технічного університету. Серія : Проблеми моделювання та автоматизації проектування динамічних систем (МАП – 2005). – Донецьк : ДонНТУ, 2005. – Вип. 78. – С. 38-44.

Лохматова М.М.

УДК 336.77

ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В ЕПОХУ СРСР

Вступ. Іпотечний ринок в Україні на сучасному етапі зростає і збільшується в 1,5 - 2 рази щорічно. Стрімке зростання іпотечного ринку актуалізує різні питання – пошук джерел фінансування портфеля іпотечних кредитів, а також розробку ефективної кредитної політики. [1, С. 213]

Розвиток іпотечного ринку в Україні дає можливість створити працюючу систему забезпечення доступного за вартістю житла і внести певний елемент добробуту та стабільності в життя населення України.

Метою дослідження є вивчення особливостей становлення іпотечного ринку в СРСР, які є передумовою для розвитку іпотечного ринку на сучасному етапі.

Постановка проблеми та зв'язок з науковими публікаціями. Вивчення іпотечного ринку в Україні на сучасному етапі неможливе без дослідження історії його розвитку з часів Античності до проголошення Україною незалежності в 1991 році. Особливу увагу варто приділити становленню та розвитку іпотечного ринку на території УРСР в епоху входження Української республіки до складу СРСР. В епоху СРСР іпотечний ринок, як такий, в сучасному понятті не існував. Проте в широких масштабах велось житлове будівництво, завдяки якому населенню надавалася іпотека. Населення України мало можливість придбати житло, не маючи для цього достатніх власних накопичень, а, з іншого боку, кожен працюючий громадянин мав упевненість в тому, що він зможе забезпечити себе житлом.

Виходячи з викладеного, можна зазначити, що проблема вивчення іпотечного ринку в СРСР є досить значущою і вимагає ретельного вивчення.

Дослідженню питань, пов'язаних з становленням і розвитком іпотечного ринку в епоху СРСР приділено недостатньо уваги і присвячено невелику кількість публікацій. Зокрема, дослідженню у цій галузі присвячені роботи Н. М. Луценко, О.С. Любуна, В.І. Зонова, М.М. Вагіни.

Проте динаміка розвитку іпотечного ринку в СРСР висвітлена недостатньо, потребує теоретико-методичного обґрунтування й обумовлює актуальність обраної теми.

Основні результати дослідження. Іпотечний ринок – це ринок іпотечних кредитів, що надаються банками та іншими установами з метою придбання житла під заставу нерухомого майна. Іпотечним кредитом прийнято називати довгострокову позику із зобов'язанням її повернення в зазначений у договорі термін з виплатою відсотка, забезпеченням якої є застава нерухомості.

Любунь О.С. виділяє основні елементи іпотечного ринку житла: попит на житло, який відображає структуру суспільної потреби на житло, але який обмежений купівельною спроможністю населення; пропозиція, яка представляє собою виставлене на продаж житло на первинному і вторинному ринках. Елементом іпотечного ринку є також і ціна, яка є співвідношенням попиту і пропозиції. [3, С. 21] Такі елементи іпотечного ринку житла притаманні йому сучасному етапі. Однак цей ринок не завжди мав такі

елементи. Він розвивався поступово. Деякі автори впевнені, що в епоху СРСР іпотечний ринок, як такий був відсутнім. Вважаємо доречним зазначити, що попит на житло у населення був присутнім завжди, а от з пропозицією виставленого на продаж житла були суттєві труднощі, тому що житло в кредит надавала держава і попит перевищував пропозицію, внаслідок чого багато хто не мав можливості придбати житло і чекали в черзі по 15 років. Незважаючи на це, іпотечний ринок в СРСР існував.

Іпотечне кредитування в СРСР з'явилося в 20-ті роки ХХ століття у вигляді об'єднання громадян для будівництва і експлуатації житлових будинків. Житлова проблема завжди перебувала в загостреному стані і була актуальною в усі часи. У міру зміни умов соціалістичного будівництва змінювався зміст житлової проблеми і змінювалася житлова політика СРСР.

У розвитку іпотечного ринку в СРСР можна виділити 3 основних етапи: 1 етап – з 1921 р. по 1937 р., 2 етап – з 1937 р. по 1957 р., 3 етап – з 1957 р. по 1991 р.

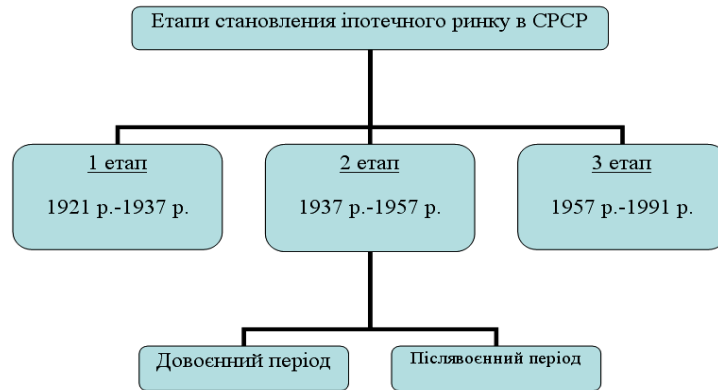


Схема 1. Становлення іпотечного ринку в СРСР.

