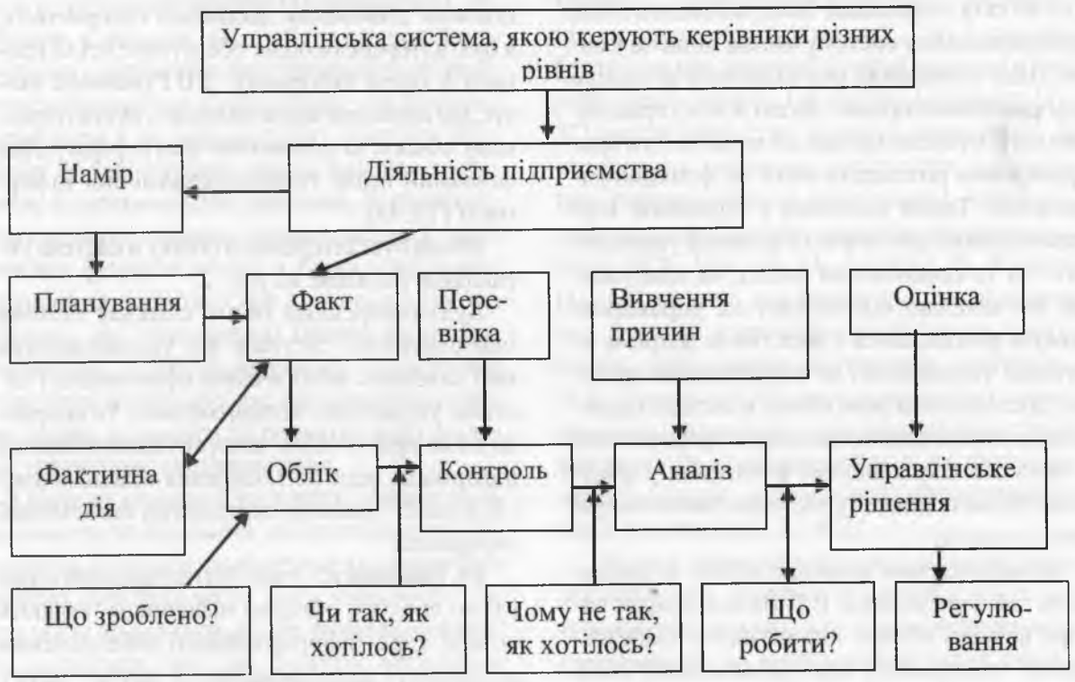

Рис. 2. Місце бухгалтерського обліку в системі управління підприємством

9. *Нападовська Л.В.* Контроль у системі управління підприємствами // Стратегія економічного розвитку України: Науковий збірник / Відп. ред. О.П.Степанов. – К.: КНЕУ, 2000. – Вип. II–III – С. 238–249.

10. *Юргутіс І.А., Кравчук І.І.* Основи менеджменту: Навчальний посібник. – К.: Освіта, 1998. – 256 с.

11. *Мескон М.Х., Альберт М., Хедоури Ф.* Основы менеджмента: Пер. с англ. – М.: Дело, 1998. – 800 с.

12. *Кужельный Н.В.* Бухгалтерский учет и его контрольные функции. – М.: Финансы и статистика, 1985. – 215 с.

13. *Палий В.Ф., Соколов Я.В.* Теория бухгалтерского учета. – М.: Финансы и статистика, 1984. – 279 с.

14. *Швець В.Г.* Теорія бухгалтерського обліку: Підручник. – К.: Знання, 2004. – 447 с.

15. *Гуцайлюк З.* Ще раз про місце і роль управлінського обліку в інформаційній системі господарюючих суб'єктів // Бухгалтерський облік і аудит. – 2004. – № 11. – С. 45–49.

This article studies the importance of accounting in controlling accounting of a company and it's connection with it's functions such as : planning, controlling, regulation, analyzing, and decision making.

Кропельницька С.О.

