

тів. Типовою для комерційних банків України є ситуація неповного або невчасного повернення кредитів. Це свідчить про необхідність підвищення ефективності розробки кредитної політики комерційних банків за рахунок запобігання кредитних ризиків. Необхідно контролювати процес кредитування не тільки на стадії надання, а й використання кредиту, постійно перевіряти здатність позичальника повернути кредит, а також перевіряти забезпечення позички чи гарантії її повернення. З огляду на економічну та політичну нестабільність в Україні, найкращою гарантією повернення кредиту є його забезпечення майном, оскільки при виникненні негативних явищ, джерелом повернення кредиту для банку буде реалізація заставленого майна.

Виходячи із вітчизняного та світового досвіду, можна визначити теоретичну модель формування оптимальної кредитної політики, яка зумовлена методологічно обов'язковими вимогами у процесі формування кредитної політики та організації кредитного процесу й повинна включати:

- ✓ загальні положення й цілі кредитної політики, які визначають стратегію комерційного банку у сфері кредитування;

- ✓ визначення тактики банку щодо управління кредитними операціями з боку персоналу банку;

- ✓ деталізування конкретних операцій та підходів до організації кредитного процесу на різних етапах виконання кредитного договору банку з клієнтом;

- ✓ систему заходів щодо контролю і управління кредитним процесом.

Кожний напрям моделі тісно пов'язаний з іншими і є обов'язковим для формування кредитної політики та організації кредитного процесу.

Таким чином, кредитна політика банку визначається, по-перше, пріоритетами у виборі клієнтів і кредитних інструментів; по-друге, нормами та правилами, що регламентують практичну діяльність банківського персоналу, який реалізує ці пріоритети на практиці; по-третє, можливістю управляти кредитним ризиком, який залежить від компетентності керівництва банку і рівня кваліфікації персоналу, що займається відбором конкретних кредитних заявок і розробкою кредитних угод.

1. Кредитний ризик комерційного банку: Навч. посіб. / За ред. В.В.Вітлінського. – К.: Т-во "Знання", 2000. 2.Панова Г.С. Кредитная политика коммерческого банка. – М.: ИКЦ "ДИС", 1997.3.Бакун О. Проблемы та перспективи розвитку банківської системи України // Вісник НБУ. – 2005. – №1. – С.45-49.4.Пернарський А. Аналіз та способи зниження банківських ризиків // Вісник НБУ. – 2004. – №4. – С. 44-46.

Надійшла до редколегії 05.09.05

В.І. Савич, канд. екон. наук, доц.

ДЕЯКІ ПІДСУМКИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОЇ ІПОТЕКИ В УКРАЇНІ

У статті аналізуються окремі питання розвитку іпотечного житлового кредитування в Україні.

The some questions of development the mortgage housing credit in Ukraine are analized in article.

Поставивши завдання формування повноцінного іпотечного ринку, Україна досить наполегливо просувається у напрямі його вирішення. Не в останню чергу це зумовлено глибоким розумінням потужного мультиплікаційного ефекту іпотеки в плані забезпечення економічного зростання в різних секторах національної економіки, вирішення завдань соціального характеру, передусім житлової проблеми та проблеми зайнятості, а також притоку зовнішніх інвестицій в країну. Актуальність проблеми іпотеки, таким чином, постійно зберігається і зберігатиметься вона, як показує аналіз розвитку іпотеки в країнах ринкової економіки та завдань, які стоять перед цим інститутом в майбутньому, у перспективі.

Процес становлення іпотечної системи забезпечується належним науковим супроводом з боку потужного контингенту науковців, серед яких логічно було б виділити таких як В.І.Грушко, О.І.Пилипенко, О.Т.Євтух, С.І.Кручок, Л.М.Алексєєнко, Н.І.Версаль, А.Риндя, О.Ткаченко, О.Копейкін, Н.Рогожина, Н.В.Грищук, В.В.Крилова, Р.М.Набок, О.П.Шитко та інші. В роботах сучасних фахівців достатня увага приділяється методологічним та практичним аспектам становлення інституту іпотеки в різноманітних сегментах, в тому числі і житловому.

