

УДК 336.7:311.3

Д. Г. Аманжаєв,
 Інститут менеджменту та фінансів при
 Київському національному університеті імені Тараса Шевченка,
 III курс аспірантури, спеціальність «Фінанси та кредит»

АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ПОКАЗНИКІВ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ ІПОТЕКИ ТУРКМЕНИСТАНУ

В статті розкрито зміст та функції ринку іпотечного кредитування у загальному ринку іпотечного капіталу, наведені фактори впливу на ринок іпотечного кредитування, здійснений аналіз основних показників розвитку іпотечного кредитування в Туркменістані та сформульовані пропозиції щодо розвитку схеми фінансування житлового будівництва через створення державного іпотечного банку

Ключові слова: банківська система, іпотечне кредитування, іпотечний банк, мультиплікативний ефект, муніципальне житло, соціально-орієнтована, фактори впливу.

В статье раскрыто содержание и функции рынка ипотечного кредитования в общем рынке ипотечного капитала, приведенные факторы влияния на рынок ипотечного кредитования, осуществлен анализ основных показателей развития жилищного строительства через создание государственного ипотечного банка.

Ключевые слова: банковская система, ипотечное кредитование, ипотечный банк, мультипликативный эффект, муниципальное жилье, социально-ориентированный, факторы влияния.

The paper disclosed the content and features of the mortgage market in general, the mortgage capital, given the factors of influence on the mortgage market, made an analysis of key indicators of mortgage lending in Turkmenistan and proposals for the development of housing finance schemes through the creation of the state mortgage bank.

Keywords: a multiplier effect, banking system, influencing factors. mortgage, mortgage bank, public housing, social-oriented.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями. Іпотека має величезний потенціал забезпечення довгострокової міцної інтеграції ринку нерухомості та фінансового ринку - робить доступним придбання житла громадянами і сприяє підвищенню інвестиційної активності в капітальному будівництві. Однак реалізація цього потенціалу в сучасних соціально-економічних умовах України далека від ідеалу.

За своєю сутністю та механізмом впливу на процес суспільного відтворення іпотечний кредит перестав бути цільовим споживчим кредитом завдяки своїм особливостям, що дає змогу визначити для нього окреме місце в структурі такої економічної категорії, як "кредит". Конкретизовано, що система іпотечного кредитування – це своєрідна, цілісна та багатофункціональна система **економіко-правових відносин**. Дослідження сучасного стану функціонування системи підтвердило, що вона характеризується ієрархічністю побудови, багатокомпонентністю та різноманітністю структурно-функціональних взаємовідносин та зв'язків між суб'єктами та об'єктами системи і для ефективної діяльності якої необхідні значні фінансові ресурси, розробка нових продуктів та інструментів, підтримка держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, у яких започатковано розв'язання даної проблеми. Дослідженню теорії кредиту присвячено наукові праці представників різних напрямів зарубіжної економічної думки – А. Сміта, Д. Рікардо, Дж. М. Кейнса, Р. Міллера. Питанням функціонування ринку нерухомості присвячені наукові роботи Н. Ордуєя, Дж. Фрідмана та ін. Вивченню проблем становлення та розвитку іпотечного кредитування, удосконаленню механізмів його функціонування та відповідного інструментарію присвячено наукові праці представників різних напрямів зарубіжної економічної думки – Х.-П. Бера, І. Довлієнко, В. Кудрявцева, О. Кудрявцевої, І. Разумової, Т. Стейнметца, Г. Суворова, Ф. Уїтта, Г. Циліної, В. Черняка, В. Южелевського та ін.