ІПОТЕЧНІ ПРОГРАМИ ТА ЇХ РОЛЬ В МОЛОДІЖНОМУ ЖИТЛОВОМУ КРЕДИТУВАННІ

Проведено аналіз світового досвіду іпотечного кредитування. Визначено та обґрунтовано можливість застосування іпотечних моделей у системі молодіжного кредитування в Україні.

Ключові слова: *молодіжне кредитування, інвестування, схеми іпотечного житлового кредитування, молодіжна житлова політика, відсоткова ставка.*

І. Вступ. Система іпотечного кредитування посідає унікальне місце в національній економіці. По-перше, в даний час іпотечне кредитування в більшості економічно розвинутих країн є не тільки основною формою поліпшення соціально-економічних умов, але й здійснює істотний вплив на економічну ситуацію у країні в цілому. З іншого боку, система іпотечного кредитування являє сьогодні складний механізм, який складається із взаємо-

пов'язаних та взаємозалежних підсистем (ринок нерухомості та операції з купівлі-продажу нерухомості, комплекс операцій з надання та обслуговування іпотечних кредитів, фондовий ринок та операції сек'юритизації іпотечних активів тощо). 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 створення національної системи заощаджень. При широкому впровадженні іпотечного кредитування в країні збільшаться бюджетні надходження, ефективніше вирішуватимуться 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.

На сучасному етапі важливим є впровадження зарубіжного досвіду іпотечного кредитування, а також розширення масштабів застосування вже відпрацьованих в Україні фінансово-кредитних механізмів житлового будівництва. Однак проблеми розвитку іпотечного ринку як найважливішої складової всієї фінансово-кредитної системи в силу об'єктивних історичних обставин вивчено недостатньо. Вагомий внесок у розробку деяких проблем іпотечного кредитування останнім часом внесли, передусім, зарубіжні дослідники, зокрема Д. Джонсон, М. Левін, Дж. Шерман, Р. Страйк, Дж. Фрідман, Н. Ордуей. Окремі питання висвітлені й у працях науковців України та інших країн СНД: О. Євтуха, В.Кудрявцева, Н.Косарєвої, А.Іванова, С.Кручка, Н.Погорєльцевої, В.Лагутіна та ін. Проте наявні роботи мають, як правило, загальний або вузькопрофесійний характер і стосуються тільки окремих елементів іпотечного кредитування.

Аналізу застосування світового досвіду іпотечного кредитування приділяли увагу український вчений О. Рябченко та російський дослідник Ю. Воробйов, однак їх дослідження стосувалися світового досвіду становлення іпотеки. Зазначеній проблемі присвятив ряд статей В. Омельчук, але його статті стосуються аспектів державного управління в сфері іпотечного кредитування. Отже, проблема врахування досвіду інших країн, які створили успішно функціонуючий механізм молодіжного іпотечного кредитування, є майже недослідженою.

ІІ. Постановка завдання. Метою дослідження є обґрунтування теоретичних засад механізму молодіжного іпотечного кредитування та ефективності його реалізації на практиці.

ІІІ. Результати. Наприкінці XIX ст. – на початку XX ст. у Німеччині, Англії та США склалися свої національні моделі житлового інвестування будівництва житла з використанням іпотечних схем, спільною ознакою яких була наявність вторинного ринку заставних. На основі них були сформовані сучасні моделі іпотек.

Американську модель можна назвати типовою іпотечною моделлю країн із ринковою економікою. Однак держава активно використовує іпотеку в рамках своєї соціальної політики, у тому числі молодіжної житлової політики. Ще з 60-х років минулого століття молоді сім'ї отримали змогу взяти іпотечний кредит, незважаючи на реальні відсотки, лише під 1% річних (решту виплачує держава). Ззовні схема житлової іпотеки США є достатньо простою та зрозумілою для позичальника. під час придбання житла (окремого будинку чи квартири у власність) середній американець спроможний виплатити одразу 10–20% його вартості. Решта суми береться у кредит. Будівельна чи інша компанія одержує необхідну суму за будинок, а сім'я або окрема особа стає власником житла. У цій ситуації ніколи не надається кредит під будівництво; обов'язковою є наявність предмета застави — конкретного житла. Іпотечний кредит надається на термін до 30 років, протягом яких позичальник зобов'язаний вносити щомісячну плату на погашення кредиту, в іншому випадку на будинок може бути звернуто стягнення. Саме до цього зводиться основний зміст іпотеки. Слід також зазначити, що в США, як і в інших розвинутих країнах Заходу, земельна ділянка та будівля на ній розглядаються як єдине ціле, а їх правова доля завжди вирішується разом [2, 141].

