

тование, которое не предусматривает платности за пользование кредитными средствами. Ограничены и возможности финансирования строительных организаций за счет таких внешних источников, как кредиторская задолженность и дополнительная эмиссия акций. Мощными источниками финансовых ресурсов могут быть банковский капитал (при достаточном уровне кредитоспособности) и эмиссия целевых облигаций.

4. При строительстве жилья строительные компании широко привлекают средства населения путем заключения инвестиционных договоров непосредственно с гражданами, а также с помощью финансовых посредников (специальных фондов, институтов совместного инвестирования, негосударственных пенсионных фондов).

Источники и литература

1. Україна у цифрах у 2005 році: Статистичний довідник, - Київ: Консультант, 2006. -247 с.
2. А. Кулик, Д. Задесенець. Особливості рейтингової оцінки цільових облигацій [Електрон. ресурс] - 25.01.2007.- Режим доступа: <http://www.credit-rating.com.ua>

Сафонова В.М.

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Постановка проблемы: Благодаря ипотечному кредитованию во многих странах мира успешно решается жилищная проблема. Его развитие является одним из важнейших направлений социально-экономических преобразований и в нашей стране. Теоретические исследования отечественного и мирового опыта ипотечного кредитования имеют важное научное и практическое значение. К сожалению, в Украине авторы в большей мере определяют общие подходы к внедрению ипотеки в Украине, освещают становление ипотечного рынка и развитие ипотечного кредитования.

Современная государственная жилищная политика делает акцент на решении жилищных вопросов активного (работающего) населения со средним уровнем доходов. Средняя обеспеченность жильем на одного человека в Украине составляет 19,3 м², в общем. По стране в неблагоприятных квартирных условиях проживает около 12 млн. человек. Однако, население Украины не стоит в очередях для получения жилищных ипотечных займов. Одной из причин такой ситуации являются высокие кредитные ставки, установленные коммерческими банками под долгосрочные кредиты.

Снижение процентных ставок по банковским ипотечным кредитам, предоставление льготных кредитов определенной части населения, а также обеспечение населения дешевыми долгосрочными кредитными ресурсами - составляют эффективный механизм решения проблем ипотечного рынка Украины.

Анализ основных публикаций. В экономической литературе проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования рассматриваются такими авторами как Басова О., Савич В.И., Становлению и развитию ипотечного рынка жилья в Украине посвящает свою статью Паливода К., Ларионова Л. рассматривает социальную миссию ипотечного кредитования. Гиджук Д. рассматривает перспективы использования внешних займов с целью финансирования жилищного строительства, Паливода К. говорит о проблемах ипотечного кредитования под залог жилья и программах массового строительства в Украине. В большинстве своем авторы определяют общие подходы к внедрению ипотеки в Украине, освещают становление ипотечного рынка и развитие ипотечного кредитования.

Целью статьи является рассмотрение состояния ипотечного рынка в Украине на сегодняшний день, анализ объемов и динамики кредитования банками населения Украины, а также разработка предложений по улучшению этого вида кредитования.

В соответствии с поставленной целью в статье решаются следующие задачи:

- рассмотрение тенденций и перспектив ипотечного кредитования;
- определение уровня эффективности использования возможностей по удешевлению ипотечных кредитов.

Изложение основного материала. Интерес к займам, оформляемым на покупку недвижимости, объясняется необходимостью в жилье одних, желанием улучшить жилищные условия другими, а также повышением деловой активности третьими.

Зачастую утверждают, что ипотека становится массовой, но необходимо признать, что это не так. Это все еще «продукт» для людей, которые находятся в наиболее успешном положении — 5-10% всего населения. Объем ипотечных кредитов составляет 4-5% украинского ВВП. По этому показателю мы уже опережаем Россию, но в других странах этот коэффициент составляет 80-90% ВВП и более. [6]

Анализируя данные 2006 года, можно сказать, что существенных улучшений условий ипотечного кредитования на вторичном рынке жилья не произошло: как и в начале года, средняя эффективная ставка (процентная ставка по кредиту плюс все комиссии банка и дополнительные платежи) по рынку составила более 13 % в долларах США и 18 % годовых в национальной валюте.

По результатам анализа условий жилищного кредитования 15 украинских банков (в ходе проведения маркетингового исследования были изучены условия ипотечного кредитования следующих банков: МИБ, ПриватБанк, Проминвестбанк, Укрсоцбанк, УкрСиббанк, Райффайзен Банк Аваль, ОТП Банк, Финансы и кредит, Надра, Кредитпромбанк, Форум, Укргазбанк, Укрпромбанк, Кредобанк (Украина) и Правэкс-Банк)

на конец декабря 2006 г. зафиксировано следующее состояние ипотечного рынка: - номинальная ставка: 16,6 % в гривне, 12 % в валюте; - эффективная ставка: 18,2 % в гривне, 13,4 % в долларах США. [8]

На 1 марта 2007 задолженность по ипотечным кредитам составляет 28 млрд. грн., или 10% от общего объема всех кредитов, которые предоставляются банками, это при том, что на 1 марта 2006 года задолженность по ипотечным кредитам составила 13,7 млрд. грн., что говорит о благоприятных тенденциях развития ипотечного кредитования.

