

На жаль, ці проблеми перебувають в Україні на початковій стадії свого розв'язання. Формування інформаційної економіки, визначення інформації стратегічним ресурсом, а результатів її оброблення та уречевлення – матеріальною основою розвитку продуктивних сил, – ще попереду. Для практичної реалізації даної стратегічної мети держава має поставити перед виконавчою владою (а ця остання успішно виконати) такі завдання: по-перше, провести системний аналіз концепцій та програм інформатизації національного господарства й суспільства в цілому; по-друге, систематизувати наявні теоретичні (наукові) здобутки, практична реалізація яких реально сприятиме формуванню виробничих відносин, що будуватимуться на новітній базі – інформаційно-інноваційних технологіях у першу чергу; по-третє, запустити в дію механізми (інформаційний маркетинг, інформаційний моніторинг ціноутворення та цінової політики, Інтернет-інструментарій для аналітико-синтетичного моделювання тощо), що дисциплінують "інформаційну турбулентність" і, таким чином, забезпечуватимуть сталий розвиток ринку інформаційних продуктів та послуг. При сталому сприянні останнього природні ресурси, застосовувані засоби виробництва, людський і фінансовий капітал набувають статусу стратегічного фактору соціально-економічного відтворення.

Переорієнтація стратегічного потенціалу інформаційного ринку з вузькотехнічної, побутової спрямованості на інноваційну, інфраструктурну, екологічнобезпечову та соціально-людську сфери (зокрема, економіку знань) є найвідмітнішою ознакою цивілізаційного прогресу, найважливішим фактором утвердження країни в світовому глобальному співтоваристві. Зрозуміло, що в даному контексті не йдеться про Україну, для якої проконстатовані критерії мають стати стратегічною метою щодо практичної реалізації в майбутньому. Для того, щоб задати саме такий курс для національного господарства, для побудови саме такої економічної стратегії розвитку України, необхідно відповісти, щонайменше, на три запитання [7]:

*Перше* – що необхідно зробити в суспільстві, щоб забезпечити такий його стан, який з часом може бути визначений як мінімально адекватний зазначеній вище перебудові (перезавантаженню) в напрямку становлення інформаційного суспільства?

*Друге* – які фінанси для цього потрібні, тобто скільки це коштуватиме?

*Третє* – чи може країна, що знаходиться в перманентному стані виборчих компаній, а її державницько-політична еліта постійно приймає участь у "боях без правил", розраховувати на формування та беззаперечне виконання подібного курсу розвитку суспільства?

Очевидно, відповідь необхідно починати з останнього запитання, тому що лише з нормалізацією політичної ситуації в країні, стане можливим й доцільним переходити до відповіді на попередні, далеко не риторичні, питання. Фактично ж аномальна політико-економічна ситуація в країні становить найбільшу загрозу нашій національній безпеці. Після політичної стабілізації у вищих ешелонах нормалізується функціонування законодавчої та виконавчої гілок влади, стане зрозумілою потреба й важливість переборення кризи напрацьованої національної ідеології та стратегії інноваційного розвитку на базі активного й ефективного застосування інформаційно-комунікаційних технологій. Зараз для України як ніколи стає важливим ринкові трансформації супроводжувати системним інформаційним забезпеченням на високому інноваційному рівні.

1. Українське законодавство: Засоби масової інформації. – К.: IREX У-МЕДІА, 2004. – 365 с. 2. Глушков В.М. Кибернетика. Вычислительная техника. Информатика. В 3-х томах.-К.: "Наукова думка", 1990.- Т.1. – С. 21. 3. Згуровський М.З. Сталий розвиток у глобальному і регіональному вимірах. К.: НТУУ "КПІ", 2006. – С.25. 4. Неклесса А.И. Внешняя политика нового мира: движение к нестационарной системе мировых связей // Pro ent Contra.- 2002.- Т.7.- № 4. 5. Економіка знань: виклики глобалізації та Україна. Під загальною редакцією А.С.Гальчинського, С.В.Львовичкіна, В.П.Семиноженка.-К.: НІСД, 2004.- С. 231. 6. Капица С.П. Информационное развитие общества, демографическая революция и будущее человечества.- Никитский клуб-Римский клуб, 2006. – С.1-13. 7. Чумаков А.Г. Інформаційні системи і технології у фінансах.К.: Видавництво Європейського університету, 2008.- 145 с.