На 1 етапі становлення іпотечного кредитування поряд з державним та індивідуальним житловим будівництвом великого розмаху набуло житлове кооперативне будівництво, що сприяло мобілізації сил і коштів населення на будівництво упорядкованої житлової площі. Робоче житлово -кооперативне будівництво розширювалося, чому сприяли пільги і кредити, що надавалися державою. Кредитування індивідуального житлового будівництва, яке, по суті, було іпотечним кредитуванням, здійснювалося із спеціального капіталу Центрального банку комунального господарства та житлового будівництва, а також з республіканських і місцевих фондів робочого житлового будівництва. Щорічний план кредитування як індивідуального, кооперативного, так і державного житлового будівництва передбачався в загальному плані кредитування робочого житлового будівництва. Проте індивідуальне робоче житлово будівництво мало підлеглий характер стосовно кооперативного житлового будівництва, через що кредитування індивідуального будівництва дозволялося тільки в тих місцевостях, де недостатньо було розвинене кооперативне житлово будівництво. Розвиток іпотечного ринку, зокрема розвиток іпотечного кредитування, в цей період відбувалося повільно і було, швидше за все, направлено на залучення коштів населення в справі управління, експлуатації та збереження наявного житлового фонду, чому сприяло створення орендних кооперативних товариств.

Розвиток іпотечного ринку в період з 1937р. по 1957р. відбувався в умовах недостатності державних коштів, що й визначило його особливості. Цей етап умовно розділений на 2 підетапи: довоєнний і післявоєнний періоди. Ці підетапи об'єднує найгостріша житлова проблема і значний дефіцит грошових коштів і матеріальних ресурсів. Характерною особливістю іпотечного кредитування в даний період є перехід до дієвого державного керівництва житловим будівництвом і експлуатації житла. Ще однією відмінною особливістю даного періоду є накопичення необхідних грошових коштів через масову передплату населення на державні позики.

Держава заохочувала індивідуальне житлово будівництво. Забудовнику надавалася безкоштовна земельна ділянка, надавався державний кредит терміном на 7 років під 2% річних за позикою, який, по суті, був іпотечним кредитом, надавалася допомога в самому процесі будівництва.

Господарські організації заохочували будівництво індивідуальних будинків садибного типу за готівковий розрахунок або на умовах довгострокового кредитування. Починаючи з 50х років, щорічно надавалися іпотечні позики на 10 років, причому погашення починалося лише з третього року з моменту її видачі. У результаті проведення житлової політики 1937 – 1957 рр. були досягнуті конкретні успіхи, іпотечне кредитування стало розвиватися інтенсивно, і користувалося великим попитом.

На третьому етапі, тобто в період становлення іпотечного ринку з 1957 р. по 1991 р., в СРСР відбувався постійний ріст матеріального добробуту населення, внаслідок чого відбувався стрімкий розвиток іпотечного кредитування. На цьому етапі держава ставила основним завданням розвиток індивідуального житлового будівництва за рахунок кредиту держави.

Найбільш швидкими темпами зростало кредитування членів житлово-будівельних кооперативів та кредитування на індивідуальне будівництво будинків. Необхідно відзначити, що збільшення частки другого із зазначених форм кредиту відбувалося внаслідок розширень видачі позичок сільському населенню. Право людини на житло забезпечувалося розвитком державного житлового фонду, а також сприянням держави кооперативному та індивідуальному будівництву. Державне житлово будівництво фінансувалося з держбюджету. Крім державних вкладень велике будівництво велося за рахунок державного кредиту та

коштів населення. Житлова кооперація в СРСР почала розвиватися з кінця 50-х років після прийняття ряду постанов, які намітили шляхи реалізації на практиці цієї форми житлового будівництва. Після цього різко зросли обсяги іпотечних кредитів.

