

*Когда наука достигает какой-либо вершины,
с нее открывается обширная перспектива
дальнейшего пути.*

С. И. Вавилов

Механізм регулювання економіки

УДК 336.71

Тузаєва О. В.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ

The article is devoted to the problems of forming the components of mortgage crediting. Problems related to the mortgage crediting market are considered.

Останнім часом стрімкими темпами спостерігається зростання ринку іпотечного житлового кредитування. Протягом 2005 року заборгованість за іпотечними кредитами зросла в 3,38 рази з 3,2 млрд. грн. до 10,6 млрд. грн. Банки нарощували обсяги заборгованості за іпотечними кредитами в середньому по 600 млн. грн. на місяць [1]. Проблема формування розвинутої системи іпотечного житлового кредитування все частіше з'являється у полі зору наукових дослідників. Формування іпотечного ринку у житловій сфері на порядок денний ставить завдання розроблення та запровадження методології дослідження середовища функціонування такого ринку. На сьогодні відсутні як спеціальні форми статистичної звітності, так і система статистичних показників, яка дає можливість достовірно та всебічно охарактеризувати ринок іпотечного житлового кредитування.

Теоретичними засадами побудови системи статистичних показників є визначення терміна "ринок іпотечного житлового кредитування", його місця в системі фінансових ринків, факторів, що впливають на попит та пропозицію на ринку іпотечного житлового кредитування.

Основи функціонування ринку іпотечного житлового кредитування знайшли відображення в наукових працях таких вітчизняних вчених, як О. Т. Євтух, В. І. Кравченко, С. І. Кручок, В. Д. Лагутін, В. І. Савич.

Як у вітчизняній, так і в зарубіжній літературі відсутній єдиний підхід до визначення сутності, меж та елементів ринку іпотечного житлового кредитування.

Метою роботи є дослідження теоретичних основ ринку іпотечного житлового кредитування, що дасть можливість створити систему статистичних показників, необхідну для проведення аналізу іпотечного ринку, створення умов для його ефективного розвитку.

При визначенні сутності терміна "іпотека" більшість вчених розглядають іпотеку як позичковий капітал, який надається кредитором позичальникові під заставу нерухомості.

Деякі науковці, зокрема В. Д. Лагутін, розрізняють три значення терміна "іпотека": заставу нерухомого майна з метою отримання спеціальної іпотечної позики; іпотечний кредит, тобто грошова позика, яка надається під заставу нерухомості; за-

ставне або інше боргове свідоцтво, яке підтверджує право заставоутримувача щодо забезпечення іпотекою зобов'язань [2, с. 75].

О. Т. Євтух при визначенні терміна "іпотека" розглядає взаємовідносини позичальника, кредитора та інвестора в процесі надання іпотечного кредиту [3, с. 175].

У даному дослідженні дотримуватимемося вищезгаданого погляду на іпотеку і пропонуємо наступне визначення: іпотека — це процес надання довгострокового кредиту під заставу нерухомості з метою досягнення економічного та соціального ефекту. Даний процес, на погляд автора, включає етап залучення коштів на іпотечне кредитування та пов'язані з цим взаємовідносини на фінансовому ринку.

Російський дослідник І. В. Павлова розуміє під іпотечним житловим кредитом надання кредиту на тривалий термін на придбання житла під заставу нерухомості як забезпечення [4, с. 8]. На погляд автора, іпотечне кредитування також включає в себе процес залучення фінансових ресурсів з ринку капіталів та процес обігу іпотечних активів на фінансовому ринку.

Тоді, користуючись методологічними принципами, запропонованими російським академіком О. І. Лаврушиним щодо сутності кредиту, структура іпотечного житлового кредиту має наступний вигляд: суб'єкти — кредитор, позичальник, інвестор; об'єкти — позичкова вартість у формі грошових коштів.