Из общей суммы ипотечных кредитов (28 млрд. в 2007 году) 81%, или 22,8 млрд. грн. — кредиты в иностранной валюте. При этом доля кредитов, предоставленных физическим лицам, в общей сумме ипотечных кредитов составляет 21 млрд. грн. [9].

Говоря о кредитовании в национальной валюте, можно сделать вывод, что дешевых кредитов не бывает. Услышав словосочетание “недорогой гривневый кредит”, потенциальный заемщик скорее насторожится, чем начнет собирать необходимый пакет документов. Таковы реалии украинского рынка кредитования - 17-20% годовых приходится платить всем, кто решил взять кредит в нацвалюте.

Можно предположить, что вскоре ситуация изменится: процентные ставки по кредитам в нацвалюте станут ближе к долларovým на 2-3%. Этому будет способствовать то, что стоимость ипотечных кредитов в гривне снизится за счет дешевых ресурсов Государственного ипотечного учреждения (ГИУ). Уже сейчас реальная эффективная ставка в нацвалюте по программе ГИУ не превышает 12% годовых. Учреждение уже выпустило пятилетние гривневые облигации на 1 млрд. грн. под госгарантии с доходностью 9,5% годовых. В итоге на рынке в скором времени появятся гривневые кредиты, которые по процентным ставкам вполне могут конкурировать с долларowymi. [8]

По прогнозам участников рынка, в этом году ипотечных кредитов в нацвалюте будет выдаваться не больше 700 млн. грн. в месяц - миллиард дешевых гривневых ресурсов от ГИУ может откорректировать ценовую политику банков. [7]

Инъекции ГИУ - важна, однако далеко не единственная причина ожидаемого снижения стоимости займов в нацвалюте. Существуют и более рыночные механизмы. Например, удешевление гривневых пассивов банков путем выпуска ипотечных облигаций - долговых бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами. Поскольку такие бонды выпускаются под залог ипотечных активов, доходность по ним будет меньшей, чем по обычным корпоративным облигациям как уверяют участники рынка на 1-1,5% а срок обращения - большим.

Правда, в Украине этот инструмент только начинают использовать. В марте 2007 года пятилетние ипотечные облигации на сумму 50 млн. грн. выпустил Укргазбанк. Если банк-пионер сможет привлечь дешевые и длинные (по меркам украинского рынка корпоративных бондов) деньги, то к концу 2007 года можно ожидать начало бума на рынке ипотечных облигаций. О возможном выпуске таких бумаг уже заявили несколько украинских банков - ОТП Банк, МИБ и др. Следствием экспансии банков станет снижение ставок по ипотечным кредитам в гривне.

Падение стоимости кредитов в национальной валюте возможно и по другим банковским продуктам (авто-, потребкредитованию и т. д.). Частично снизить стоимость ресурсов банкам поможет более широкий, чем ипотечные бонды, инструмент - секьюритизация активов: бумаги, обеспеченные активами. Причем одалживать путем секьюритизации можно не только на внешних рынках, но и на внутреннем (правда, с некоторыми оговорками), что дает возможность сэкономить 1-2% годовых.

Национальный банк также способствует удешевлению гривневых кредитов. Как противник валютизации займов НБУ снизил нормативы обязательного резервирования в нацвалюте: по срочным депозитам юридических и физических лиц с 2 до 0,5%, а по средствам до востребования на текущих счетах - с 3 до 1%. Это, по мнению банкиров, пусть не значительно, но снизит стоимость кредитов в гривне.

Впрочем, не исключено, что некоторые банки будут использовать более дешевый гривневый ресурс не для снижения процентных ставок, а для увеличения своих доходов. Реальная эффективная ставка по гривневому кредиту под 12-14% годовых может составить все те же 17-18%.

Слабым утешением для заемщиков может стать лишь небольшое удешевление кредитов. Такой поворот событий специалисты прогнозируют с одной оговоркой — если Нацбанк не введет ограничений на валютное кредитование населения, как это планируется сегодня. Средняя процентная ставка по ипотечному кредитованию в 2007 году может упасть на 0,5–1,5%. Это может быть обусловлено выходом на украинский финансовый рынок крупных иностранных игроков, удешевлением привлеченных средств для активно развивающихся украинских банков, а также возможным началом полноценного функционирования государственного ипотечного учреждения.

Украинские банкиры рассчитывают на весьма серьезный прирост объемов ипотеки в 2007 году. Согласно прогнозам в 2007 г. финучреждения должны выдать на 45–50% больше кредитов на покупку недвижимости, чем в 2006г. Ожидается, что, как и прежде, в кредитном секторе будет лидировать вторичный рынок. Банки все еще с небольшой охотой кредитуют покупку жилья в новостройках.

