

часть долгосрочных кредитов, предоставленных субъектам хозяйствования всех форм собственности в общем объеме кредитов в экономике страны. Большие кредитные ресурсы банков оттягиваются также на рынок облигаций внутреннего государственного займа (ОВГЗ), где проценты более привлекательны по сравнению с кредитами для инвестиционных проектов.

Приоритетными направлениями для привлечения и поддержки стратегических инвесторов могут быть определены те, где Украина имеет традиционные производства, владеет необходимым ресурсным потенциалом и формирует значительную потребность рынка в соответствующей продукции, а именно: производство легковых и грузовых автомобилей; тракторо- и комбайностроение; авиа- и ракетостроение; судостроение; замкнутый цикл производства топлива для АЭС; развитие энергогенерирующих мощностей; нефтегазодобыча, в частности на Черноморском шельфе; внедрение ресурсо- и энергосберегающих технологий; переработка сельхозпродукции; транспортная инфраструктура.

Литература

1. Закон Украины «Об инвестиционной деятельности», 18 сентября 1991 года № 1560-ХІІ.
2. Савчук В.П. Оценка эффективности инвестиционных проектов / В.П. Савчук.- М.:Рассиана, 1996.-495 с.
3. Беренс В. Руководство по оценке эффективности инвестиций, перевод с английского “Manual for the Preparation of Industrial Feasibility Studies” / В. Беренс, П.М. Хавранек - UNIDO, М.: “Интерэксперт”, 1995 – 246 с.
4. Крейнина М.Н. Анализ финансового состояния и инвестиционной привлекательности акционерных обществ в промышленности, строительстве и торговле / М.Н. Крейнина.-М.: Дело и Сервис, 2004.-256 с.
5. Шевчук В. Условия эффективного инвестирования в строительстве / В. Шевчук.- К.: Будівельник, 1991. - 111 с.
6. Лэнс Т. Постсоциалистический переход с точки зрения экономики развития / Т. Лэнс // МЭМО.-1993.- №1.- 74 с.
7. Киреев А.П. Международная экономика. В 2-х ч. - Ч. I. Международная микроэкономика: движение товаров и факторов производства. Учеб. пособ. для вузов. / А.П. Киреев - М.: 416 с.
8. Райзберг Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева.- М.: ИНФРА - М, 2005. - 576 с.
9. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент / В.В. Ковалев.- М.: Финансы и статистика, 2001. –768 с.
10. Шарп У. Инвестиции: пер. с англ. / У.Шарп, Г. Александер, Бейли Дж. - М.: ИНФРА-М, 2001. - XII, 1028 с.
11. Гуцин В.В. Инвестиционное право: учеб. / В.В. Гуцин. - М., 2006.- С. 310.

*Рецензент докт. экон. наук, профессор И.Ю. Швец*

336.77.067.22

*Боднарюк І.Л., ст. викладач,  
Рівненська філія ПВНЗ “Європейський університет”*

**РИНОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ РОЗВИТКУ  
ЕКОНОМІКИ**

Іпотечний ринок займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки. Застосування іпотеки дає значний соціально-економічний ефект. За допомогою іпотечних фінансових інструментів значно збільшуються активи різних суб'єктів ринку – від окремого громадянина і сім'ї до держави в цілому. За рахунок іпотеки здійснюється інвестування реального сектора економіки та збільшення його капіталу і внаслідок цього забезпечується стабільне зростання доходів у різних галузях економіки.

Іпотека може стати одним з важливих інструментів під час створення національної системи заощаджень. При широкому впровадженні іпотечного кредитування в країні збільшаться бюджетні надходження, більш ефективно будуть вирішуватися житлові питання, зросте відтворення робочої сили та її мобільність. За рахунок управління розгалуженими фінансовими потоками держава має можливість впливати на соціально-економічні процеси в країні. Особливо велика роль іпотеки проявляється в поживленні та стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього ринку.

Проблеми розвитку іпотечного кредитування досліджуються в працях В. Лагутіна, О. Євтуха, В. Домрачева, О. Любуна, О. Кіреєва, Є. Дядько та інших. В. Лагутін, О. Євтух зазначають, що в Україні житловий іпотечний механізм повинен створюватися з врахуванням світової практики і особливостей національного розвитку – необхідно враховувати не тільки економічний, політичний і

правовий стан в державі, але й загальну культуру, традиції та менталітет нації. При цьому робота як житлової, так і дохідної іпотеки можлива тільки за умови врахування впливу всіх факторів. Це стосується, передусім, ефективності роботи супутніх ринків, наявності попиту і пропозиції, конкуренції в іпотечній системі, забезпечення державних гарантій і страхування [4, с. 53]. Під час аналізу проблем іпотечної системи необхідно також враховувати такі змінні фактори, як інфляція, стан загальної платоспроможності населення, кон'юнктура ринку, ціна кредитних ресурсів та ін. У зв'язку з цим виникає необхідність покращувати роботу різноманітних кредитних установ на іпотечному ринку з питань надання і обслуговування позички під заставу нерухомості [4, с. 54].