Кредитування, яке здійснювала держава шляхом надання позик житлово-будівельним кооперативам, було на першому місці серед інших наданих кредитів. Кредити на індивідуальне житлове будівництво збільшилися і в 80-х роках і склали 25%. До 1982 року діяв наступний порядок будівництва кооперативних житлових будинків: кооператив повинен був внести в банк не менше 40% власних коштів. Кредит в розмірі до 60% кошторисної вартості будівництва надавався кооперативам державою у вигляді позики на термін 10-15 років з погашенням його щорічно рівними частками. Кооперативам, розташованим у віддалених районах, а також кооперативам підприємств окремих міністерств на прохання профспілкових органів розмір державного кредиту міг бути збільшений до 70% вартості житлових будинків з погашенням його протягом 10-20 років. Держава через банківську систему кредитувала до 70% вартості житлово-кооперативного будівництва. У постанові уряду був передбачений такий пункт, що керівники підприємств та установ разом з профспілковими організаціями мали право надавати безоплатну грошову допомогу робітникам і службовцям за рахунок коштів фонду соціально-культурних заходів і житлового будівництва в розмірі до 15%, а молодим сім'ям – до 20% первісного внеску. Для цього необхідно було пропрацювати на підприємстві не менше 5 років, а молодят – не менше 2-х років. З цього фонду могла бути погашена і залишкова заборгованість по кредиту банку тим, хто пропрацював понад 5 років після вступу до житлово-будівельного кооперативу, у розмірі до 15%, а тим, хто пропрацював понад 10 років – до 30%. Однак, кошти, видані в порядку безоплатної допомоги, повинні бути повернені позичальником у термін до 5 років у разі звільнення без поважної причини, а також за порушення трудової дисципліни або злочин. [2, С. 14] Члени ЖБК отримували кредит від держави через кооператив, який забезпечувався позикою Будбанку СРСР або Держбанку СРСР. Процентна ставка за використання державного кредиту в житлово-будівельному кооперативі становила 0,5% річних. У 1981 році найбільшу питому вагу в загальному обсязі позик в СРСР припадав на Російську Федерацію, Україну, Білорусь і Узбекистан. У згаданому році цими республіками було отримано 81,6% загальносоюзного кредиту на іпотечне кредитування. Іншу складова іпотечного кредитування в цей період становили кредити на переселенські заходи та будівництво індивідуальних житлових будинків. Для цього виду кредитування кошти виділялися в безготівковій формі через банк або через підприємство, на якому працював позичальник. Проте в деяких випадках вона надавалася у грошовій формі. У 70-х роках частка кредиту, що видавалася населенню, що проживає в сільській місцевості, досягала 95%. Подібні зміни в структурі кредиту були пов'язані з реалізацією рішень уряду щодо прискореного розвитку сільського господарства, освоєння нових земель, переселення в малообжиті, але перспективні райони. Таким чином, можна зазначити, що іпотечне кредитування на третьому етапі розвивалося стрімкими темпами.

Можна простежити постійне збільшення обсягу виданих позик населенню на придбання житла, при якому забезпеченням служило саме придбане в кредит житло.

Виходячи з вищевикладеного, можна відзначити, що іпотечний ринок в СРСР існував і розвивався. Обсяги іпотечного кредитування поступово зростали. Частка іпотечних кредитів у системі інших видів кредиту поступово збільшувалася. Динаміка іпотечного кредитування в СРСР значною мірою пов'язана з політикою держави, яка на різних етапах свого існування сприяла вирішенню житлової проблеми населення. На першому етапі великого розмаху набуло житлове кооперативне будівництво, яке сприяло мобілізації сил і коштів населення. На другому етапі розвитку іпотечного кредитування в СРСР відбувалося укрупнення і зміцнення будівельних організацій, подальша їх спеціалізація, відбувалася масова підписка населення на державні позики та підвищувалися темпи житлового будівництва, у зв'язку з чим відбувалося збільшення попиту на житло і на кредитування в цілому. На третьому етапі розвитку іпотечного ринку характерні і кількісні, і якісні зміни в сфері іпотечного кредитування.

Найбільш швидкими темпами розвивалося кредитування членів ЖБК та кредитування на індивідуальне будівництво будинків. Процентна ставка на іпотечні кредити на третьому етапі варіювалася від 1 до 8% строком до 20 років, що свідчить про розвиток іпотечного ринку в СРСР.

Джерела та література:

1. Грузицький Ю. Кредитна реформа 1930 – 1932 років у СРСР / Ю. Грузицький // Вісник НБУ. – 2011. – № 12. – С. 33-35.
2. Коваленко Л. О. Концептуальні засади розробки кредитної політики для продуктів іпотечного кредитування / Л. О. Коваленко // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 4 (82). – С. 213-216.
3. Зонов В. И. Потребительский кредит в СССР / В. И. Зонов, М. М. Вагина, С. П. Глинкина. – М. : Знание, 1983.
4. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва : навч. посіб. / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, В. Г. Домрачев, М. П. Денисенко, В. Р. Костюк, Л. І. Жук, В. Г. Кабанов. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К. : Вид-во Європ. ун-ту, 2006. – 299 с.
5. Папаїка О. Іпотечні послуги як похідна іпотечного ринку / О. Папаїка, С. Арбузов // Вісник НБУ. – 2008. – № 2. – С. 13-15.