У країнах, де житлове іпотечне кредитування досить розвинуте, існують значні від-

мінності у механізмах фінансування будівництва та купівлі житла для різних категорій громадян. У цьому контексті вирізняється німецька модель житлової іпотеки, де основою первинного ринку житлової іпотечної системи є кредитно-будівельні організації (будівельно-ощадні каси) [3, 122]. У Німеччині вкладники ощадних кас при іпотечному кредитуванні мають ряд переваг порівняно із звичайними позичальниками:

1) низька відсоткова ставка за кредит (5% проти 8–9% на вільному ринку капіталу);

2) відсутність ризику зміни відсоткової ставки (ставка залишається незмінною незалежно від ринкової кон'юнктури);

3) швидке погашення заборгованості (до 12 років).

Важливим є також надання державою гарантій вкладникам таких кас на першому етапі, коли відбувається накопичення вкладником певної суми, обумовленою контрактом. Після акумуляцій такої суми вкладник отримує кредит на купівлю житла під його ж заставу, маючи зазначені переваги.

Держава використовує дану схему для реалізації мети своєї молодіжної житлової політики, нараховуючи премію вкладнику, що розраховується як частка від суми власних заощаджень вкладника. Так, у період відновлення країни після 1945 р. премія нараховувалась у розмірі 33% від суми власних заощаджень; на сучасному етапі така премія становить 10%, а в колишній Східній Німеччині – 15%. Описаний механізм реалізується через спеціально створену систему будівельних ощадкас і ощадбанків, через які фінансується близько 70% обсягів житлового будівництва у Німеччині.

Держава відіграє не останню роль у житлових іпотеках розвинутих країн і активно використовує їх у рамках реалізації соціальної політики, у тому числі державної молодіжної житлової політики. Роль держави полягає у тому, що створюється і забезпечується правове поле й економічні умови для функціонування іпотечної системи; забезпечується захист вкладників іпотечних установ: держава сприяє певним групам сімей (у тому числі молодим) у придбанні житла.

Кредити за кордоном видаються строком на 15–30 років. У середньому, необхідно виплачувати 30% сукупного доходу сім'ї за місяць. Навантаження, звичайно, суттєве, але сім'я стає учасником іпотечних програм, сплачує 70% вартості житла, потім підключається держава. В європейських країнах, наприклад у Бельгії, держава списує половину суми кредиту і в цьому випадку тільки виграє. По-перше, вирішується житлова проблема; по-друге, іпотечні кошти – це значні інвестиції.

У США держава надає власникам житла податкову знижку шляхом штучного зниження їх оподатковуваних прибутків на суму боргу (з відсотками), які щорічно сплачуються за банківським кредитом за придбаний будинок [4, 60].

В свій час країни з перехідною економікою постали перед значними труднощами як при організації позабюджетного інвестування в житлове будівництво, так і при організації іпотечних схем такого кредитування. Для таких країн за часів адміністративно-командних систем управління економікою характерним було державне фінансування житлового будівництва. При переході до ринкових відносин практично всі постсоціалістичні країни зазнали труднощів у формуванні внутрішніх ринків, у тому числі ринків капіталу, житла, підрядних робіт тощо. Особливих клопотів при формуванні іпотеки в умовах перехідної економіки завдає нерозвинутість фінансової інфраструктури, оскільки саме вона відіграє ключову роль в успішному функціонуванні всіх моделей іпотек.

У процесі вирішення проблеми створення національних житлових іпотек частина постсоціалістичних країн пішла шляхом копіювання діючих моделей іпотечних схем (як правило, німецького варіанта), інша частина перебуває на шляху створення іпотек, застосовуючи для вирішення проблеми житлового інвестування або окремі елементи іпотеки, або відокремлені іпотечні програми універсальних банків. До першої групи належать переважно країни центральної Європи, насамперед Чехія, Угорщина, Польща, до другої – республіки колишнього СРСР.