Разом і з тим, з порядку денного не знімається проблема моніторингу процесу становлення системи іпотечних відносин, який дозволяє постійно діагностувати новостворювану систему, виявляти сильні та слабкі її сторони, приймати на цій основі своєчасні та ефективні рішення, спрямовані на упередження негативної динаміки цього процесу та забезпечення його поступального розвитку, виходячи і з сформульованих програмних завдань країни. Саме проблемі діагностики іпотечної системи в процесі її становлення і присвячена дана стаття, в якій зроблена спроба фрагментарно оцінити рівень, якого досягла в процесі свого розвитку зазначена система.

Свого часу фахівцями з іпотечного ринку неодноразово вказувалося на те, що створення національної системи іпотечного кредитування можливо лише за наявності таких важливих інституціональних елементів як страхування ризиків іпотечного кредитування та інституціональних інвесторів. Як перше, так і друге нині в Україні має місце. На сьогодні практично кожний суб'єкт, який займається наданням іпотечних кредитів на ринку житла, в числі обов'язкових вимог передбачає страхування таких ризиків як смерть, втрата працездатності, втрата доходу. Окремі з таких суб'єктів вимагають страхування об'єкта застави від пошкодження або знищення. Що ж до інституціональних інвесторів, то такими на сьогодні можна вважати суб'єктів страхового ринку та недержавного пенсійного страхування. Для визначення правових меж функціонування останніх, в тому числі і у сфері інвестиційної діяльності, прийнято низку законодавчих актів на кшталт законів України "Про страхування", "Про недержавне пенсійне забезпечення", "Про обов'язкове страхування цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів" тощо.

На сьогодні можна говорити про певну позитивну динаміку на ринку житлової іпотеки. Її ознаками є сформований ринок житла, стабільна цінова динаміка росту, наявність банків, які мають досвід роботи у сфері іпотечного кредитування, зростання доходів населення як основного внутрішнього інвестора, зацікавленість держави у стимулюванні розвитку іпотечного житлового кредитування. Разом із тим, кожна із зазначених позицій має свої проблемні зони, на яких варто зупинитись дещо детальніше із тим, щоб в перспективі активно працювати над їх усуненням або, принаймні, зменшенням негативного впливу на загальний процес становлення іпотеки в країні.

Сформований ринок житла. На сьогодні такий висновок можна зробити лише в контексті столиці та кількох обласних центрів країни. Саме тут можна спостерігати притаманні ринковій системі загальні риси розвитку іпотечного ринку достатньої ємності та сегментації. Хоча, як не прикро усвідомлювати, така оцінка значно більше підходить вторинному ринку житла, який розвивається на значно більш ринкових принципах, аніж його первинний сегмент, де можна спостерігати певну обмеженість в асортименті суб'єктів, які формують пропозицію нової житлової нерухомості.

Стабільна цінова динаміка росту. Зазначений елемент в позитивному плані доцільно розглядати в двох аспектах: по-перше, з точки зору прогнозованої позитивної динаміки притоку ресурсів у житлову сферу, в тому числі і на ринок іпотечного житлового кредитування; по-друге, в контексті збереження високої привабливості заставного майна через його стабільно зростаючу вартість. Разом із тим, негативний бік цієї ситуації полягає у звуженні соціальної складової іпотечного механізму через поступове обмеження доступу до нього широких верст населення з незначними доходами та, як один з можливих наслідків, звуження попиту на іпотечні кредити.