Надійшла до редколегії 18.09.2009

О. Калівошко, канд. екон. наук

## ЗМІНА СТРУКТУРИ ІПОТЕК В УМОВАХ ФІНАНСОВОЇ КРИЗИ

*Досліджено динаміку зміни структури іпотек в умовах фінансової кризи та встановлено її основні причини.*

*Is investigated dynamics of changes of structure mortgages in conditions of financial crisis and its basic reasons are determine.*

Політика в сфері іпотеки – це ефективний інструмент впливу держави на стимулювання інвестицій, особливо в аграрний, промисловий та будівельний сектори національної економіки.

Ефективно функціонуючий іпотечний ринок покликаний вирішувати не тільки економічні, а й соціальні проблеми. В умовах структурної перебудови економіки України іпотечний механізм забезпечує перерозподіл фінансових ресурсів у пріоритетні сектори національної економіки та види економічної діяльності. Іпотека є основою іпотечного кредитування, рівень розвитку якого в Україні залишається недостатнім, оскільки частка сукупного обсягу портфеля іпотечних кредитів у ВВП становить лише 8-10 %, у країнах Західної Європи цей показник перевищує 30 %, а в США – 40 %.

Вагомий внесок у дослідження проблемних питань іпотеки та розробку рекомендацій щодо їх вирішення на національному рівні здійснили такі вітчизняні вчені, як В. Базилевич, М. Дем'яненко, О. Євтух, В. Кравченко, Т. Ковальчук, С. Кручок, І. Лютий, М. Малік, В. Паливода, П. Саблук, В. Савич та інші.

Залежно від об'єкту кредитування, іпотека розподіляється на аграрну, житлову та промислову. При цьому найбільшу частину в структурі іпотечного ринку займає житлова іпотека. Наприклад, у США до 90-х років ХХ ст. складалася така структура іпотек, % [1, с.157]:

- ✓ житлова – 74;
- ✓ промислова (торгівельна, комерційна) – 22;
- ✓ аграрна – 4.

Під житловою іпотекою ми розуміємо заставу житла (збудованого, або такого, що будується) з метою отримання кредиту для його придбання, що дає можливість спрямовувати тимчасово вільні грошові кошти економічних суб'єктів до житлового сектору національної економіки, а під промисловою – заставу об'єктів нерухомого майна з метою отримання кредиту для фінансування підприємницької діяльності, що дає можливість спрямовувати тимчасово вільні грошові кошти економічних суб'єктів до промислового сектору національної економіки.

Зазначимо також, що під аграрною іпотекою ми розуміємо наступне – це боргове обтяження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та іншого

нерухомого майна, належних на правах власності сільськогосподарським товаровиробникам та обумовлених їх основною діяльністю, що дає можливість спрямовувати тимчасово вільні грошові кошти економічних суб'єктів до аграрного сектору національної економіки. Поняття аграрної іпотеки стосується не лише зазначених об'єктів нерухомого майна, воно поширюється також на право їх довгострокової оренди.

За останні 10 років частка житлового іпотечного кредитування постійно зростала і до кінця 90-х років ХХ ст. становила вже 80 %. Схожа тенденція нині спостерігається в багатьох країнах світу. Однак, в ХІХ і на початку ХХ ст. в США, Німеччині, Росії, на території України дуже динамічно розвивалася іпотека в аграрному секторі економіки. Така суперечність динаміки пояснюється тим, що одним з основних факторів розвитку іпотеки є попит на відповідну нерухомість. Попит на

нерухомість в різних сферах економіки залежить від багатьох причин і в значній мірі визначає доступність потенційних позичальників до кредитних ресурсів і розвиток всієї фінансово-кредитної системи країни [2]. Тому, потужний розвиток іпотеки в Україні наприкінці 19-го ст., хоча й мав нерівномірний характер через поділ України між Російською імперією та Австро-Угорщиною, пояснюється в насамперед наявністю ряду сприятливих економічних, політичних, соціальних та інституційних факторів, що сформувались на той час. Особливо варто наголосити, що основним видом іпотеки на той час була аграрна іпотека, оскільки Україна мала надзвичайно родючі ґрунти, а більшість населення проживала в сільській місцевості і була зайнята саме в сільському господарстві.