Одним із найбільш сформованих є іпотечний ринок Чехії [5, 144]. Подібно до німецької іпотечної моделі, на первинному ринку заставних цієї країни діють Будівельні товариства, які використовують програми будівельних заощаджень. Ці програми, по суті, є системою фінансування житлового будівництва, заснованою на цільових житлових заощадженнях. Як і в Німеччині, перевагою програм будівельних заощаджень є можливість доступу вкладників до дешевих кредитів. Мінімальна щорічна сума, яка має вноситися на накопичувальний рахунок, еквівалентна близько 1,5 середньомісячної зарплати. Такі рахунки є дохідними, відсоткова ставка по заощадженнях становить до 25% річних. При вступі у товариство укладається контракт на певну суму для купівлі житла. Кредит видається під 6 % за умови накопичення 50% контрактної суми. Середній період до отримання кредиту – близько 5 років [5, 145].

Зазначені програми реалізують 6 чеських банків. Важливим для функціонування чеської житлової іпотеки є те, що у країні існує 9 заставних банків, які мають право випускати облігації, забезпечені заставними, тобто, фактично, таким чином створено вторинний ринок заставних. Крім спеціалізованих банків, згідно з чеським законодавством, іпотечною діяльністю можуть займатися й універсальні банки за наявності відповідної ліцензії, умовою отримання якої є роздільне ведення документації за звичайними та іпотечними операціями.

Таким чином, накопичувальні вклади додатково захищаються від можливих ризиків. Законодавчо існує обмеження, яке вимагає приведення іпотечної діяльності банків у відповідність із діяльністю спеціалізованих іпотечних банків з фіксованою ставкою по іпотечних кредитах. Встановлено також максимальний розмір іпотечного кредиту, який не може перевищувати 70% вартості житла. Стандартний термін кредиту на купівлю житла – 20 років. Держава здійснює підтримку кредитування під заставу нерухомості молодих сімей шляхом надання податкових пільг. Однак, хоч іпотека у Чехії наближається до моделей розвинутих країн, по-справжньому масовою їй заважає стати низький рівень доходів багатьох сімей.

Як свідчить аналіз стану розвитку іпотеки в республіках колишнього СРСР, іпотека там перебуває лише на першому етапі свого розвитку. Додатковою перешкодою на шляху становлення житлової іпотеки в цих країнах є відсутність належного правового регулювання іпотечної діяльності. Часто законодавство обмежує можливість повноцінного функціонування вторинного ринку заставних.

Відсутність цілісної іпотечної схеми інвестування у будівництво спостерігається в Росії. Як показав проведений аналіз стану розвитку житлового іпотечного кредитування, у цій країні проблема позабюджетного інвестування у сферу житлового будівництва вирішується кількома шляхами: пайове будівництво з продажем житла в розстрочку: система житлових заощаджувальних програм; регіональні програми з використанням ресурсів місцевих бюджетів; муніципальні житлові облігації; кредитування купівлі житла підприємствами для своїх працівників; система кредитування купівлі житла ощадбанку Російської Федерації; іпотечні програми комерційних банків.

Пайове будівництво з продажем житла в розстрочку, хоч і є засобом залучення коштів житлове будівництво, але не має підстав вважатися іпотечною схемою, оскільки право власності на житло переходить до покупця лише після повної сплати вартості житла.