Ще один аспект проблеми – постійно виникаюче питання на предмет терміну початку цінового обвалу на ринку житла. А чи взагалі таке можливе у найближчій перспективі? На це питання відповісти однозначно досить складно. Нині можна почути непоодинокі думки, як з боку ріелторів, так й банкірів, що "ціни на житло скоро рухнуть". Ціни, на їх думку, зростатимуть лише до весни. Ерік Найман, наприклад, зазначає, що "ціни на нерухомість, скоріше за все, упадуть на 15-20 %" [1]. Аналогічної думки дотримується і Ю.Базелинський, який вважає, що падіння попиту на житло до кінця поточного року буде викликане зростаючими кредитними ставками банків, а також збільшенням пропозиції більш дешевого житла безпосередньо будівельниками через побоювання втрати рівня доходності в майбутньому, що, у свою чергу, має сприяти зниженню масштабу цін на вторинному ринку [1].

Слід зазначити, що подібні оцінки з'являються періодично в різного роду публікаціях і певною мірою мають у собі об'єктивне підґрунтя, виходячи з класичних канонів розвитку даного сегменту національної економіки. Разом із тим, ситуація не є такою однозначною, як вона уявляється окремими дослідниками чи фахівцями. На кількох особливостях нинішньої ситуації, яка склалася на ринках житла та іпотечного житлового кредитування і які визначатимуть їх динаміку в майбутньому, вважаємо доцільним зупинитися детальніше.

У своїх попередніх публікаціях ми неодноразово акцентували увагу на зростаючій ролі житлової нерухомості як альтернативного джерела здійснення заощаджень громадян в умовах відносно високої реальної інфляції, стабільності валютного курсу та неспроможності банківських депозитів та іноземної валюти уберегти заощадження населення від інфляційного знецінення. На сьогодні у цій сфері практично нічого не змінилось. Навіть навпаки, 2005 рік, принаймні його перша половина, характеризується падінням темпів економічного росту, посиленням інфляційних та девальваційних очікувань. В таких умовах практично лише нерухомість спроможна хоча б частково знівелювати негативний вплив зазначених чинників в плані втрати частини заощаджень громадян.

Аргументація на кшталт – підвищення кредитних ставок відштовхне певні верстви населення від дорогих кредитів, а відтак зменшить платоспроможний попит на житло, що призведе до зниження цін на останнє – також

видається досить слабкою. По-перше, на сьогодні значна частка житла придбається не стільки з метою подальшого перепродажу, скільки для організації власного орендного бізнесу (не секрет, що орендна плата в елітних районах міста Києва висока). По-друге, в столиці можна спостерігати формування активного попиту як на орендоване, так і на нове житло з боку представництв іноземних фірм, завдяки міграції в столицю регіонального бізнесу, а також окремих громадян з метою пошуку високооплачуваної роботи, якої тут, на відміну від інших територій, вдосталь. Слід зазначити, що і в перспективі тенденція до міграційного притоку в місто Київ регіональних мігрантів різних категорій зростатиме. На користь такого висновку свідчить хоча б факт стурбованості столичного керівництва виникненням у найближчій перспективі значної проблеми трудопозабезпечення низки промислових підприємств, які є бюджетоутворюючими для міста. Здійснювані кроки у напрямі вирішення цієї проблеми неминуче супроводжуватимуться стимулюванням притоку молоді кваліфікованої робочої сили в столицю, в тому числі і шляхом вирішення для них житлової проблеми. Крім того, динаміка столичного бізнесу показує його значну потенційну спроможність в нарощуванні попиту на додаткову робочу силу. Усе це дає підстави стверджувати про реальність перспективи формування значного контингенту суб'єктів, які формуватимуть реальний платоспроможний попит на житло у місті і надалі. Змінитися така тенденція зможе лише в умовах суттєвої активізації регіонального бізнесу, що, принаймні у середньостроковій перспективі та у значних масштабах, проглядається досить слабо.

Логічніше припустити, що зміни цінової динаміки на ринку житла слід очікувати із запровадженням оподаткування нерухомості. В залежності від режиму оподаткування (розмір податкових ставок, вид та розмір оподатковуваного майна – друге і наступне житло, житло розміром понад 100 чи 200 м кв. тощо) слід очікувати змін в поведінкових характеристиках власників житлової нерухомості. Хоча, знову ж таки слід припустити, що ситуація розвиватиметься в залежності від спроможності отриманого доходу знівелювати негативний вплив на нього та на заощадження підвищеного податкового тиску.