Важливими є наукові здобутки й українських учених-економістів. Дослідження проблематики грошово-кредитної політики в Україні, іпотечного ринку як складової фінансового ринку, визначення місця іпотечного кредиту в економічній категорії "кредит" досліджували В.Д. Лагутін, В.І. Міщенко, А.М. Мороз, М.І. Савлук, Н.М. Шелудько, А.А. Чухно та ін. Теоретичні основи іпотеки та іпотечного кредитування, напрями вдосконалення механізмів функціонування інститутів та інструментів іпотечного ринку, моделей фінансування та рефінансування житлового будівництва – Н.М. Внукова, В.І. Грушко, М.П. Денисенко, О.І. Кіреєв, В.І. Кравченко, О.С. Любунь, К.В. Паливода, Г.М. Терещенко та ін. Формування ринку іпотечних цінних паперів та розвиток сек'юритизації – М.О. Бурмака, Леонов Д.А., О.М. Мозговий, О.М. Табала та ін.

Проте все ще залишаються неузгодженими питання щодо подальшого розвитку іпотечного ринку, що потребує поглибленого дослідження з метою забезпечення функціонування ефективної системи іпотечного кредитування.

Мета дослідження. Метою статті є аналіз факторів розвитку фінансування іпотеки та застосування досвіду Туркменістану при виробленні шляхів розвитку іпотечного кредитування в українських реаліях.

Вклад основного матеріалу дослідження з обґрунтуванням отриманих наукових висновків. Ринок іпотечного кредитування є складовою частиною ринку іпотечного капіталу, однак, не вичерпує його. Автором пропонується наступна структура ринку іпотечного капіталу, що дозволяє позначити місце розташування ринку іпотечного кредитування (рис. 1.).

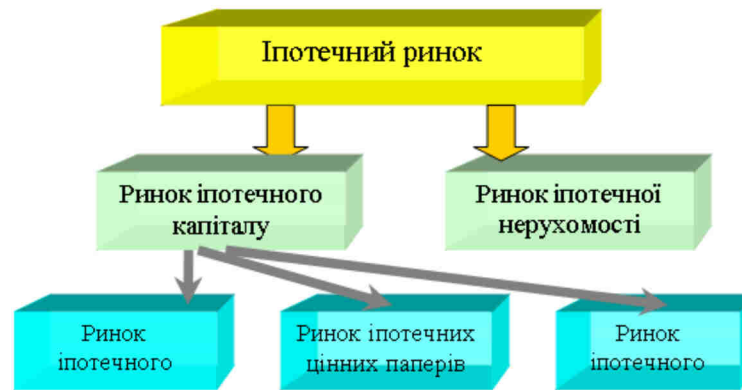


Рис. 1. Місце ринку іпотечного кредитування в структурі іпотечного ринку

Система іпотечного кредитування – це складна, цілісна та відкрита система, синтез взаємовідносин суб'єктів та об'єктів якої породжує синергетичний ефект.

Світова практика свідчить, що ринок іпотечного кредитування почав формуватися в умовах поступового поліпшення таких базових макроекономічних показників, як зростання ВВП, зниження інфляції, підвищення зацікавленості внутрішніх інвесторів у вкладанні коштів у боргові цінні папери, що дало змогу забезпечити його подальший розвиток. Збільшення обсягів іпотечного кредитування спричинює мультиплікативний ефект зростання ВВП [4, с. 16]. Крім ланцюгової реакції підвищення попиту, в галузях, що пов'язані з житловим будівництвом, економічний ефект досягається також за рахунок роботи грошового мультиплікатора (проходження коштів ланцюгом фінансових інститутів: інвестор – фінансовий посередник – банк – позичальник) та мультиплікатора інвестицій у всіх учасників процесу

Серед факторів впливу на розвиток іпотеки Н.В.Несільська виділяє наступні [4, с. 18]:

- *політичні*: стабільність політичної системи, передбачуваність політичних процесів, наявність/ відсутність зовнішньої загрози, рівень інвестиційного іміджу країни;
- *економічні*: розвиток кредитно-фінансового та фондового ринків, стабільність національної валюти, рівень інфляції, рівень розвитку іпотечного страхування;
- *правові*: рівень захисту права власності, механізми відчуження заставного майна, порядок реєстрації нерухомості та закладних, прозорість відносин між позичальником та кредитором;
- *історичні*: ставлення населення до іпотечного кредиту, кредитна культура населення, традиції накопичення та витрачання заощаджень населенням;
- *організаційні*: варіативність схем іпотечного кредитування, наукові розробки у сфері іпотечного кредитування, впровадження національних стандартів іпотечного кредитування;
- *організаційні*: варіативність схем іпотечного кредитування, наукові розробки у сфері іпотечного кредитування, впровадження національних стандартів іпотечного кредитування;
- *соціальні*: пільги певним категоріям громадян, рівень платоспроможності населення; доступність житла та іпотечного кредитування.

Виходячи з цього можна стверджувати, що система іпотечного кредитування є складним економічним утворенням окремих елементів, успішне функціонування якої залежить від оптимальної та адаптованої до сучасних вітчизняних умов організаційної форми.

Світова фінансово-економічна криза внесла деякі корективи в визначення оптимальних форм та методів надання іпотечного кредиту. Виявилось, що розвинуті країни Європи та США є більш уразливими до змін, що відбуваються на світових фінансових ринках. Тому моделі фінансового забезпечення розвитку іпотеки, що застосовуються в цих країнах не можна вважати априорі ідеальними.

У цьому контексті цікавим є досвід азіатських країн щодо форм фінансування іпотеки. Зокрема, варто проаналізувати досвід Туркменістану, де за період світової фінансово-економічної кризи обсяги житлового будівництва не тільки не знизились, а, навпаки, зростали.

Забезпеченість населення загальною площею житла представлена на рис. 2.

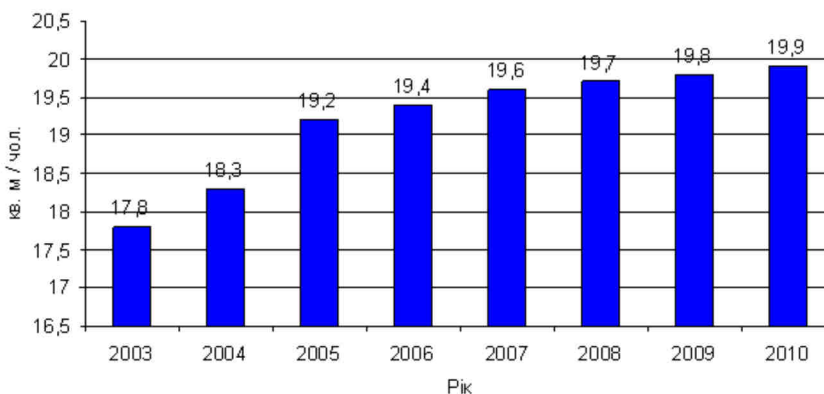


Рис. 2. Забезпеченість населення загальною площею житла, кв.м за період 2003 – 2010рр.(в середньому по Туркменістану)

Джерело: Державний Комітет Туркменістану з статистики [електронний ресурс]. Режим доступу: URL: <http://www.stat.gov.tm>

Туркменістан відноситься до середньоазійських країн, що швидко розвиваються. Одним з основних завдань соціального блоку уряду є забезпечення населення житлом. Економічні ресурси для будівництва житла у даній державі є, але, зважаючи на низький рівень заробітної плати населення, основним джерелом фінансування будівництва житла стають іпотечні кредити. Нові завдання, у тому числі й у світли Декларції Цілей розвитку тисячоріччя (прийнята ООН в 2000 році), що підписав у числі 189 країн і Туркменістан, були сформульовані й поставлені в Національній програмі соціально-економічного розвитку Туркменістану на 2011-2030 роки [7, с. 8]. Основною метою Національної програми розвитку країни на 2011-2030 роки є значне підвищення рівня життя населення й входження Туркменістану в число економічно розвинених країн світу з високим показником індексу людського розвитку.