Системи житлових заощаджень в Росії є, по суті, комбінацією накопичувальних та іпотечних програм і спробами окремих російських банків адаптувати подібні схеми розвинутих країн, насамперед Німеччини. Відносини покупця і банку при такій схемі здійснюються у два етапи На першому етапі покупець накопичує у банку суму, обумовлену договором, яка є першим внеском при отриманні іпотечного кредиту. Другий етап полягає в отриманні кредиту на купівлю житла під його заставу з подальшою сплатою боргу і відсотків за ним. Але, на відміну від розвинутих країн, у Росії відсутня система державних гарантій житлових накопичувальних вкладів, що збільшує ризик вкладників. Відсутність вторинного ринку заставних суттєво обмежує ресурси банків на такі програми. Такий вид кредитування останнім часом набуває все більшої популярності і стає в більшості банків обов'язковим елементом кредитної діяльності. Це зумовлено тим, що за фактичної відсутності

кредитних історій, накопичувальний етап є єдиним способом для банку вивчити майбутнього позичальника, знижуючи таким чином ризик при наданні кредиту [6, 21].

Своєрідна система іпотечного житлового кредитування склалася в Білорусі. Особливістю її є активна участь держави, чого не спостерігається а інших республіках колишнього СРСР. Схема кредитування передбачає емісійний кредит під 2,5–5% річних на строк до 40 років [7, 162]. Умови отримання такого кредиту стандартні: оплата 10% вартості житла коштами покупця, перебування покупця на обліку в черзі на поліпшення житлових умов, позичальник повинен мати місячний доход, який удвічі перевищує місячний платіж по кредиту, тобто умови більш як прийнятні. Єдиний спірний момент – емісійна природа кредиту. Існує думка, що ця операція сприятливо впливає на економіку в цілому, оскільки кошти інвестуються в житлове будівництво, а новосели потребуватимуть ряду товарів довгострокового споживання: меблів, побутової техніки тощо. Тому така операція не супроводжується інфляцією [8, 1-2]. З такою думкою навряд чи можна погодитися з огляду на те, що в країні останнім часом спостерігаються інфляційні процеси.

Отже, всі розглянуті схеми іпотечного житлового кредитування (крім білоруської) є малодоступними. Обмеженість бюджетних ресурсів не дає можливості державам з нерозвинутими ринковими економіками запроваджувати програми пільгового житлового іпотечного кредитування та виступати в ролі гаранта іпотечних вкладів. Відсутність належного розвитку страхового бізнесу практично унеможливлює страхування діючих іпотечних схем, що підвищує ризики іпотечного кредитування. Через це іпотечні кредити за умов перехідної економіки є дорогими і нетривалими, порівняно з житловими іпотеками розвинутих країн.

З боку держави в ряді зарубіжних країн діє підтримка молодих родин для купівлі квартири у власність або для її будівництва. Зокрема, у Фінляндії використовуються такі заходи: обмежено всі види оподаткування доходів фізичних і юридичних осіб до загального рівня 32%; встановлено парламентом тверді ставки банківського кредиту на купівлю молодими сім'ями квартир під 3% річних з розстрочкою до 20–25 років; знижену на 25–50% плату (залежно від кількості народжених дітей) за придбані молодими сім'ями квартири. Загальні умови іпотечного кредитування будівництва житла також дуже м'які, банківська ставка становить 3–5% річних, на відміну від середньої ставки на інші види кредитування 9–17%.

Система підтримки молодих громадян у Німеччині полягає в тому, що будівельні ощадкаси укладають із працюючими громадянами договір на фінансування будівництва, на підставі якого майбутній власник житла вносить щомісяця на свій рахунок у будівельній ощадкасі певну суму. Роботодавець на підставі "Закону про 936 марок" щомісяця додає до зарплати 78 марок (936 марок у рік), а держава додає ще 93,6 марки, чи 10% від 936 марок. У такий спосіб накопичується "будівельний капітал". Коли сума накопичується до необхідної (близько 1/3 вартості житла), держава виділяє громадянину 10% вартості житла, а на іншу суму будівельна ощадкаса видає під низький відсоток кредит. Крім цього, після купівлі житла молодою сім'єю, яка має не менше 2 дітей, держава видає їм протягом 8 років після купівлі житла 40 тис. марок у вигляді субсидій на будинок, 24 тис. марок на дітей, 4 тис. марок у вигляді екологічної надбавки і 3,2 тис. марок у вигляді субсидій на енергію [3, 203].

Вивчаючи досвід інших країн, потрібно, у першу чергу, звернути увагу на те, що у країнах із розвинутою ринковою економікою в основному практикується дві моделі житлового кредитування.