Є. Дядько обґрунтовує неможливість прямої трансплантації ефективної моделі іпотечного кредитування з країни виникнення в економічну систему України через особливості інституційного розвитку, політичні, духовні, історичні чинники тощо, та доведено необхідність адаптуючого синтезу базових (модель вторинного ринку іпотечних кредитів, модель універсальних банків, модель іпотечних банків, модель контрактних житлових заощаджень) та гібридних іпотечних моделей («Французька модель», «Спеціалізований банк з аутсорсингом управління», «Централізований емітент», «Спеціалізований банк без/з невеликим обсягом діяльності, не забезпеченої покриттям», «Спеціалізований банк з великим обсягом діяльності, не забезпеченої покриттям», «Спеціалізований банк з кваліфікаційною ліцензією на випуск заставних листів», «Структура універсального банку, яка емітує заставні листи без вимоги отримання ліцензії») створюючи адекватні для України моделі іпотечного кредитування [3, с. 42].

В. Домрачев, О. Любунь, О. Кіреєв основою функціонування іпотечного ринку визначають систему організованих на основі певних принципів та правових норм економічних відносин, які виникають в процесі купівлі-продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю [5, с. 16].

Для України розбудова іпотечного ринку є важливим та актуальним завданням на шляху подальшого реформування економіки і створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою та інституціональними складовими. При цьому розвиток іпотечного ринку вирішує як економічні проблеми активізації та ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальні завдання щодо залучення різних соціальних верств населення до задоволення своїх потреб через механізм фінансового ринку. Це визначає необхідність розробки і реалізації державної програми забезпечення даних процесів в Україні, їх теоретичне обґрунтування з врахуванням особливостей національної економіки та існуючих загальносвітових тенденцій в розвитку іпотечного кредитування.

Мета статті полягає в дослідженні тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування, оцінюванні динаміки обсягів заборгованості за іпотечними кредитами, кількості іпотечних кредитів, визначенні середнього розміру заборгованості за іпотечними кредитами на балансах банків.

Іпотечний ринок України складає 15,2% від ВВП, тоді як в розвинених країнах цей показник сягає 30-40%. Обсяг заборгованості по іпотечним кредитам на кінець 2008 року сягала 90% від загального капіталу банків. Падіння цін на житло LTV (показника співвідношення кредиту і застави) призводить до знецінення іпотечного портфелю банків [6].

В Україні більшість іпотечних кредитів було в іноземній валюті, що поставило більшу частину позичальників у позицію валютного ризику. З 1 січня 2007 року по 1 жовтня 2008 року загальний об'єм заборгованості населення по іпотечним кредитам зріс на 65,9%. Оскільки в цей період близько 71% усіх кредитів було видано в іноземній валюті, а вартість кредитів для тих, хто брав кредити у гривні, завдяки девальвації національної валюти, зросла на 70%, то багато позичальників почали скочуватися у стан заборгованості та дефолту. До січня 2009 року не було заборгованостей та дефолтів по іпотечним кредитам [8].

Починаючи з 2007 року показник LTV тримався на рівні 75%, але завдяки падінню цін на житло на 35%, він сягнув відмітки 108%. Завдяки девальвації національної валюти, рівень доступності іпотечних кредитів сягнув на недосяжну висоту. Основним показником доступності кредиту є відношення між щомісячним платежем та доходом сім'ї (ДПІ). В США рівень ДПІ не перевищує 26%. В Україні цей показник теж тримався на рівні 28%, але з девальвацією нац. валюти він зріс до 45%. Девальвація вплинула не тільки на рівень ДПІ, а також на Українську економіку, спричинила зростання рівня безробіття та інфляції. Все це доводить, що рівень дефолта в Україні досить високий. Також в розділі розглядаються можливі втрати банків в разі дефолту (LGD) [6].

Станом на 1 жовтня 2009 року загальний розмір іпотечного портфелю банків в Україні становить 103,6 млрд. грн. (рис. 1) [7].