У процесі кредитування позичкова вартість проходить наступні стадії:

$P_i - O_{iB} - P_k - O_{kP} - B_k - \dots B_p \dots P_k \dots - O_{kv} \dots P_i \dots O_i$,
де P_i — розміщення коштів інвестором у іпотечні цінні папери, в інші інструменти інвестування в іпотечне кредитування;
 O_{iB} — акумулювання банком ресурсів на іпотечне кредитування від інвесторів, з інших джерел;
 P_k — розміщення кредиту в формі надання позички;
 O_{kP} — отримання кредиту позичальником;
 B_k — використання кредиту;
 B_p — вивільнення ресурсів;
 P_k — повернення кредиту;
 O_{kv} — отримання кредитором вартості, наданої в тимчасове використання;
 P_i — повернення інвестору раніше залучених коштів;
 O_i — отримання інвестором коштів.

О. Т. Євтух вводить поняття "іпотечний ринок житла", який є видом ринку іпотечної нерухомості. Ринок іпотечної нерухомості, у свою чергу, визначається як частина ринку нерухомості, яка обслуговує іпотечний механізм обігу капіталу [3, с. 31]. Під іпотечним механізмом розуміється взаємозв'язок різних суб'єктів та об'єктів ринку на основі певних принципів, соціально-економічних важелів, методів, норм і процедур, які забезпечують прибутковий рух ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомості, яка залишається в користуванні заставодавця або третьої особи.

О. Т. Євтух зазначає, якщо під ринком капіталу слід розуміти частину ринку позичкових капіталів, де формується попит та пропозиція на середньо- та довгостроковий позичковий капітал, то під ринком іпотечного капіталу у "вужькому сенсі" можемо прийняти частину ринку капіталу, на якому формується попит та пропозиція на позички, забезпечені нерухомістю (пер-

винний ринок іпотечного капіталу). З умови роботи сучасної іпотечної системи з усіма її елементами формується ринок іпотечного капіталу в "широкому смислі" (первинний та вторинний ринок). У даному випадку ринок іпотечного капіталу становить об'єднання трьох ринків: ринку іпотечної нерухомості, частини ринку капіталів та фондового ринку [3, с. 70].

Інший вітчизняний дослідник К. В. Паливода застосовує термін "іпотечний ринок житла" — система взаємовідносин на основі взаємодії інтересів у процесі купівлі-продажу житла за рахунок кредитів, забезпечених заставою житла, а також заставою іпотечних цінних паперів та майнових прав [5, с. 6].

Російський науковець А. М. Ужегов дає наступне визначення: іпотечний ринок — це ринок іпотечних кредитів, які надаються банками та іншими установами домашнім господарствам з метою придбання під заставу того чи іншого житла, і фінансових активів, які розміщуються на ринку з метою залучення ресурсів до іпотечного кредитування. Іпотечний ринок формується іпотечним сегментом фондового ринку і сегментом ринку банківських послуг з надання та обслуговування іпотечних кредитів [6, с. 11].

Аналіз наведених визначень терміна "ринок іпотечного житлового кредитування" дає можливість зробити висновок, що ринок іпотечного житлового кредитування — інтегрована категорія, яка припускає наявність характерних рис, властивих ринку житлової нерухомості, споживчому ринку, фінансовому ринку, зокрема ринку довгострокових кредитів, ринку цінних паперів, фондовому ринку.

Таким чином, пропонується визначення ринку іпотечного житлового кредитування як механізму формування попиту та пропозиції на особливий вид товару — цільову позичку на придбання житла під заставу придбаної нерухомості.

До факторів, які впливають на попит на ринку іпотечного житлового кредитування, належать: соціально-економічні фактори — рівень забезпеченості населення житлом, рівень доходів громадян, ступінь їхньої диференціації; обсяги заощаджень населення, вартість користування іпотечним кредитом, вартість оренди майна, наявність інших механізмів придбання житла з розстрочкою платежів та їх умови; організаційно-правові — складність процесу отримання кредиту та оформлення документів, вартість супутніх послуг з нотаріального оформлення документів, страхування та інших послуг; психологічні — ступінь довіри населення до фінансово-кредитних установ, наявність культури та традицій іпотечного кредитування, схильність населення до споживання (заощадження).

