

"прибуток (збиток)", слід чітко зазначати, про який показник йдеться – зазначений у фінансовій звітності підприємства, чи в його декларації з податку на прибуток.

На нашу думку, визначення фінансового результату підприємства більш реальне за даними фінансової звітності, складеної у відповідності до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, оскільки повніше враховують специфіку підприємства та підпорядковані меті інформування користувача звітності про фінансовий стан господарської одиниці.

Натомість, в основу податкового обліку покладено фіскальний підхід, виходячи з якого формується і показник прибутку до оподаткування, який в значній мірі є наслідком ефекту кумулятивності.

Одержання порівняних показників, необхідних для відслідковування регулюючого впливу податку на прибуток на господарські процеси, можливе за умови узгодження таких принципових питань податкового законодавства з оподаткування прибутку, як :

- ♦ перехід від принципу визначення валових доходів "за першою подією" до принципу нарахування, що дозволить уникнути оподаткування авансів, і суттєво зменшити витрати на адміністрування податку;

- ♦ відмова від жорсткого регулювання нарахування амортизаційних відрахувань, можливість застосовувати

для визначення прибутку з метою оподаткування таких способів нарахування амортизаційних відрахувань, як прямолінійний, зменшення залишкової вартості, прискореного зменшення залишкової вартості, кумулятивний, виробничий;

- ♦ перегляд спеціальних правил стосовно оподаткування окремих видів діяльності і операцій, зменшення їх кількості.

Зменшення впливу кумулятивності чинної системи оподаткування потребує комплексного підходу з точки зору вдосконалення законодавчої бази функціонування суб'єктів підприємницької діяльності, яка повинна стимулювати підприємства до ефективного розвитку, унеможлилювати ухилення від сплати податку через завищення собівартості виробництва товарів (робіт, послуг), зловживання у сфері банкрутства, робить незаконні дії невідгідними та занадто ризикованими.

1. Гальчинський А.С. Суперечності реформ: у контексті цивілізаційного процесу. – К.: Українські пропілеї, 2001. – С. 4. 2. Ганчева В.В., Емченко Н.Н. Содействие и стимулирование добровольной уплаты налогов – главное направление работы налоговых органов. Финансы, учет, банки. Сборник научных трудов. Выпуск 8. Часть 2 / Под общ. ред. П.В. Егорова. – Донецк: ДонНУ, 2002. – С. 219.

Надійшла до редколегії 07.09.05

В.І. Савич, канд. екон. наук, доцент

РИНОК ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ РЕВАЛЬВАЦІЙНИХ ОЧІКУВАНЬ

У статті аналізуються тенденції житлового та іпотечного ринків під впливом зміни курсової політики.

The tendencies of housing and mortgage credits markets under influence of change of rating policy are analyzed in article.

Присутність на грошовому ринку країни будь-якої іноземної валюти-прив'язки вносить додатковий елемент ризику у фінансовий та господарський сектори національної економіки. Не стопі, осторонь цього процесу і такий сегмент останньої як житлове іпотечне кредитування.

В будь-якому становищі така валюта несе в собі низку небезпек та загроз, спроможних змінити динаміку іпотечного ринку. І, па жаль, не завжди новосформована динаміка може виявитися позитивною. Більш того, негативний вектор такої динаміки в силу своєї інерційності через характер сприйняття суб'єктами ринку курсових коливань може виявитися значно довшим за вектор курсових змін. Зазначене актуалізує проблему продуманості та послідовності курсової політики держави як основи забезпечення стабільного розвитку національної економіки загалом та її іпотечного сегменту зокрема.

Проблема ризиків іпотечного житлового кредитування, в числі яких чільне місце займають курсові ризики, постійно знаходиться в центрі уваги дослідників та фахівців. Серед таких В.І.Грушко, О.І.Пилипченко, О.Т.Євтух, С.І.Кручок, В.І. Кравченко, Т.Т. Ковальчук. Враховуючи, з одного боку, складність перехідного періоду, в якому розвивається житлова іпотека в Україні, та, з другого боку, початковий етап становлення цього інституту в країні, проблема оцінки впливу курсової політики держави на цей процес оцінюється нами як стабільно актуальна. Дослідження цієї проблеми дає можливість визначати імовірнісні поведінки суб'єктів іпотечного ринку в залежності від вектору курсової політики. Власне саме таке завдання ми і ставимо частково вирішити в даній статті.