Перша – модель депозитного інституту (ощадного банку). Ощадні банки акумулюють свої фонди в основному через вклади, надають іпотечні позички й обслуговують їх, тобто збирають регулярні платежі у рахунок погашення кредитів, ведуть облік, працюють із боржниками. При цьому ощадні банки виступають інвесторами, вони тримають видані кредити у своєму портфелі. У Франції, Німеччині та деяких інших країнах банки мобілізують гроші за допомогою контрактних будзаощаджень. Ця схема замкнута: банки видають

кредити на житло тільки з коштів від контрактів за заощадженнями. Вони мають можливість надавати кредити на більш пільгових умовах, ніж ринкові, тому що сплачують за заощадженнями проценти, нижчі за ринкові. Однорівнева модель складається тільки з первинного ринку іпотеки, коли банки та інші кредитні установи мають високу капіталізацію й традиційно довгострокову структуру депозитів. В однорівневій моделі потреба в залученні банками додаткових джерел фінансування іпотечних кредитів не є критичною.

Друга модель житлового кредитування – незамкнута. Іпотечна компанія не залучає вклади, а фінансує початкові операції з власних коштів і термінових позичок і обслуговує їх. Видавши позичку, наприклад будівельній фірмі, компанія передає цей будинок третій особі – інвестору (сім'ям, комерційним фірмам) за договором або при оформленні цінних паперів на ці іпотечні кредити. Виручені від продажу будинків кошти компанія знову пускає в обіг і видає нові позики. Її прибуток складається зі зборів за надання кредитів та платежів за обслуговування їх. Для дворівневої моделі притаманна наявність як первинного, так і вторинного ринку іпотеки. У дворівневій моделі банки не повинні формувати структуру пасивів за рахунок довгострокових депозитів, а іпотечні кредити надаються за загальноприйнятими стандартами з можливістю їх наступного перепродажу, сек'юритизації або використання як забезпечення для залучення рефінансування, у тому числі шляхом емісії іпотечних цінних паперів.

Зазвичай, в чистому вигляді ці моделі не використовуються в жодній країні світу, але в той же час в Європі віддають більшу перевагу однорівневій моделі, а у Сполучених Штатах Америки більшого поширення набула дворівнева модель.

В Україні прийнятною є як американська схема іпотечного кредитування, що дозволяє створювати дворівневий іпотечний ринок житла, так і традиційна європейська схема, що дозволяє кожній людині із середніми доходами отримати в банку чи в іншій фінансово-кредитній установі кредит, купити за нього квартиру, при цьому використовуючи її як заставу. Слід також розширювати банківське іпотечне кредитування, започатковувати створення будівельно-ощадних кас, які добре зарекомендували себе у багатьох країнах Європи та у США. Своє місце у системі іпотечного кредитування мають зайняти кредитні спілки, інвестиційні фонди та інші інститути, що акумулюватимуть кошти населення [1, 22-231].

В Україні зараз у спорудження житла вкладення бюджетних коштів є незначним, тому основними інвесторами виступають громадяни. За оцінками спеціалістів, сьогодні претендувати на участь в програмах іпотечного житлового кредитування можуть від 6 до 15% населення. В середньому забезпечення житлом в Україні становить 20 кв.м на особу, що в 2-3 рази менше, ніж у розвинутих країнах. Громадяни цих країн із середнім достатком змінюють житло 7-8 разів протягом життя, звичайно завдяки отриманню іпотечних кредитів.

