

ВДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ПРОЦЕСУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ

Згідно із Законом України "Про заставу" (розділ II) іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи. Предметом іпотеки може бути майно, пов'язане із землею – будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс. Відповідно до законодавства України предметом іпотеки можуть бути також належні громадянам на праві приватної власності земельні ділянки та багаторічні насадження [1]. Іпотечний кредит має, як правило, чітке цільове призначення. Іпотечні позики в сучасних умовах найчастіше використовуються для фінансування придбання, побудови і перепланування житлових і виробничих приміщень, а також освоєння земельних ділянок. Особливістю іпотечного кредиту є те, що заставою для його надання може виступати та нерухомість, на купівлю якої він береться.

Вдосконалення існуючої в Україні системи іпотечного кредитування було предметом дослідження таких вчених як Євтух А.Т., який дослідив, що досвід цивілізованих країн говорить про іпотеку як чинник економічного та соціального розвитку суспільства, особливо велика роль іпотеки для пожвавлення та стабілізації економіки в умовах кризи [2, с. 4]. Кручок С.І. підкреслює, що іпотечний кредит є ефективним засобом трансформації капіталу, прив'язаного до нерухомості, в операційний, також при цьому заставлена нерухомість залишається в користуванні заставодавця і продовжує виконувати свої безпосередні функції, надаючи можливість водночас одержувати значні фінансові ресурси, залучення яких в інший спосіб неможливе [3, с. 19]. Кульмухаметова Ф.М. стверджує, що операції житлового кредитування у фінансовому секторі економіки розвинутих країн складають окремий сегмент ринку кредитних ресурсів, який у структурі фінансово-економічних відносин створює основу для формування цілого комплексу взаємопов'язаних фінансових явищ, що охоплюють такі області як збереження, інвестування та фінансування грошових коштів [4, с. 33]. Меркулов В.В., звертає увагу на те, що ринок житла має більший вплив на життя як кожної людини так і усього суспільства ніж інші об'єкти нерухомості, також ринок житла більш розвинутий ніж інші сегменти через велику кількість об'єктів ринку, крім того ринок житла у розвинутих країнах пов'язаний із фінансовим ринком [5, с. 47].

Існуючий в Україні попит на житлове іпотечне кредитування обумовлює потребу у подальшому вдосконаленні саме житлової іпотеки з метою зробити її більш доступною для населення України. Тому метою цієї роботи є аналіз сучасного іпотечного ринку України та світу, виявлення факторів, що мають негативний вплив на його подальший розвиток, а також використання математичних перетворень для зменшення суми виплати за іпотечним кредитом протягом першої половини терміну іпотечного кредитування.

Фінансова система більшості країн світу сьогодні формується іпотечними зобов'язаннями. Статистика сучасних фінансових ринків говорить про те, що понад 80% зобов'язань, що обертаються на ринку капіталів, це зобов'язання, забезпечені іпотекою, більше половини всіх кредитів, що видаються країнами Європейського союзу – це іпотечні кредити. Обсяг портфелів іпотечних кредитів в країнах Європейського союзу складає біля 400 млрд. євро, що дорівнює 40% ВВП Об'єднаної Європи [6, с.1]. Статистика дає можливість стверджувати, що в основі сучасного фінансового ринку лежать зобов'язання, забезпечені іпотекою. Передумовою цього в першу чергу є специфіка забезпечення нерухомістю, яка дає кредитуру впевненість у тому, що його зобов'язання будуть погашені. Нерухомість є вісью, на якій будуються відносини кредитора і боржника.

Нормальне функціонування іпотечної фінансової системи має багато позитивного – це і дешеві довгострокові кредити, і зростаючі обсяги житлового будівництва, задоволення попиту на житло. На думку міжнародних експертів, розвиток економіки в країні може проходити за двома сценаріями: коли іпотечний ринок розвивається нормально, його обсяги ростуть, збільшуються, або складається ситуація, в якій існують фактори, що стримують динаміку росту, тобто іпотечного ринку просто не існує. На іпотечному ринку відносини повинні будуватись на довірі кредиторів, інвесторів, позичальників. Розвиток ринку іпотечного кредитування зараз визначений одним з пріоритетних напрямків діяльності Кабінету Міністрів України, адже завдяки ньому можна вирішити низку проблем, що стосуються різних сфер національної економіки. Незважаючи на зростання українського ринку іпотеки, він все-таки залишається малорозвиненим. За інформацією Української національної іпотечної

асоціації та Міжнародного іпотечного банку, обсяги іпотечного кредитування в Україні 2007 р. сягнули 10 млрд. грн. Це близько 2% ВВП України (у розвинутих країнах вона сягає більше половини ВВП) та, приблизно, 7% загального кредитного портфеля українських банків [7, с.1].