Українські ринки житла та житлової іпотеки тривалий час розвивалися в умовах стабільного валютного курсу, що загалом досить позитивно позначилось на

динаміці обох. В умовах відносного зниження доходності альтернативних способів заощаджень (банківські депозити, придбання валюти та цінних паперів, дорогоцінних металів тощо) така стабільність призвела до розширення операцій на ринку нерухомості усіма його учасниками, підвищення попиту на банківські іпотечні кредити. Значні фінансові ресурси домогосподарств трансформувалися в нерухомість, цінова динаміка по якій є надзвичайно стрімкою. Крім того, можна спостерігати розширення орендного бізнесу, доходність якого також зростає досить стрімко.

У 2005 р. ситуація різко змінилася. Практично для всіх учасників ринків житла та іпотеки урядова акція по різкому зміцненню гривні виявилася більш ніж приголомшливою. На певний час обидва ринки завмерли, що не в останню чергу було зумовлено завіряннями як з боку представників органів державної влади, фахівців Національного банку України, так і різного роду фінансових аналітиків, в тому числі і закордонних (що цілком логічно з точки зору їх заінтересованості в розширенні експорту в Україну), про подальшу орієнтацію на ревальвацію гривні. Супроводжувалися такі прогнози оцінками можливого цінового обвалу на ринку житлової нерухомості, появи на ньому більш дешевого житла.

В таких умовах можна було спостерігати певні зміни в поведінкових характеристиках учасників ринків житла та іпотечного кредитування, хоча, знову ж таки слід зазначити, властива їм інерційність в прийнятті рішень щодо зміни таких характеристик не дозволила кардинально змінити вектор розвитку обох ринків. Разом із тим, тимчасові зміни все ж таки можна було спостерігати і проявилися вони в наступному.

Передусім, відбулося уповільнення темпів приросту довгострокових депозитних вкладень населення у банківську систему. Причому, цей процес торкнувся й іно-

© В.І. Савич, 2005

земної валюти, довіра до якої як до засобу заощаджень похитнулася додатковою дією такого чинника як зни-

ження процентних ставок за строковими депозитами в іноземній валюті (табл.1).

Таблиця 1. Помісячна динаміка довгострокових депозитів фізичних осіб та процентних ставок за ними в банках України у 2005 р.

Період	Довгострокові депозити фізичних осіб у банках (у % до попереднього періоду)		1 [процентні ставки за строковими депозитами фізичних осіб у банках, %]	
	У національній валюті	В іноземній валюті	У національній валюті	В іноземній валюті
Січень	-	-	17,5	9,9
Лютий	108,0	106,7	16,7	9,6
Березень	111,3	107,1	15,8	8,8
Квітень	106,6	101,4	14,8	8,4
Травень	104,1	102,9	14,0	8,2
Червень	103,3	102,1	13,2	8,1

За даними: Бюлетень Національного банку України. – №5. 2005. С. 98; Бюлетень Національного банку України. – №8. 2005. С. 59, 101.

Валютні заощадження населення, таким чином, зазнали подвійного удару з боку зниження депозитних ставок у банках та з боку зміни валютного курсу, спрямованого на ревальвацію національної грошової одиниці.

Частина позабанкової валютної маси трансформувалася у національну валюту (при цьому, одна її частина зазнала такої трансформації, виходячи з виключно спекулятивних намірів в контексті прогнозованої довготривалості девальваційного процесу, інша – під впливом збільшення довіри до гривні як засобу платежу та заощаджень).

