достовірної інформації, досі не опубліковані вичерпні дані про кількість ввезеного іноземного устаткування, не проаналізовано вплив його на розвиток окремих галузей народного господарства. Про співпрацю з іноземними компаніями в СРСР намагалися говорити якомога менше, а інформацію про масштаби імпорту іноземної техніки було рекомендовано не публікувати.

Висновки

Для країн другого ешелону модернізації була характерною можливість використовувати техніку та технології більш розвинутих країн. Не був винятком і СРСР, особливо на першому етапі індустріалізації. Велике значення мало співробітництво з великими корпораціями та проектно–конструкторськими фірмами США, Німеччини, Великобританії на інших розвинутих країн на основі договорів про технічну допомогу. Найбільш активно такі договори укладалися протягом 1929–1931 років. Ці договори не зводилися лише до надсилання креслень, патентів, машин або до консультування. У таких договорів була як технічна, так і навчальна сторона.

Були й інші шляхи перейманння виробничого досвіду та використання передових технологій: відрядження радянських інженерів, техніків, робітників на стажування на закордонні підприємства; збір економічної та технічної інформації через дипломатичні представництва за кордоном та освоєння її радянськими спеціалістами; піратське копіювання іноземних зразків обладнання та техніки; залучення іноземних спеціалістів на добровільній основі, які через економічну кризу втратили роботу на заводах у себе дома, використання їх умінь та навичок під час освоєння імпортованої техніки та будівництва нових заводів.

Незважаючи на ідеологічні протиріччя між СРСР та країнами Заходу, все ж таки були знайдені відповідні шляхи до ефективної співпраці. Шляхом отримання валютних кредитів та масового вивезення сировини Радянський Союз зумів закупити необхідне обладнання за кордоном та провести технічне переоснащення своєї промисловості за досить короткий проміжок часу. За обсягом промислового виробництва СРСР вийшов на перше місце в Європі і на друге в світі. Особливо швидкий стрибок зробили енергетика і металургія. Багато новозбудованих або реконструйованих підприємств за своїми масштабами й по технічному оснащенню не поступалися закордонним.

Література

1. Гуриев С., Цывинский О. Ratio economica: Иностранные головы / С. Гуриев, О. Цывинский // Ведомости. – 2010. – №27. – С. 7–8.

2. Журавлев С.В. «Маленькие люди» и «большая история»: иностранцы московского Электрозавода в Советском обществе 1920–1930–х гг. / С.В. Журавлев. – М.: РОСПЭН, 2000. – 352 с.

3. Зензинова Н.А. Использование американского опыта архитектурного проектирования в СССР 1927–1933 гг. / Н.А. Зензинова // Вестник ТГАСУ. – 2008. – №4. – С. 20–26.

4. Индустриализация, пятилетки, голодомор и США // ОРД. – 2009. – Режим доступу: http://ord–ua.com/print/2009/07/15/industrializatsiya–pyatiletki–golodomor–i–ssha/

5. Индустриализация Советского Союза. Новые документы, новые факты, новые подходы: в 2 ч. / Под ред. С.С. Хромова. – М.: ИРИ РАН. – Ч. 1. – 1997. – 352 с.; Ч. 2. – 1999. – 304 с.

6. РДАЕ. – Ф. 7297, оп. 38, спр. 289. арк. 65–74.

7. РЦЗДДНІ. – Ф. 17, оп. 3, спр. 698, арк. 3–4.

8. Рубченко М. Ура, у них депрессия! / Максим Рубченко // Эксперт. – 2009. – №1(687). – Режим доступу: http://expert.ru/expert/2010/01/ura_u_nih_depressiya/

9. Хозяйство Украины. – 1927. – №8–9 (август–сентябрь). – С. 185–194.

10. ГАРФ. – Ф. 8344, оп. 10, спр. 594, арк. 1.

11. Bliznakov M. The Realization of Utopia: western technology and Soviet avant–garde architecture / Milka Bliznakov // Brumfield, William C. Reshaping Russian architecture: western technology utopian dreams. – N–Y.: Cambridge University Press, 1990. – 222 p.

12. Sutton A.C. Western Technology and Soviet Economic Development / Antony C. Sutton. – Stanford, CA: Hoover Institution Press. Vol. 1.: 1917–1930. – 1968. – 381 p.; Vol. 2.: 1930–1945. – 1971. – 402 p.

О.І. ЗАВИДІВСЬКА,
аспірантка, Університет банківської справи Національного банку України

Ризики житлового іпотечного кредитування та особливості їх прояву в умовах нестабільності вітчизняної економіки

У статті обґрунтовано ризики, притаманні житловому іпотечному кредитуванню. З'ясовано, що в умовах нестабільності вітчизняної економіки найбільшого значення набувають три види банківських ризиків: кредитний, процентний та валютний. Запропоновано можливі методи їх мінімізації та уникнення.

© О.І. ЗАВИДІВСЬКА, 2012

Ключові слова: *ризики, житлове іпотечне кредитування, кредитор, позичальник, нестабільність вітчизняної економіки.*

В статье обосновано наличие рисков, присущих жилищному ипотечному кредитованию. Установлено, что в условиях нестабильности отечественной экономики наиболее важное значение приобретают три вида банковских рисков: кредитный, процентный и валютный. Предложены возможные методы их минимизации и избежания.