Тільки 30–40 із 167 діючих банків в Україні сьогодні активно займаються іпотечним кредитуванням. В їх кредитних портфелях такі позики займають лише 3–5% (в країнах Євросоюзу цей показник становить 40%) і кредити надаються в середньому до 15–20 років (лише окремі банки позичають гроші на тридцять років). До того ж, більшість цих фінансових установ знаходяться в Києві та Донецькому регіоні, де така послуга найбільш поширена. Найактивнішими банками, які контролюють значні частки ринку іпотечного кредитування в Україні, є Райффайзен Банк Аваль, Приватбанк, Укрсоцбанк, Брокбізнесбанк та ін. Конкуренція посилюється зі сторони іноземних колег. Так Міжнародний іпотечний банк, створений американським Western NIS Enterprise Fund, ставить за мету стати лідером ринку іпотечного кредитування завдяки доступу до дешевих ресурсів, якості свого продукту та ефективності обслуговування клієнтів.

Наявні світові тенденції свідчать про те, що сучасні іпотечні ринки формуються в основному зобов'язаннями, забезпеченими житловою іпотекою. Та в практиці українських банків комерційна іпотека в якості забезпечення має значні переваги. І це дуже прикро, адже саме від “надійності” кредитів, що забезпечені нерухомістю, залежить довіра іноземних інвесторів до вітчизняного ринку.

Акумуляція тимчасово вільних коштів і їх інвестування в проекти у світовій практиці здійснюється головним чином за допомогою цінних паперів, забезпечених іпотечними кредитами. Останні можуть продаватися на вторинному ринку в декількох формах. По–перше, виданий кредит може бути проданий цілком, по–друге, може бути продане право на пайову участь у виданому кредиті, що дозволяє інвесторові одержувати свою частку суми кредиту, що повертається, і відсотків по ньому. По–третє, іпотечні кредити, або пайова участь, можуть бути сформовані в пакети (пули), на основі яких будуть випущені цінні папери, забезпечені цими іпотечними кредитами. Популярність цих паперів забезпечується додатковими гарантіями закладеного майна, а також державною підтримкою. Однак в Україні ця форма ще не набула достатнього розвитку. Для того, щоб створити умови для як умово швидкого надання коштів у вигляді іпотечних кредитів, необхідно створити умови для залучення нових позичальників. Зараз в Україні дуже великий ринок нового житла, тому проблем з предметом іпотеки, як правило, не виникає. Бажаючих отримати іпотечний кредит теж багато, але їх стримує ціна отримання кредиту – ставка відсотків за використання отриманого кредиту. І хоча за останні роки ця ставка в Україні значно знизилась (це було обумовлено поступовим зменшенням облікової ставки НБУ), вартість використання кредитів все одно залишається на дуже високому рівні. Як правило це не менш ніж 11–12% на рік, тобто десь 0,9–1% на місяць. Це дуже багато. У країнах з розвинутою економікою, де іпотечні кредити на відміну від нашої країни вже давно і успішно практикують, ставка відсотку за використання кредиту складає десь 3–5% річних, а щомісячна сума виплат за кредитами складає десь біля 25% доходів позичальника. Це в свою чергу робить іпотечні кредити доступними для великої кількості громадян, що бажають їх отримати. Як правило, це молоді люди, що починають самостійне життя і намагаються будувати власне житло. Завжди краще, нехай навіть за 30 років отримати власну квартиру чи будинок, ніж роками його орендувати, тим самим віддавати гроші з квартири іншим особам, а не будувати власне майбутнє.

Як правило, у банках використовується методика начислення відсотків за користування кредитом у вигляді щомісячного начислення відсотків за кредитом від залишку суми тілу кредиту. У цьому випадку сума виплати за кредитом з урахуванням суми відсотків за кредитом дуже велика на початку терміну кредитування і поступово зменшується у кінці терміну кредитування. Це зменшує коло можливих користувачів іпотечних кредитів, тому що сума на початку використання кредиту – дуже велика.