В табл. 1 представлено динаміку зміни та порівняння структури іпотек, залежно від об'єкту кредитування, деяких зарубіжних країн (див. також рис. 1 та рис. 2).

Таблиця 1. Порівняльна динаміка зміни структури іпотек, залежно від об'єкту кредитування, деяких зарубіжних країн, %\*

Країна	Житлова іпотека / промислова іпотека/ аграрна іпотека						
	1990	2000	2005	2006	2007	2008	перше півріччя 2009
1 Бельгія	63/27/10	70/22/8	69/24/7	70/23/7	71/23/6	67/28/5	59/36/5
2 Великобританія	71/22/7	75/19/6	76/19/5	77/19/4	78/18/4	73/23/4	65/30/5
3 Данія	67/24/9	71/22/7	70/22/8	70/23/7	72/22/6	68/25/7	64/30/6
4 Ірландія	70/17/13	73/16/11	73/17/10	75/17/8	74/17/9	70/21/9	67/23/10
5 Іспанія	64/25/11	63/28/9	65/25/10	67/24/9	67/24/9	65/25/10	62/29/9
6 Італія	47/37/16	57/30/13	60/31/9	59/31/10	59/30/11	57/32/11	55/35/10
7 Нідерланди	64/24/12	65/25/10	62/29/9	63/27/10	65/27/8	64/28/8	61/31/8
8 Німеччина	76/17/7	79/16/5	80/16/4	80/15/5	79/16/5	77/19/4	73/23/4
9 Португалія	69/15/16	65/23/12	71/21/8	71/21/8	70/22/8	68/25/7	64/29/7
10 США	74/22/4	82/15/3	80/17/3	79/17/4	77/19/4	73/23/4	65/31/4
11 Швеція	84/7/9	83/8/9	85/8/7	86/7/7	84/9/7	81/11/8	77/16/7

\*Розраховано автором на основі даних офіційних веб-сайтів центральних банків зазначених в таблиці країн [3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13].

Еволюційний розвиток світової економіки загалом та іпотеки зокрема призвів до того, що на момент початку чергової світової економічної кризи (весна-осінь 2008 р. – залежно від країни) житлова іпотека займала лідируючі позиції в структурі іпотек більшості розвинених країн світу. Проте зміна економічних, організаційно-інституційних та правових передумов суттєво вплинула на структуру іпотек, зокрема на протязі 2008 р. та першого 2009 р. зменшилась частка житлової іпотеки в межах від 4 % (Італія, Нідерланди) до 12 % (Бельгія, США) і зросла промислової (торгівельної, комерційної).

Таким чином, ми можемо прогнозувати, що при подальшому розгортанні економічної кризи продовжуватиме змінюватись структура іпотек, і скоріше за все не на користь житлової іпотеки, тому що, по-перше суттєво знижується кредито- та платоспроможність фізичних осіб (основних клієнтів житлових іпотечних кредитів), по-друге в економічно розвинених країнах, поширені три моделі організації іпотечних ринків, які розрізняються саме за механізмами ресурсного забезпечення іпотечних кредитів: збалансовано автономна (німецька), розширено відкрита (американська) та усічно відкрита (Великобританія, Іспанія та інші).