На сьогодні найгострішою проблемою є практично відсутність в Україні довгострокового кредитування банками населення. Банки воліють без ризику обертати короткострокові засоби. Заважає наявність великої кількості ризиків для кредиторів, які працюватимуть за програмою іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості. Зараз банки в основному фінансують операції іпотечного кредитування за рахунок депозитів фізичних осіб, строк яких не перевищує трьох років, а іпотечні кредити надаються тільки від трьох років. Крім того, конкуренція спонукає збільшувати депозитні відсоткові ставки. Все це збільшує процентні ризики та зменшує ліквідність банку. Завищення вартості кредитів, що надаються, значною мірою зумовлюється: високою ціною залучених ресурсів; зростанням інфляції та зниженням ринкової вартості застави; несвоєчасним виконанням кредитних зобов'язань; ризиками, пов'язаними з правовими і судовими труднощами при відчуженні житла – предмета застави, а також із проблематичним виселенням боржника та продажем на торгах предмету застави. Існують складнощі в оцінці платоспроможності позичальника, адже значну частку доходів населення складають неофіційні доходи, які банк повинен враховувати при прийнятті рішення про видачу кредиту. Головна вимога до клієнтів – це їх платоспроможність, на-

явність стабільного джерела доходів. Також у позичальника бажаною є конкурентоспроможна професія (люди професій, пов'язаних з комерційною діяльністю, отримують зарплату незалежно від бюджетного фінансування – це юристи, економісти, менеджери різних рівнів). Оцінка фактичної платоспроможності позичальника є поки що невирішеною проблемою, яка суттєво обмежує можливість розвитку іпотечно-житлового кредитування. При доходах сім'ї менше 1000 доларів у місяць, обслуговувати іпотечний кредит просто нереально. Тому і доступність його в Україні не перевищує 5%.

Обсяги іпотечних кредитів українському населенню можна значно збільшити, шляхом: зниження відсоткових ставок; збільшення терміну кредитування; збільшення розміру кредиту відносно вартості предмету застави; зменшення суми витрат на оформлення кредиту та включення їх в "тіло кредиту"; застосування індивідуальних схем виплати кредитів; розвитку кредитів на первинному ринку; зміни технології розгляду можливості конкретного об'єкту бути предметом застави; застосування страхування ризиків позичальника; надання позичальнику можливості попереднього ознайомлення з кредитними документами для внесення в них узгоджених змін; вдосконалення самого процесу оформлення документів по кредитуванню; попереднього ознайомлення позичальника з технологією реалізації застави при неможливості виплати боргу; застосування технологій, які б виключали необґрунтовані затрати часу на пошуки квартири і втрати завдатку на знайдену квартиру; формування у населення економічної та юридичної культури.

В Україні розмірковують над запровадженням систем рефінансування іпотечного кредитування: яку ж систему взяти за взірець – "американську" чи "німецьку"(європейську)? Слід зазначити, що обидві системи ні теоретично, ні практично не виключають одна одну, а, радше, співіснують як в Німеччині, так і США. Тому в довгостроковій перспективі можна припустити паралельне існування обох систем в країнах, що наразі перебувають у процесі трансформації. Проте, в короткостроковій перспективі варто зосередитися на запровадженні лише однієї з цих систем, що дасть змогу закласти основи фінансування нерухомості. Зважаючи на те, що європейська система відзначається простотою структури як з правової, так і з економічної точки зору, а також з огляду на мінімальні вимоги до обізнаності інвесторів – адже всі фінансові продукти є стандартизованими – варто розпочати запровадження системи рефінансування саме з європейської моделі.

Перспективи розвитку іпотеки в Україні значно залежать від економічного зростання, стабільності цін в національній валюті, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування - це надійний і провірений спосіб залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, дозволять мобілізувати в значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки. Лише в такому разі в Україні можлива поява зарубіжних портфельних інвесторів, які, через придбання іпотечних цінних паперів, здійснюватимуть інвестування української економіки.

IV. Висновки. Аналіз зарубіжного досвіду свідчить, що в Україні доцільно запроваджувати дворівневу систему іпотечного фінансування, сприяючи на початковому етапі розвитку однорівневої системи іпотечного фінансування. Це дозволить прискорити процес формування загальноефективної соціально-економічної політики, створить передумови для включення соціального житла в Україні в систему міжнародного іпотечного ринку житла.

1. Рябченко О. П. Світовий досвід становлення іпотеки // Економіка України. – 2003. – 1. – С. 23–27.

2. Воробьев Ю., Караваева И., Скробов А. Залоговое кредитование: зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. – 1995. № 11. – С. 12–18.