Для того, щоб знизити цю суму на початку кредитування можна запропонувати наступну схему начислення відсотків за кредитом. Рівні один одному платежі, що виплачуються щомісячно за рахунок погашення отриманого кредиту, тілу кредиту та відсотків за ним.

Для цього автором виведено формулу для обчислення суми, яку сплачує позичальник за відсотками за весь термін кредитування.

Припустимо, що:

B_K – тіло кредиту; M_K – щомісячне повернення тілу кредиту; i – розмір щомісячного відсотку за кредитом; T – кількість років користування кредитом, тоді

$$M_K = \frac{5i}{T \times 12} \quad (1)$$

Середній щомісячний платіж за користування кредитом:

$$M_{II} = \frac{C_{BK}}{K_M} \quad (2)$$

де: C_{BK} – сума усіх щомісячних платежів по виплаті відсотків, K_M – кількість місяців, протягом яких необхідно виплачувати відсотки за кредитом ($K_M = T \cdot 12$).

Таким чином, після першого місяця треба буде сплатити $\frac{B_K \cdot l}{100}$ – відсотки за користування кредитом, а також $\frac{B_K}{K_M}$ – повернення тілу кредиту. Тепер, після першого місяця, тіло кредиту зменшилось на $\frac{B_K}{K_M}$.

Таким чином після першого місяця залишається тіло кредиту $B_K - \frac{B_K}{K_M} = B_K \cdot \left(1 - \frac{1}{K_M}\right)$, а сума відсотку за користування кредитом у другому місяці $B_K \cdot \left(1 - \frac{1}{K_M}\right) \cdot \frac{l}{100}$ та $\frac{B_K}{K_M}$ – повернення тілу кредиту.

Тоді у третьому місяці залишається тіло кредиту $B_K \cdot \left(1 - \frac{2}{K_M}\right)$, а сума відсотку $B_K \cdot \left(1 - \frac{2}{K_M}\right) \cdot \frac{l}{100}$ і т.ін.

Отже, в останній місяць сума сплати відсотку за користування кредитом буде $B_K \cdot \left(1 - \frac{K_M - 1}{K_M}\right) \cdot \frac{l}{100}$. Усього за всі місяці використання кредиту треба буде сплатити відсотків у сумі

C_{BK} , що за допомогою використання методу математичних перетворень буде дорівнювати:

$$C_{BK} = \frac{B_K \cdot l (K_M + 1)}{200} \quad (3)$$

Тобто використання запропонованої методики розрахунку виплати щомісячних платежів за іпотечним кредитом буде відбуватися платежами у одному й тому ж розмірі протягом усього терміну кредитування. Графічне відображення переваги такого начислення суми сплати за користування іпотечним кредитом представлено на рис. 1.

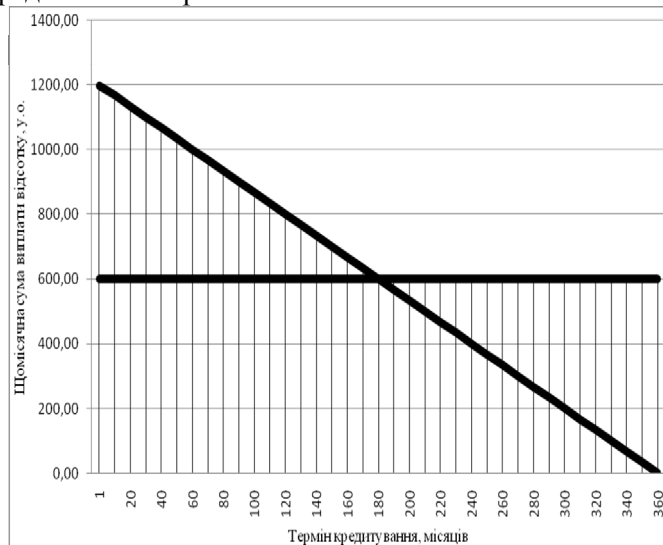


Рис. 1. Щомісячна сума виплати по кредиту за двома варіантами начислення відсотків

Представлений на рис. 1 графік побудований на базі умовного прикладу, коли кредит у розмірі 120000 у.о. видається строком на тридцять років. Наклонна лінія на графіку відображає розмір виплат за кредитом за існуючою методикою, а горизонтальна – за запропованою. Представлений графік наглядно демонструє, що при використанні запропонованого порядку обчислення та сплати відсотків за користування кредитом сума сплати на початку кредитування значно менша, ніж при існуючому порядку обчислення. Приблизно на 50% менше сума сплати відсотків за кредитом і на 27% – загальна сума витрат за кредитом. Таким чином, запропонований порядок сплати виплат за кредитом дасть змогу зробити кредитування доступним для більшої кількості позичальників.