Наявність банків. В Україні дійсно сформувався кістяк банків, які займаються іпотечним житловим кредитуванням. Водночас, таких, за оцінками фахівців, лише четверта частина з усього загалу банків в країні. При цьому, лише третину усіх іпотечних кредитів становлять позики фізичним особам для купівлі житла на вторинному ринку або для фінансування будівництва житла. Крім того, негативну оцінку отримують розміри кредитних ставок – 14-16 % для кредитів у доларах США та 18-22 % для кредитів у національній валюті, а також суб'єктова та територіальна деформованість іпотечного кредитного ринку – на 10 найбільших банків припадає майже 70 % іпотечного ринку, половина усіх іпотечних кредитів припадає на Київську та деякі промислові області (Донецьку, Харківську, Дніпропетровську та Запорізьку) та більше 40 % загального банківського кредитного портфеля становлять кредити у місті Києві.[1]

Зростання доходів населення. Упродовж останніх років можна спостерігати стійку тенденцію до зростання реальних доходів громадян: індекси реальної середньомісячної заробітної плати працівників (у % до грудня попереднього року) у 2002, 2003 та 2004 рр., наприклад, становили відповідно 118,2, 115,2 та 123,8 % [1]. В умовах багаторічної стабільності валютного курсу відбувався досить інтенсивний перерозподіл доходів домогосподарств у сектор житлової нерухомості при одночасному зменшенні темпів приросту депози-

тної маси банківської системи (упродовж 2002-2004 рр. обсяг зобов'язань банків за коштами, залученими на рахунки фізичних осіб, щорічно змінювався наступним чином (у % до попереднього року) – у 2002 р. – 170 %, у 2003 р. – 168 %, у 2004 р. – 128 %[1].

Разом із тим, можна спостерігати різке територіальне та соціальне розшарування населення України за рівнем доходів. У периферійних територіях (передусім у сільській місцевості та в монофункціональних містах, які у переважній своїй масі претендують на статус депресивних територій), у працівників бюджетної сфери рівень доходів на одне домогосподарство, як правило, незначний, а у більшості з таких – такий, що не дає підстав кваліфікувати їх як суб'єктів, що формують чи в найближчій перспективі спроможні будуть сформувати реальний платоспроможний попит на іпотечні кредити.

Зацікавленість держави у стимулюванні розвитку іпотечного житлового кредитування. Властне це єдиний елемент, про який варто говорити в позитивному плані. Завдання розвитку системи іпотечного житлового кредитування є предметом практично кожного з програмних документів, які стосуються економічного і соціального розвитку країни, засад грошово-кредитної політики тощо. У цьому контексті варто відзначити низку практичних кроків у напрямі формування повноцінного правового поля, що регулює правовідносини у сфері іпотеки загалом, та житлової іпотеки зокрема. Тут слід відзначити такі закони як: "Про іпотеку", "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати", "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла, та операціях з нерухомістю".

У напрямі розбудови інституційної інфраструктури іпотечного ринку слід відзначити створення Державної іпотечної установи. Останнім часом робляться спроби надання зазначеній інституції державних гарантій для здійснення нею своєї повноцінної діяльності на іпотечному ринку. В окремих проектах законів фігурує цифра 500 млн. грн. на 2005 рік. Проектом закону про Державний бюджет України на 2006 рік встановлено граничний обсяг надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи у сумі 1 млрд. гривень.