3. *Ламперт Х.* Социальная рыночная экономика: германский путь. – М., 1994. – 224 с.

4. *Махайлов Е.* Ипотечное финансирование в США // США: экономика, политика, идеология. – 1993. – № 1. – С. 33–39.

5. *Штольц П.* Краткий обзор развития ипотечного рынка в Чехии // Іпотечний ринок в Україні Міжнар. наук.-практ. конф. "Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання" // Під ред. П. І. Гайдуцького. – К., 2002. – С. 144–151.

6. *Печатникова С. М.* Особенности жилищного ипотечного кредитования в России // Экономика строительства. – 2003. – № 2. – С. 20–32.

7. *Евтух А. Т.* Ипотечный механизм инвестирования. – Луцк, 2001.– 180 с.

8. *Чорнобай А.* Новосілля у сябрів // Будівельна газета. – 1998 – 26 березня – С. 1–2.

The analysis of world experience of the mortgage crediting is conducted. Certainly and grounded possibility of application of mortgage models in the system of the youth crediting in Ukraine.

Криховецька З.М.

ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ БЮРО КРЕДИТНИХ ІСТОРІЙ В УКРАЇНІ

У статті обґрунтовано роль бюро кредитних історій у зниженні кредитних ризиків, розглянуто особливості їх функціонування в Україні та можливості розвитку.

Ключові слова: *бюро кредитних історій, кредитна історія, кредитний звіт, позичальник, банк, кредитний ризик.*

І. Вступ. Перед фінансовими організаціями постає важлива проблема — безпека надання кредитів. Як же зробити кредитування безпечним та вигідним і для кредиторів, і для позичальників? Безперечно, це комплексне завдання, але істотним етапом у його вирішенні є ефективний аналіз позичальника – максимально об'єктивний, недорогий і зручний, в чому і полягає функція бюро кредитних історій.

У більшості країн світу кредитори постійно обмінюються інформацією про платоспроможність позичальників. Світовий досвід показує, що найбільш ефективний спосіб такого співробітництва – це створення бюро кредитних історій, які акумулюють інформацію про всіх позичальників і представляють її до відома кредиторів.

Кредитна історія – це досьє на юридичну чи фізичну особу. Вона містить інформацію про оплату рахунків, повернення позик, виконання умов контрактів, про інші події фінансової сторони життя. Сама по собі кредитна історія – це звичайний електронний файл, що містить інформацію про позичальника і його фінансові дані, які стосуються безпосередньо виконання кредитних зобов'язань. Чим повнішим виявляється таке досьє, тим менші ризики неповернення кредиту і, відповідно, тим вища лояльність фінансистів до позичальника. Перш ніж видати кредит, банки запитують дані з бюро. З часом незаплямована кредитна історія дозволить клієнтам банків отримати великі позики і на найбільш вигідних умовах.

У західних країнах ідея виникнення подібних бюро виникла у зв'язку з шахрайством у банківській сфері. Ризик видачі кредиту організації, яка не повернула кредит іншому банку, існував давно, поки банкіри не здогадалися обмінюватися інформацією про позичальників. Перехід у 60-х роках до „життя в кредит" більшості привело до того, що позичальникам стало вигідно зберігати прозору і позитивну кредитну історію своїх взаємостосунків із кредитними організаціями.

Модель, заснована на принципі „ви дістаєте доступ до інформації за умови, що самі поділитеся нею", прижилася в США. Але правила передачі конфіденційної інформації регулюються етичним кодексом. У нашій країні банківська діяльність не регулюється етичними нормами, тому така модель не діє. Перші кредитні бюро з'явилися на ринку споживчого кредитування. Цей ринок, як і ринок кредитування малого бізнесу, характеризується великою кількістю потенційних позичальників, які прагнуть отримати невеликі позики. Тому індивідуальна оцінка кожного з них вимагає додаткових витрат і невигідна кредиторам, особливо враховуючи те, що аналіз, заснований на характеристиках позичальника і його кредитній історії, повинен бути достовірним і об'єктивним. Кредитні бюро, що акумулюють інформацію, отриману від бага-