Запропонована система начислення суми сплати відсотків за іпотечними кредитами рівномірними платежами упродовж усього терміну кредитування дає змогу позичальникам на початковому етапі кредитування сплачувати меншу суму ніж при існуючій системі погашення кредиту. Таким чином поширюється коло потенційних позичальників, а значить і збільшується

загальний ринок іпотечного кредитування у країні. Водночас банк нічого не втрачає, тому що недоотримані кошти на початку кредитування він отримає дещо пізніше, крім того він отримує змогу збільшити свій ринок іпотечного кредитування. Тому запроноване у статті вдосконалення має і фінансовий і соціально-економічний ефект.

У подальших наукових розробках, з метою створення умов для розвитку іпотечного кредитування в Україні доцільно також звернути увагу на таке питання, як створення ринку іпотечних цінних паперів, так званого вторинного ринку іпотеки, який відіграє велику роль у рефінансуванні іпотечного кредиту.

Література

1. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. № 898-IV // ВВР.–2003.– № 12.–Ст. 12.
2. Свтух О.Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів. – Луцьк: – Волинська обласна друкарня. – 2001. – 316с.
3. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: Навч. Посібник. – К.: Мета, 2005. – 208 с.
4. Кульмухаметова Ф.М. Основные особенности и риски ипотечного жилищного кредитования // Банковское дело – 2007. – №23(263).– С. 33–39.
5. Меркулов В.В. Мировой опыт жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – СПб: Издательство «Юридический центр Пресс». – 2003. – 360 с.
6. Волков С.С. Іпотечне кредитування в Україні: передумови, ризики та перспективи // Україна фінансова.– 2005.–№12.
7. Людмила Д. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні та можливі шляхи їх вирішення (враховуючи світовий досвід) // Україна фінансова.– 2006.–№12.

УДК 330.322.01

К.В. Михайлова, к.э.н. доцент, Н.Н. Джеббаров, студент,
Крымский экономический институт КНЭУ

МЕТОДИКА ВЫБОРА И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Весьма часто предприятие сталкивается с ситуацией, когда имеется ряд альтернативных (взаимоисключающих) инвестиционных проектов. Естественно, возникает необходимость в сравнении этих проектов и выборе наиболее привлекательных из них по каким-либо критериям. Любое инвестиционное решение основывается на: а) оценке собственного финансового состояния и целесообразности участия в инвестиционной деятельности; б) оценке размера инвестиций и источников финансирования; в) оценке будущих поступлений от реализации проекта. Поэтому сегодня в рыночных условиях и для банков, и для промышленно-финансовых и инвестиционных компаний и для предприятий важно освоить современные методы оценки инвестиционной деятельности.

Изучению методики выбора и оценки эффективности инвестиционного проекта посвящены работы многих отечественных и зарубежных ученых. В современной экономической литературе можно встретиться с различными определениями понятия «эффективность инвестиционного проекта». Например, Ильинская Е.М. трактует его как соотношение затрат и результатов, а Когут А.Е. определяет эффективность инвестиционного проекта, как категорию отражающую степень соответствия инвестиционного проекта целям и интересам его участников [1, с. 35]. Осуществление эффективных проектов увеличивает поступающий в распоряжение общества валовой внутренний продукт, который затем делится между участвующими в проекте субъектами. Поступлениями и затратами этих субъектов определяются различные виды эффективности инвестиционных проектов [2, с. 121]. Котова Н.Н. выделила следующие виды эффективности проектов: эффективность проекта в целом и эффективность участия в проекте. Эффективность проекта в целом оценивается с целью определения потенциальной привлекательности проекта для возможных участников и поисков источников финансирования. Эффективность участия в проекте определяется для проверки его финансовой реализуемости, а также заинтересованности в нем всех его участников [3, с. 97]. Существуют также и другие варианты классификации видов эффективности инвестиционного проекта. На мой взгляд, одной из самых интересных является классификация, предусматривающая