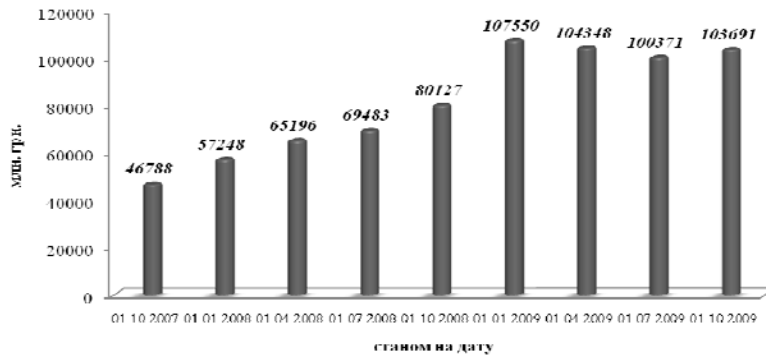


Рис. 1. Обсяги заборгованості за іпотечними кредитами у 2007-2009 рр.

Бачимо, що у III кварталі 2009 року загальний іпотечний портфель банків збільшився на 3,3% у відносному значенні або на 3 319 млн. грн. в абсолютному. Таким ростом у III кварталі іпотечний ринок повинен завдячувати курсу іноземних валют відносно гривні, який в середньому виріс на 7,6%. Якщо ж не брати до уваги девальвацію гривні, то за III квартал 2009 року загальний іпотечний портфель банків скоротився на 4,5%, а за 9 місяців 2009 року — на 11,3%. Загалом за даними банків за 9 місяців 2009 року загальний іпотечний портфель банків скоротився на 3,48% у відносному значенні, або на 3 859 млн. грн. в абсолютному (рис. 2) [7].

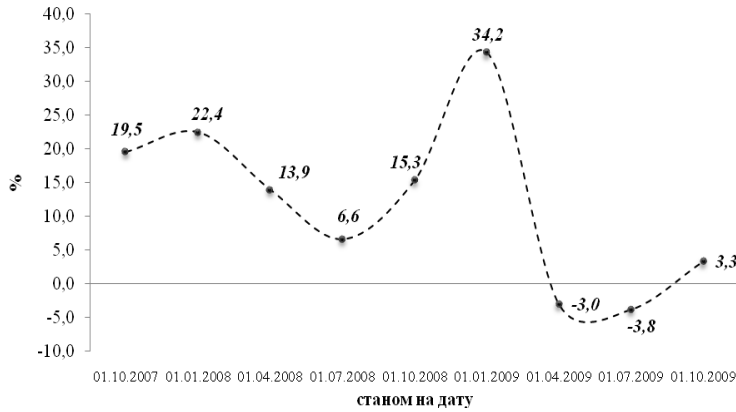


Рис. 2. Приріст обсягів іпотечної заборгованості у 2007-2009 рр.

Якщо дивитись на загальний іпотечний портфель банків у розрізі кількісної структури, то ми бачимо, що ситуація більш логічна в існуючих умовах. За III квартал 2009 року позичальники банків закрили ще 3% від загальної кількості виданих банками іпотечних кредитів, що в абсолютних цифрах становить – 13 838 кредитів (рис.3).

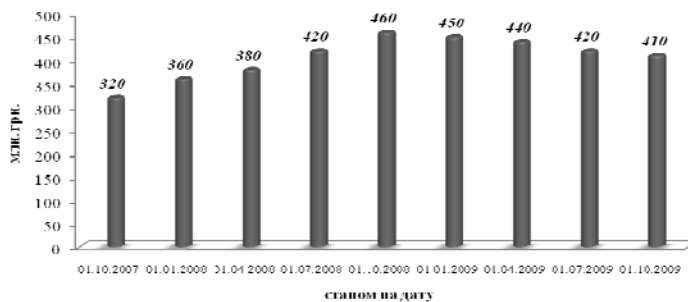


Рис. 3. Динаміка кількості іпотечних кредитів у 2007-2009 роках

Щодо загального кредитного портфелю, за III квартал 2009 року він зріс на 1,4%, в той час як портфель кредитування фізичних осіб скоротився на 0,9%. Нагадаємо, що у минулому кварталі ці показники показували падіння на 0,3% та на 4,5% відповідно. Підвищення курсу іноземних валют відносно гривні принесло нам у III кварталі і збільшення рівня валютизації. Якщо у II кварталі 2009 року рівень валютизації зменшився на 1%, то станом на 1 жовтня 2009 року цей показник зріс на 2%.