Говоря о перспективах развития ипотеки, можно отметить, что для этого необходимо расширение операций на фондовом рынке страны. При этом необходимо подчеркнуть целесообразность выравнивания налоговых требований относительно доходов, получаемых от размещения депозитов (депозиты имеют налоговые преимущества) и от инвестирования в ценные бумаги.

В то же время, ипотечные ценные бумаги банков смогут приниматься в залог под рефинансирование Нацбанка лишь в случае, если будет обеспечена их высокая ликвидность на фондовом рынке.

Возможно, способствовать снижению цен на недвижимость в Украине будет введение налога на недвижимость. Вместе с тем, этот закон вряд ли будет введен в действие в 2008 году.

Относительно перспектив на 2007 год можно предположить, что этот год окажется более благоприятным для получения жилищной ссуды. Можно ожидать незначительное понижение процентных ставок в размере 0,5-1,5%, а также уменьшение разрыва между процентными ставками по валютным и гривневым кредитам. Это будет вызвано усилением конкуренции на рынке ипотечного кредитования, активизацией деятельности ГИУ, а также политикой Национального банка.

Выводы и предложения. Доля ипотечного кредитования в общем кредитном портфеле банков заметно возросла по отношению к 2006 году практически в 2,5 раза, и составила на 1 марта 2007 года 28 млрд. грн. Однако, чрезмерной является валютизация рынка ипотечного кредитования, что пытается урегулировать Нацбанк Украины, который собирается ввести ограничения на кредитование в валюте. Это может негативно сказаться на тенденциях снижения процентных ставок по ипотечному кредитованию.

Относительно высокие процентные ставки требуют введения адекватного механизма плавающей (изменяющейся) процентной ставки, что дало бы возможность уменьшить риски и снизить средний уровень ставок по ипотечному кредитованию по крайней мере на 1-2 с.п.

На сегодняшний день недостаточной является диверсификация источников финансирования ипотечных кредитов, поскольку банки не используют активные возможности для рефинансирования с помощью выпуска ипотечных ценных бумаг или другие специальные механизмы рефинансирования.

Возможность банков финансировать долгосрочные ипотечные кредиты за счет краткосрочных депозитов ограничивается в случае, если такие ипотечные активы будут составлять более 5% в кредитном портфеле банка. При преодолении этого условия сегмент ипотечного кредитования будет расширяться лишь в случае поступления адекватных источников рефинансирования этой деятельности с целью минимизации риска ликвидности.

Источники и литература

1. Паливода К. Становление и развитие ипотечного рынка жилья в Украине. // Вестник НБУ. – 2006 г. № 12 – С.3-9.
2. Басова О. Состояние и перспективы развития ипотечного кредитования в Украине. // Экономист. – 2006 г. № 9 – С. 36-39.
3. Гусев Ю. Ипотечная зарядка. // Бизнес. 2006 г. № 21 – С. 58-59.
4. Савич В.И. Перспективы ипотечного жилищного кредитования в Украине. // Финансы Украины. – 2005 г. № 9 – С. 81-92.
5. Ларионова Л. Социальная миссия ипотечного кредитования. // Финансы Украины. – 2005 г. № 11 – С. 156-158.
6. www.delo.ua
7. www.day.kiev.ua
8. www.prostobank.com.ua
9. www.interfax.kiev.ua
10. www.uabanker.net

Смерницкая Е.В.

АВТОМАТИЗАЦИЯ РАБОЧЕГО МЕСТА БУХГАЛТЕРА И ЕГО ОБЕСПЕЧЕНИЕ

И. Введение. Для организации нормального функционирования любого звена экономики в условиях рынка необходимо иметь достоверную и объективную информацию о его имущественном, денежном и финансовом состоянии, результатах работы (прибыли, доходы или убытки), а также о процессах их формирования, как на своем предприятии, так и у партнеров. Такую информацию предоставляет только бухгалтерский учет, и ее качество напрямую зависит от уровня квалификации и организации труда работников учетной службы.

Принципы автоматизации бухгалтерского учета и создания автоматизированного рабочего места бухгалтера рассматривались: Белухой Н., Микитенко Т. [1], Завгородним В.П. [3], Ильина О.П. [5], Шатохиным А. [7] и др. В работе Белухи Н., Микитенко Т. [1] дана характеристика метода электронного учета и модель интегрированной электронной системы хозяйственного учета. Ильина О.П. [5] представила характеристики информационных технологий бухгалтерского учета и возможности их использования в хозяйственной практике. Но вопросы обеспечения функционирования автоматизированного места бухгалтера и оценка автоматизации рабочего места требуют дальнейшего исследования.

II. Постановка задачи

Цель - выделить подход к оценке уровня и обеспечения автоматизации рабочего места бухгалтера в современных условиях хозяйствования.

III Результаты

Работа бухгалтерского аппарата в современных условиях и перспективы внедрения передовой вычислительной техники в практику учета требуют времени и не должны осуществляться с излишней поспешностью. На сегодняшний день в стране имеется много предприятий, где пока нет условий для полной автома-