Нещодавно Державна іпотечна установа разом з банками розпочала реалізацію пілотного проекту по сприянню в наданні довгострокових іпотечних кредитів

населенню з фіксованою процентною ставкою до 10 % річних. За умовами цих проектів, надання іпотечних кредитів населенню передбачається здійснювати під заставу нерухомості в гривнях терміном від 3 до 30 років на суму, що не перевищує 70 % вартості предмета застави. Максимальна сума кредиту для М.Києва складатиме 450 тис. грн., для міст-мільйонерів – 350 тис. грн., для обласних і районних центрів – 250 і 150 тис. грн. відповідно, для інших міст і сіл – 100 тис. гривень. Серед обов'язкових вимог при отриманні кредиту є страхування самого кредиту, а також життя і працездатності в розмірі 1 % від усієї суми.[1] При цьому, уся страховка і комісійний зарібок банку включені у зазначену відсоткову ставку за кредитом[2]. За такими умовами Державна іпотечна установа на початковому етапі реалізовуватиме лише 5 пілотних проектів. Можна сподіватися, що із встановленням обсягу державних гарантій на мільярдному рівні дозволить суттєво активізувати діяльність зазначеної інституції на ринку іпотечного житлового кредитування. Загалом, можна зробити висновок, що іпотека в Україні у сфері житлового будівництва розвивається і вже має певні позитивні наслідки в плані динаміки та співставних порівнянь з країнами-членами співдружності незалежних держав. Так, в Україні обсяги іпотечного кредитування досягають 1,7 % валового внутрішнього продукту на відміну від, наприклад, Росії, де зазначений показник становить менше 1 %. Разом із тим, перед країною виставлені орієнтири країн розвинутої ринкової економіки, де вказаний показник значно вищий – у Польщі, зокрема, він становить майже 7 %, у Хорватії – 7 %, в Угорщині – 8 %, в Чехії – 6 %, в Італії – 14 %, у Франції – 24 %, у Великобританії – 59 %, Нідерландах – 66 %. Відповідним чином, такі показники рівня розвитку іпотечного кредитування в Європейських країнах не в останню чергу зумовлені високою активністю банківської системи, де іпотечні кредити в кредитному портфелі банків становлять в середньому 40 %[3]. Очевидно, що досягти таких показників має прагнути й Україна.

1. Скоро цены рухнут // 26.09.2005. – www.obkom.net.ua. 2. До вищого рівня життя // Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, Німецька консультативна група з питань економічних реформ при Уряді України. – К, грудень 2004. – с.69. 3. Бюлетень Національного банку України, №8, 2005, с.33

Надійшла до редколегії 05.09.05

Т.А. Коляда, канд. екон. наук, доц.,
М.В. Романюк, канд. екон. наук, доц.

ОПТИМІЗАЦІЯ ПОДАТКОВОГО НАВАНТАЖЕННЯ НА СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ ЯК ОСНОВНИЙ НАПРЯМОК УДОСКОНАЛЕННЯ ПОДАТКОВОЇ ПОЛІТИКИ ДЕРЖАВИ

Висвітлені існуючі проблеми у чинному механізмі адміністрування податку на прибуток підприємств, визначено їх деструктивний вплив на фінансові результати діяльності підприємств та обсяги податкових надходжень до бюджету.

Existing contradictions in present-day mechanism of management the tax burden are reflected and their destructive influence on financial results in the activity of enterprises and amount of budget tax are determined.

В умовах перехідної економіки, коли від грошового наповнення бюджету залежить виконання не тільки економічних, але й соціальних програм розвитку, значення податкової політики поряд з бюджетною і кредитно-фінансовою об'єктивно зростає. Сьогодні у податковій сфері слід максимально використати наявні можливості для удосконалення податкової політики з тим, щоб при мінімальних втратах податкових надходжень у бюджет досягти і пом'якшення протиріч у податкових відносинах, і нарощування можливостей зростання податкової бази.

На жаль, цей аспект вдосконалення податкових відносин практично не реалізований. Податки залишаються нейтральними до виконання стимулюючої розвитку економіки функції. За рамками податкової політики знаходиться встановлення залежності між процесами формування та використання прибутку, не зважаючи на той факт, що сьогодні податки залишилися фактично єдиним інструментом такого впливу з боку держави. Відсутня адекватність між розмірами податків та реальними доходами і прибутками господарюючих суб'єктів. Обсяги отриманого прибутку безпосередньо не пов'язані з виробництвом та реалізацією реального товару. Не вирішене