Станом на 1 жовтня 2009 року середні розміри заборгованості по іпотечним кредитам на балансах банків складають: кредити на купівлю житла – 275 тис. грн.; кредити на споживчі цілі – 164,8 тис. грн.; кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 585,5 тис. грн.; рефінансування – 323,4 тис. грн.; кредити на купівлю земельної ділянки – 596,5 тис. грн.; кредити на комерційні цілі під заставу житла – 628,2 тис. грн. (рис. 4) [7]. Склад основних банків-іпотечних кредиторів залишився незмінним. Частка TOP-5 у III кварталі 2009 року складає 59,56%, тоді як у III кварталі 2008 року цей показник сягав 57,82%. По Позиції TOP-10 банків майже не змінилися, на даний момент вони контролюють 78,34% іпотечного ринку (79,55% - у II кварталі 2009 року, 80,05% - у I кварталі 2009 року) [8].



Рис. 4. Структура середніх розмірів заборгованості по іпотечним кредитам на балансах банків у 2009 році

Як і в минулому кварталі, лідером по темпам скорочення заборгованості став Райффайзен Банк Аваль — за III квартал 2009 року клієнти банку погасили 1,9% від загального обсягу заборгованості у відносному значенні, або 179 млн. грн. в абсолютному (рис. 5) [7].

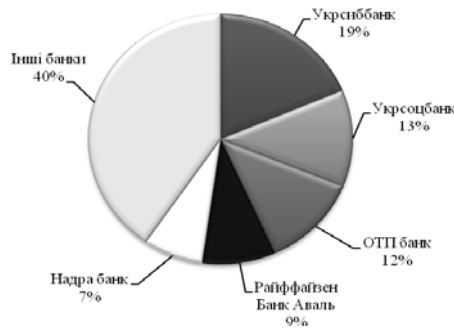


Рис. 5. Частка банків на ринку іпотечного кредитування у 2009 році

На TOP-5 регіонів припадає 59,9% обсягів іпотечних кредитів, у TOP-10 областях сконцентровано 76% загального іпотечного портфелю банків. Аналогічні показники станом на II квартал 2009 року становили 59,71% і 75% відповідно, тобто ми бачимо, що у III кварталі 2009 року відбулися незначні зміни концентрації іпотечного кредитування у TOP-10 областях.

Розподіл іпотечного портфелю по кількісним параметрам характеризується більшою збалансованістю та меншим рівнем концентрації. TOP-5 областей видали 40,1% від загальної кількості іпотек, TOP-10 – 61,1% відповідно. Обсяг проблемних іпотечних кредитів фізичних осіб на 01.10.2009 р. складав 3,1 млрд. грн. або 3,1% (рис. 6 і 7) [2, с. 46].

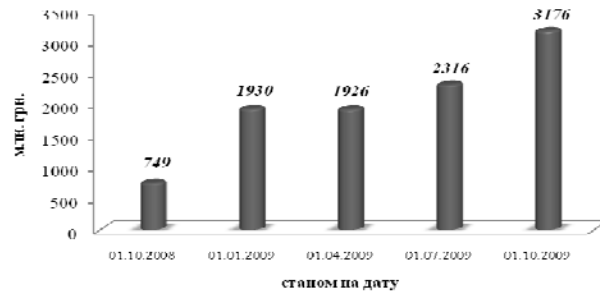


Рис. 6. Динаміка обсягу проблемних іпотечних кредитів фізичних осіб у 2008-2009 рр.



Рис. 7. Динаміка частки проблемних іпотечних кредитів фізичних осіб від загального іпотечного портфеля у 2008-2009 рр.

Умови реструктуризації житлових іпотечних кредитів у III кварталі 2009 року не змінилися. Основними схемами є: зміна валюти кредиту; зміна схеми погашення; пролонгація кредитного договору; відстрочення сплати тіла кредиту. За даними банків, станом на 1 жовтня 2009 року, реструктуризовано близько 14% від загальної кількості іпотечних кредитів [1, с. 112].

Загалом процес реструктуризації продовжується і приносить свої позитивні результати. Але залишається ще досить велика кількість позичальників, які очікують своєї черги.

Що стосується загальних умов кредитування, то вони дещо змінилися:

облікова ставка НБУ знизилась до рівня 7,75%;

термін кредитування залишився незмінним: мінімальний – 20 років, максимальний – 30 років;

дещо змінилися медіанні ставки за іпотечними кредитами у гривнях та доларах – станом на 1 жовтня 2010 року медіанні ставки в гривні склали 25,5%, а в доларах та євро залишилися незмінним – 16% та 15,7% відповідно.