Для Туркменістану характерна соціально-орієнтована спрямованість економічного розвитку, тому в Туркменістані тарифи на житлово-комунальні послуги підтримуються на низькому рівні. Відповідно до прийнятої Національної програми "Стратегія економічного, політичного й культурного розвитку Туркменістану на період до 2020 року", зберігається державна підтримка по квартплаті за муніципальне житло, при користуванні суспільним транспортом, по абонементній платі населення за телефонні послуги. В 2010 році по даним вибіркового обстеження бюджетів домашніх господарств частка видатків на оплату житлово-комунальних послуг у загальних грошових видатках у середньому на місяць на одне домашнє господарство складала 0,2% [6].

Напередодні 01.01.2011р. глава туркменської держави підписав спеціальну Постанову, відповідно до якої, для туркменів відкрилися нові можливості для

покупки квартир у елітних житлових висотних будівлях, що зводяться у Ашхабаді. Так, з 1 січня 2011 року комерційний банк «Туркменбаши» збільшив строк надання іпотечних кредитів громадянам країни на нерухоме майно для придбання житла у виставлених на продаж у столиці житлових будинках від 15 до 30 років [6]. При цьому річна ставка як і раніше не буде перевищувати одного відсотка, зберігається 5-літня відстрочка по виплаті основного боргу. Змінилася також величина першого внеску - з 30 до 10 відсотків від вартості квартири.

Відповідно до документа, Міністерству будівництва й промисловості будівельних матеріалів Туркменістану й іншим державним будівельним підприємствам із залученням субпідрядників доручено здійснювати будівництво індивідуальних житлових будинків висотою не вище 2-х поверхів на виділених раніше й знову виділених земельних ділянках у селах, селищах, містах, етрапських і велаятських центрах. Для цих цілей уповноважені банки Туркменістану при необхідності будуть виділяти державним будівельним підприємствам безвідсоткові кредити. Будівництво житла буде здійснюватися на основі тристоронньої угоди між будівельними організаціями, місцевими хякімліками й громадянами по узгодженню сторонами проекту з врахуванням прийнятих у країні відповідних стандартів. Відділи будівництва хякімліків і самі покупці будуть здійснювати контроль ведення всіх робіт, стежити за їхньою якістю. Готове житло будівельні організації реалізують громадянам, що уклали з ними договори».

Банкам Туркменістану дозволено видавати іпотечні кредити на покупку житлових будинків, побудованих відповідно до вищевказаних правил, строком на 30 років під 1 відсоток річних з відстрочкою виплати на 5 років. Заставою отриманого кредиту є житло, що будується. Ці зміни в іпотечному кредитуванні дозволяють практично будь-якому громадянину країни стати власником квартири або власного будинку за рахунок довгострокових банківських кредитів. Передбачається, що «Положення про порядок відкриття Центральним банком Туркменістану кредитної лінії для видачі громадянам позичок на покупку житла під заставу нерухомого майна буде затверджено лютим 2012р. [8].

Сьогодні Туркменістан є сучасною державою з дуже активним економічним розвитком. Тривалий час у цій країні діяла заборона на придбання нерухомості для іноземних громадян. Нарешті ця заборона була скасована, так само як і декрет, що забороняє покупку акцій. Такі міри говорять про те, що Туркменістан намагається здобути максимально сучасний економічний вигляд.

Програма іпотечного кредитування, прийнята на початку 2008 року, названа одним із пріоритетів соціально-економічної політики президента Туркменістану Гурбангулі Бердимухамедова. Описані вище умови іпотечного кредитування, здавалося б, повинні дозволити практично будь-якому громадянину країни стати власником квартири або власного будинку за рахунок довгострокових банківських кредитів. Однак труднощі з одержанням кредиту наступають у той же момент, як тільки з'являється намір цей кредит взяти. Нескінченна кількість довідок і анкет потрібно надати банку, як про самого отримувача кредиту, так і про його, відповідно, дружину або чоловіка. Якщо працюють обоє, то довідки з місць роботи обох. Якщо хтось у родині безробітний, то потрібно піти в домоуправління й взяти довідку про те, що людина не працює. Причому платоспроможними вважаються тільки громадяни, що працюють на державній службі. Бізнесмени, співробітники іноземних компаній або просто люди, що володіють якимсь капіталом, для туркменських банків є позичальниками з підвищеним ризиком.