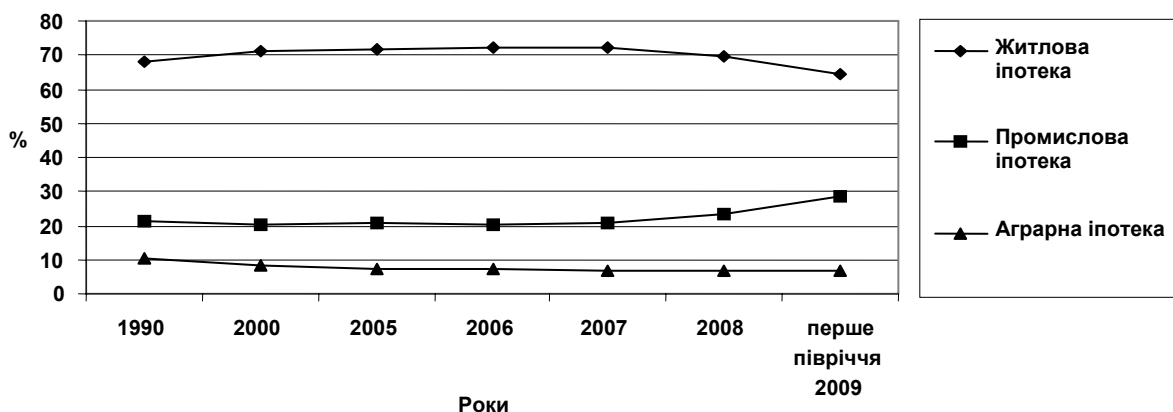


Рис. 1. Динаміка середньої зміни структури іпотек деяких зарубіжних країн

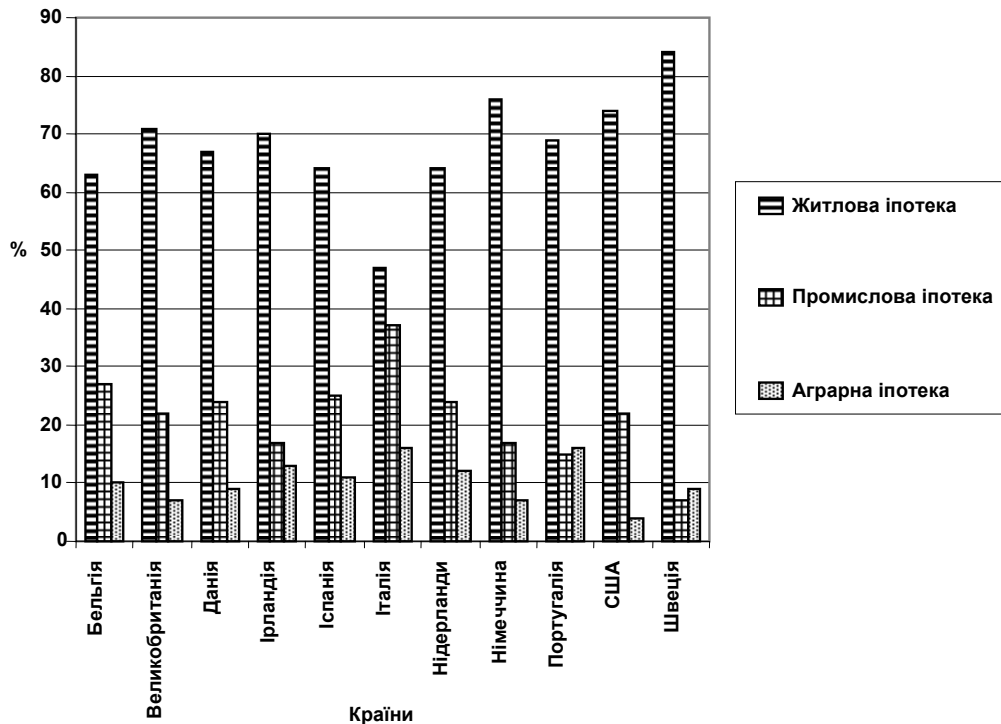


Рис. 2. Порівняльна діаграма середніх структур іпотек деяких зарубіжних країн у % протягом 1990-2008 рр.

Функціонування першої моделі базується на заощаджувально-позичковому принципі і вона спрямована насамперед на розвиток житлової іпотеки. Кредитуванню клієнтів в подібній системі передують період накопичення заощаджень в банку. Низькі ставки за користування кредитом банки можуть гарантувати, тому що вони працюють поза ринком капіталу і не залежать від коливань його відсоткової ставки. Вони мають свій власний ринок будівельних заощаджень і кредитів і свою власну систему рефінансування, проте в умовах кризи погіршуються економічні та організаційно-інституційні передумови розвитку іпотеки (наприклад: погіршується матеріальне становище населення, збільшується кількість безробітних, зменшується заробітна плата і т.п.), що не сприятиме появі нових клієнтів.