Формування попиту на ринку іпотечного житлового кредитування пов'язане з формуванням житлової нерухомості та пропозиції фінансових ресурсів, які можуть бути використані в процесі іпотечного житлового кредитування. Пропозиція житлової нерухомості залежить від рівня приватизації житлової нерухомості; обсягів виробництва будівельної галузі; сезонних умов. Пропозиція фінансових ресурсів залежить від привабливості іпотечних цінних паперів порівняно з іншими інструментами інвестування з позицій дохідності та надійності; вартості іпотечного кредитування; обсягу вільних грошових ресурсів на фінансовому ринку; структури та співвідношення активів і пасивів фінансово-кредитних установ; рівня інфляції.

Крім попиту та пропозиції на іпотечні житлові кредити, відсоток за користування кредитом залежить від таких факторів, як ставка рефінансування НБУ, інфляційні процеси.

На основі визначення понять іпотека, іпотечне кредитування та іпотечний ринок у ході проведеної роботи дійшли висновку, що система показників, необхідна для дослідження середовища функціонування ринку іпотечного житлового кредитування, повинна охоплювати показники, які характеризують попит та пропозицію на довгострокові кредитні ресурси для придбання житла; фактори, що впливають на них, та фактори, які впливають на розмір відсотка за іпотечними житловими кредитами; показники, які характеризують попит та пропозицію на ринку житлової нерухомості; показники дохідності іпотечних цінних паперів, їх рейтингу на фондовому ринку. Детальна розробка

методологій побудови системи статистичних показників для вимірювання параметрів ринку іпотечного житлового кредитування буде представлена в подальших роботах.

Література: 1. <http://www.unia.com.ua> 2. Лагутін В. Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування // Фінанси України. — 2004. — №1. — С. 75 — 82. 3. Євтух О. Т. Іпотека — механізм ефективного використання ресурсів. — Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. — 316 с. 4. Павлова І. В. Ипотечное жилищное кредитование. — М.: Изд. группа "БДЦ-пресс", 2004. — 272 с. 5. Паливода К. В. Ипотечный рынок жилья в Украине. Автореф. ... дис. канд. экон. наук: 08.04.01. / Київський нац. ун-т ім. Т. Шевченка. — К., 2004. — 20 с. 6. Ужегов А. Н. Квартира в кредит: Ипотечная сделка. — СПб.: Питер, 2001. — 288 с.

*Стаття надійшла до редакції
05.06.2006 р.*

УДК [339.138:330.4](075.8) **Иващенко П. А.
Мохаммед Саламе Ибрахим Арабиат**

СИСТЕМНЫЙ АНАЛИЗ РАБОТЫ СЕТЕВОЙ ФИРМЫ

In the article the model of system analysis of functioning of network firm, based on the account of network structure of distributors, motion of commodities and financial means are considered.

Эффективное функционирование системы продвижения товаров сетевой компании предполагает соблюдение интересов сетевой компании, дистрибьюторов и конечных потребителей. Одним из основных условий успешного развития сетевой компании является признание существования тесной зависимости между характером взаимодействия элементов системы сетевого маркетинга, с одной стороны, и эффективностью процесса распределения товаров — с другой. Поэтому при организации взаимодействия элементов системы сетевого маркетинга необходимо включать организацию и управление следующими процессами:

взаимодействие сетевой компании и дистрибьюторов;
взаимодействие спонсора и его группы;
взаимодействие дистрибьютора и потребителя.

На взгляд авторов, все три вышеперечисленные составляющие являются весьма значимыми.

Целью организации взаимодействия сетевой компании с дистрибьюторами является создание материального, информационного и юридического обеспечения работы дистрибьюторов. Системный анализ результатов деятельности сетевой фирмы требует создания модели, учитывающей практически все указанные моменты и особенности функционирования.

Исследований в данном направлении очень мало [1 — 3].

Цель статьи — разработка модели финансово-экономического анализа деятельности сетевой фирмы.

Модель, отображающая финансово-экономическую деятельность фирмы, которая функционирует по системе сетевого маркетинга, реализована в операционной системе Microsoft Windows. Она использует СУБД Microsoft ACCESS и электронную таблицу Microsoft Excel.