Отже, проблема розвитку іпотечного кредитування повинна вирішуватися на державному рівні, починаючи із законодавчої бази, яка регламентуватиме і договірні і фінансові взаємостосунки між учасниками іпотеки.

Привабливими для банків іпотечні операції можуть стати у випадку якщо державою буде розроблена функціональна система пільгового оподаткування іпотечної діяльності. Система пільг, вживана до іпотечного фонду, дозволить компенсувати витрати, пов'язані з вилученням грошових коштів з обігу, а так само послабити податковий тягар [3, с. 31].

Створення державного іпотечного банку в Україні може значно прискорити процес формування іпотечного ринку. Це обумовлено тим, що, по-перше, на сьогоднішній день банківська система слабо адаптована до проблем довгострокового і пільгового кредитування, а, по-друге, не орієнтовані на вирішення проблем, пов'язаних з розвитком іпотеки, і фахівці, що працюють на ринку нерухомості – ріелтери, оцінювачі та ін.

Проте, створення подібної державної установи виявляється вельми проблематичним, зокрема у зв'язку з дефіцитом грошових коштів в бюджеті країни, які могли б бути використані для формування його капіталу. Державна влада, проте, може виступати гарантом по кредитах, гарантуючи повернення 20-30% суми у разі неплатоспроможності позичальника. За державною гарантованою підтримкою можна було б залучити до іпотечного кредитування недержавний пенсійний фонд [1, с. 32].

Висновки. Іпотечне кредитування допоможе розв'язати соціальні проблеми держави, пов'язані із забезпеченням житлом населення, а також дозволить повернути значні додаткові засоби громадян у банківську систему.

Для подальшого розвитку системи іпотечного кредитування важливим є формування у кредиторів довгострокової ресурсної бази, що забезпечується через функціонування вторинного іпотечного ринку шляхом випуску іпотечних цінних паперів, забезпеченням яких є іпотечні активи. Залежно від власних потреб та обраної стратегії поведінки на ринку банки-кредитори можуть використовувати різні способи рефінансування іпотечних активів (сек'юритизацію).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ МАТЕРІАЛІВ

1. Акименко Н.В. Вдосконалення організації процесу іпотечного житлового кредитування / Н.В. Акименко // Экономика Крыма №22, 2008. – С. 30 – 33.
2. Важинський Ф.А. Сутність банківського іпотечного кредитування / Ф.А. Важинський // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – Вип. 20.2. – С. 151 – 156.
3. Гончарова Н.М. Удосконалення інституційних основ ринку іпотечного кредитування / Н.М. Гончарова // Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. 2010. – С. 29 – 32.
4. Несільська Н.В. Особливості функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в умовах кризи / Н.В. Несільська // Університету банківської справи Національного банку України. Національна економіка. – 2009. -№11. – С. 16 – 19.
5. Спаських Н.М. Зарубіжний досвід розвитку іпотечного кредитування / Н.М. Спаських // Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. Випуск 21. 2010, С. 72 – 74.
6. Туркменістан-2011: новые рубежи для юбилейного года: [електронний ресурс]. Режим доступу: URL: <http://ru.trend.az/news/politics/1825040.html>
7. Туркменістан: PEST анализ экономической, социальной и политической ситуации. - М: Larimi Invest Group. – 2010 г. №10. – 16 с.
8. World Economic Outlook. October 2009. Sustaining the Recovery. — Washington, DC: International Monetary Fund, 2009. - P. 169.
9. Державний Комітет Туркменістану з статистики [електронний ресурс]. Режим доступу: URL: <http://www.stat.gov.tm>

Стаття надійшла до редакції 22.10.2011 р.



ТОВ "ДКС Центр"