Решта валютної маси як прямо, так і опосередковано (через банківський іпотечний кредит) трансформувалася в житлову нерухомість, попит на яку в аналізований період суттєво активізувався, що, у свою чергу, викликало черговий ціновий сплеск на ринку житла. Останнє, таким чином, стало ще більш недоступним для певного прошарку населення. Хоча слід зауважити, що певну компенсуючу роль у даній ситуації, в плані зменшення втрат населення від зміни валютного курсу, відіграло зниження кредитних ставок як в національній, так й в іноземній валютах (табл. 2).

Таблиця 2. Помісячна динаміка процентних ставок банків України за кредитами для фізичних осіб у 2005 р. (середньозважені в річному численні, %)

Період	Процентні ставки за кредитами у національній валюті		Процента і ставки за кредитами в іноземній валюті	
	усього	в тому числі за довгостроковими	усього	в тому числі за довгостроковими
Січень	20,1	19,8	14,6	14,5
Лютий	21,3	20,9	15,0	14,7
Березень	21,5	21,3	14,0	14,1
Квітень	20,4	20,0	13,5	13,5
Травень	19,3	18,5	13,4	13,3
Червень	19,6	18,8	13,0	13,0

За даними: Бюлетень Національного банку України. №5. 2005. – С. 58; Бюлетень Національного банку України. – №8. 2005. С. 58, 60.

Це дозволило частково не допустити різкого падіння платоспроможного попиту на житло у певній частині громадян. Хоча, приймаючи до уваги домінуючий в нинішніх іпотечних схемах порядок застосування плаваючої процентної ставки, позитивна роль зниження кредитних ставок у зменшенні втрат грошових валютних заощаджень населення проглядається досить слабо.

З пролонгацією як чутко про подальшу ревальвацію національної валюти, так і безпосередньо самого цього процесу інтерес до житлової нерухомості як форми збереження заощаджень, як на нашу думку, зберігатиметься. Динаміка попиту на іпотечні кредити в такій ситуації визначатиметься кредитною політикою банків (адже в умовах активної ревальвації, коли вигідно брати кредит по вищому курсу, а віддавати його по меншому, банки, з метою запобігання втрат від курсової різниці, змушені будучи: підвищувати кредитні ставки) обсягом пропозиції на ринку нерухомості, у першу чергу в його первинному сегменті (зростання попиту на житло може не забезпечуватись його адекватною пропозицією з боку забудовників, контингент яких, передусім у периферійних територіях, доволі обмежений).

Із зміною уряду відбулася певна переоцінка курсової політики у протилежний бік, підтвердженням чому є прогнозований валютний коридор на 2006 рік, визначений в супровідних матеріалах до проекту Закону про Державний бюджет України на 2006 рік. Такий коридор пропонується встановити в межах 5,05-5,2 грн. за дол. США.

Зміна ревальваційних очікувань на девальваційні, як на нашу думку, навряд чи якимось чином кардинально позначиться па динаміці житлового та іпотечного ринків. Змін слід очікувати, очевидно, лише в виборі валюти як засобу платежу при придбанні житла (одномоментно чи в кредит), якщо, звичайно, не браги до уваги частину спекулятивно налаштованого населення, орієнтованого на отримання доходу від валютних операцій при можливих коливаннях валютного курсу. Нерухомість і надалі, за нашими оцінками, займатиме домінуюче положення в пріоритетах населення щодо засобу збереження та примноження заощаджень. Ситуація може змінитися лише за умови формування реальних джерел здійснення заощаджень населення, спроможних запобігти їх інфляційному знеціненню. Частина населення країни, яка загалом немає погребі у додатковому житлі, має вийти з контингенту суб'єктів, які нині формують реальний платоспроможний попит на ринку житла. Що ж до поповнення цього контингенту новими особами, які дійсно відчувають нагальну потребу в покращанні власних житлових проблем, то все залежатиме від динаміки їх доходів та співвідношення їх розмірів з масштабом цін на житлову нерухомість. У будь-якому випадку усі зазначені параметри мають піддаватися постійному моніторингу з метою забезпечення систематичної діагностики процесів, що розвиваються на житловому та іпотечному ринках, для подальшого опрацювання ефективних управлінських рішень по запобіганню розвитку в цих сферах негативних тенденцій.

Надійшла до редколегії 20.09.05