Розширено відкритою моделю поширена в США, основні кредитні ресурси в іпотечну систему надходять із вторинного ринку цінних паперів, забезпеченими заставними на нерухомість. Початковий капітал акумулюється за рахунок внесків населення, додаткові кошти надходять через термінові позики від фінансових інститутів. Оскільки в основі світової економічної кризи лежить американська іпотечна, довіра до всієї іпотечної системи США загалом та до ринку іпотечних цінних паперів, який забезпечував основні фінансові надходження, зокрема, підірвана. Відродження американської моделі можливе лише за умови зміни та розширення інфраструктури іпотечного ринку, за сприяння держави і при її контролі за емісією цінних паперів, що обертаються на вторинному ринку.

Найбільш простою і одночасно найменш досконалою є усійно відкрита модель. Вона використовується в рамках первинного ринку заставних. Її особливістю є пряма залежність відсоткових ставок іпотечних кредитів від загального стану кредитно-фінансового ринку країни, а оскільки в період кризи відсоткові ставки за користування іпотечними кредитами не найнижчі, то й загальний розвиток іпотеки, зростання кількості наданих іпотечних кредитів в країнах, що використовують дану модель зупиняється або навіть спрямовується до початкового стану.

Варто наголосити, що відсоток промислової (торгівельної, комерційної) іпотеки в умовах економічної кризи, на

нашу думку, буде зростати, не стільки за рахунок загального зростання кількості іпотечних кредитів, скільки за рахунок зменшення частки житлової іпотеки. Таке твердження є по суті правильним, але воно не розкриває реальних залежностей зміни структури іпотек, тому зазначимо також, що в періоди криз бізнес ще більше потребує фінансових ресурсів, фінансово-кредитні установи повністю цієї попит задовольнити не можуть, як з об'єктивних та і суб'єктивних причин, проте за допомогою застави у вигляді прибуткових торговельно-промислових комплексів ці ресурси все ж таки залучаються, неприбуткові чи збиткові установи та організації, в свою чергу, в умовах кризи на прихильність кредитних установ не розраховують, тому збільшення частки промислової іпотеки в структурі іпотек не означає одночасного збільшення кількості наданих промислово-торгівельних іпотечних кредитів.

Таким чином, здійснивши дослідження динаміки зміни структури іпотек, можемо відзначити, що з початком світової фінансової кризи вона зазнала значних змін, суттєво зменшилась частка житлової іпотеки та відповідно зросла частка промислової (торгівельної, комерційної). Основним результатом вивчення динаміки зміни структури іпотек, враховуючи сучасні умови розвитку іпотеки, є твердження, що при подальшому розвитку (поглибленні) економічної кризи, структура іпотек продовжуватиме змінюватись в напрямі збільшення частки промислової іпотеки.

1.Евтух А.Т. Види іпотек и возможности их развития в Украине / А.Т. Евтух // Ипотечный рынок в Украине. – К. : НДФІ при Мінфіні України, 2002. – С. 157-162. 2. Евтух А.Т. Жилищная ипотека / А.Т. Евтух. – Луцк : Волинська обласна друкарня, 2001. – 180 с. 3. <http://www.bancaditalia.it> // офіційний веб-сайт центрального банку Італії. 4. <http://www.bankofengland.co.uk> // офіційний веб-сайт центрального банку Великобританії. 5. <http://www.bde.es> // офіційний веб-сайт центрального банку Іспанії. 6. <http://www.bportugal.pt> // офіційний веб-сайт центрального банку Португалії. 7. <http://www.bundesbank.de> // офіційний веб-сайт центрального банку Німеччини. 8. <http://www.centralbank.ie> // офіційний веб-сайт центрального банку Ірландії. 9. <http://www.dnb.nl> // офіційний веб-сайт центрального банку Нідерландів. 10. <http://www.federalreserve.gov> // офіційний веб-сайт центрального банку США. 11. <http://www.nationalbanken.dk> // офіційний веб-сайт центрального банку Данії. 12. <http://www.nbb.be> // офіційний веб-сайт центрального банку Бельгії. 13. <http://www.riksbank.com> // офіційний веб-сайт центрального банку Швеції.