Зважаючи на поточні тенденції та економічну і політичну ситуації в країні, Українська національна іпотечна асоціація залишає прогностичний показник скорочення іпотечного ринку у 2009-2010 рр. на рівні 10-15%.

#### Література

1. Башлай С. Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні / С. Башлай // Регіональна економіка. - 2006. - № 1. - С.109-116.
2. Гришук Н.В. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: інформаційно-аналітичні матеріали / Н.В. Гришук, В.В. Крилова, Р.М. Набок [та ін.]. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.
3. Дядько Є.А. Розвиток ринку іпотечного кредитування / Є.А. Дядько // Матеріали X Міжнародної науково-практичної конференції “Фінанси України”, Дніпропетровськ, ДНУ. – 2006. – С. 41-42.
4. Лагутін В.Д. Регіональні особливості іпотечного кредитування житлового будівництва в Україні / В.Д. Лагутін, О.Т. Євтух // Соціально-економічні дослідження перехідного періоду: Щорічник наук. праць Інституту регіональних досліджень НАН України. – Львів: Ред.-вид. відд. Інституту регіональних досліджень НАН України, 2000. – Вип. 17. – С. 52-58.
5. Любунь О.С. Іпотечне кредитування: навч. посіб. / О.С. Любунь, О.І. Кірсєв, В.М. Домрачев [та ін.]. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.

6.Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua>.

7.Офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>.

8.Офіційний сайт Української національної іпотечної асоціації. Огляд українського ринку іпотечного кредитування. [Електронний ресурс]. Режим доступу: [www.unia.com.ua](http://www.unia.com.ua).

*Рецензент докт. екон. наук, професор І.С. Гуцал*

339.138:334.7

*Куценко С.В., аспірант,  
ТНУ імені В.І. Вернадського*

## **КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ КАК КАТЕГОРИЯ РЫНОЧНОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ**

Вступление на мировой рынок многих развивающихся стран и рост открытости национальных экономик привели к значительному усилению конкуренции между предприятиями, отраслями, регионами и странами. В связи с этим назрела острая необходимость формирования и развития конкурентоспособной национальной экономики. Поэтому вопрос исследования конкурентоспособности важен и актуален для экономики страны на современном этапе рыночных трансформаций. Обобщение теоретических концепций и научно-практических разработок позволяет утверждать, что теоретические аспекты конкурентоспособности и обоснования направлений ее обеспечения в полной мере не изучены.

Изучению сущности и развития конкурентоспособности, а также процесса анализа конкурентоспособности посвящены работы многих ученых. В частности, М. Портер проанализировал детерминанты конкурентного преимущества страны; одним из первых сформулировал концепцию конкурентных преимуществ, выделил наиболее типичные причины их возникновения, а также факторы их удержания [1, с. 64; 68; 93]. В. Дж. Стивенсон выделил ключевые способы, при помощи которых предприятия конкурируют друг с другом [2, с. 66]. В свою очередь, Л.В. Балабанова рассмотрела вопросы конкурентоспособности в рыночной экономике и определила основные характеристики данного понятия: сравнительный характер, динамичность, сложность, стратегический характер и ориентацию на концепцию маркетинга [3, с. 21-22].

Каждая из концепций достижения конкурентоспособности имеет своих сторонников. Однако механизмы обеспечения конкурентоспособности являются индивидуальными для каждой отрасли, региона, сектора экономики, а также для государства в целом. В связи с этим необходимо углубить исследования конкурентоспособности, уделив при этом особое внимание развитию отдельных отраслей и секторов экономики.

Целью статьи является обобщение теоретических основ относительно определения категории «конкурентоспособность» и углубление понимания ее экономической сущности в современных условиях.

Разнообразие авторских взглядов к определению понятия конкурентоспособности основано на различных подходах к классификации данной категории: территориально-географическом, структурном, комплексном и т.д.

При идентификации понятия «конкурентоспособность» принципиальным является выделение объекта, применительно к которому оно рассматривается. Очевидно, что невозможно одинаково подходить к определению конкурентоспособности товара, отрасли, кластера, региона, национальной экономики, страны или группы стран. В зависимости от выбора объекта исследования определяется набор показателей, характеризующих уровень его конкурентоспособности, факторы, на неё влияющие, и меры, направленные на её обеспечение. Поэтому большинство исследователей осуществляет вертикальное структурирование данной категории с выделением нескольких уровней объектов конкурентоспособности.

В большинстве научных работ конкурентоспособность рассматривается на микро- и макроуровнях, то есть на уровне предприятия и национального хозяйства отдельной страны. При этом микроуровень отождествляется не только с предприятием, но и с товаром, продукцией, услугами.