Ключевые слова: *риски, жилищное ипотечное кредитование, кредитор, заемщик, нестабильность отечественной экономики.*

In the article rounded the existence of risks inherent in housing mortgage crediting. Founded that in conditions of instability of the domestic economy the greatest weight gain three types of banking risks – credit, interest and currency risks. It is suggested the possible methods to minimize and avoid of them.

Keywords: *risks, housing mortgage crediting, the lender, the borrower, the instability of the domestic economy.*

Постановка проблеми. Останні події на світових фінансових ринках та поглиблення економічних дисбалансів в багатьох європейських країнах все частіше приводять міжнародну громадськість до думки про невідворотність третьої фази світової фінансової кризи. Враховуючи той факт, що поштовхом до розвитку світової економічної нестабільності стала іпотечна криза в США, то й в сьогоднішніх умовах ринок житлового іпотечного кредитування є однією із найбільш ризикованих сфер фінансово–кредитної діяльності. Це означає, що на сьогодні, особливої актуальності набуває врахування ризиків іпотеки при здійсненні житлового іпотечного кредитування в Україні, а також визначення особливостей їх прояву в умовах нестабільності вітчизняної економіки.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Вітчизняні науковці (О.Т. Євтух, Л.П. Бєлих, Б.М. Гнатківський, Р.В. Пікус, Л.О. Коваленко, О.В. Середа, О.С. Любунь, О.І. Кірєєв, О.В. Тригуб, А.М. Марченко та ін.) приділили достатньо своєї уваги питанням вивчення ризиків іпотечного кредитування. Однак, незважаючи на велику кількість публікацій, недостатньо вивченими залишаються питання особливостей прояву ризиків житлового іпотечного кредитування в умовах нестабільності вітчизняної економіки.

З огляду на це ***мета статті*** – на базі поглибленого аналізу ризиків житлового іпотечного кредитування визначити особливості їх прояву в умовах нестабільності вітчизняної економіки та обґрунтувати методи їх мінімізації та уникнення.

Виклад основного матеріалу. Загалом, під ризиком прийнято розуміти ймовірність настання події, пов'язаної з можливими фінансовими втратами чи іншими негативними наслідками для діяльності суб'єкта ринку внаслідок несприятливих змін в економічній ситуації держави. З точки зору значимості впливу на банківську систему більшість науковців [1–10] розділяє ризики іпотечного кредитування на дві групи:

1) основні ризики іпотечного кредитування (кредитний, ринковий, процентний, ризик ліквідності, валютний);

2) додаткові ризики іпотечного кредитування (операційно–технічний, репутації, юридичний, дострокового погашення, територіальної концентрації, форс–мажорний, адміністративний та політичні ризики).

Якщо в питаннях виділення ризиків іпотечного кредитування серед вітчизняних вчених у більшості простежується єдиний підхід, то в питаннях їхньої класифікації думки науковців розділилися. Зокрема, на сьогодні ми умовно можемо виділити три основні підходи щодо класифікації ризиків іпотечного кредитування:

– на основі прямої залежності іпотечного кредитування від стану та тенденцій на ринку нерухомості та якості функціонування банківської системи [1–4];

– на основі врахування практичних передумов виникнення ризиків іпотечного кредитування та особливостей їх прояву в одно– та дворівневій моделі організації іпотечного ринку [5–7];

– на основі поєднання положень двох попередніх підходів [8].

Спираючись на напрацювання попередників та враховуючи відсутність єдиних класифікаційних ознак щодо виокремлення видів ризиків житлового іпотечного кредитування, пропонуємо власну класифікацію ризиків, притаманних для ринку житлового іпотечного кредитування України (рис. 1).

В основі запропонованого підходу лежить розподіл всіх ризиків житлового іпотечного кредитування на загальні та банківські.

До загальних ризиків ми відносимо:

– політичний – ризик настання несприятливої політичної ситуації в державі щодо розвитку житлового іпотечного кредитування;

– форс–мажорний – ризик виникнення форс–мажорних ситуацій (стихійних лих, катастроф та ін.), які можуть призвести до погіршення фінансового стану кредитора та/або позичальника;

– юридичний – ризик виникнення суперечностей в законодавстві, що регулює сферу житлового іпотечного кредитування; недотримання банком або позичальником вимог законів, підзаконних нормативно–правових актів, угод тощо;

– ринковий – ризик настання несприятливих змін на світових фінансових ринках загалом та фінансовому ринку країни зокрема.

Їхньою особливістю є те, що це типові ризики будь–якого виду фінансової діяльності, в тому числі вони притаманні й сфері житлового іпотечного кредитування. В умовах нестабільності з перелічених чотирьох видів зовнішніх ризиків особливої уваги заслуговують ринковий, політичний та юридичний. Форс–мажорний ризик ми визначаємо таким, ймовірність настання якого є однаковою при будь–якій економічній ситуації в державі.

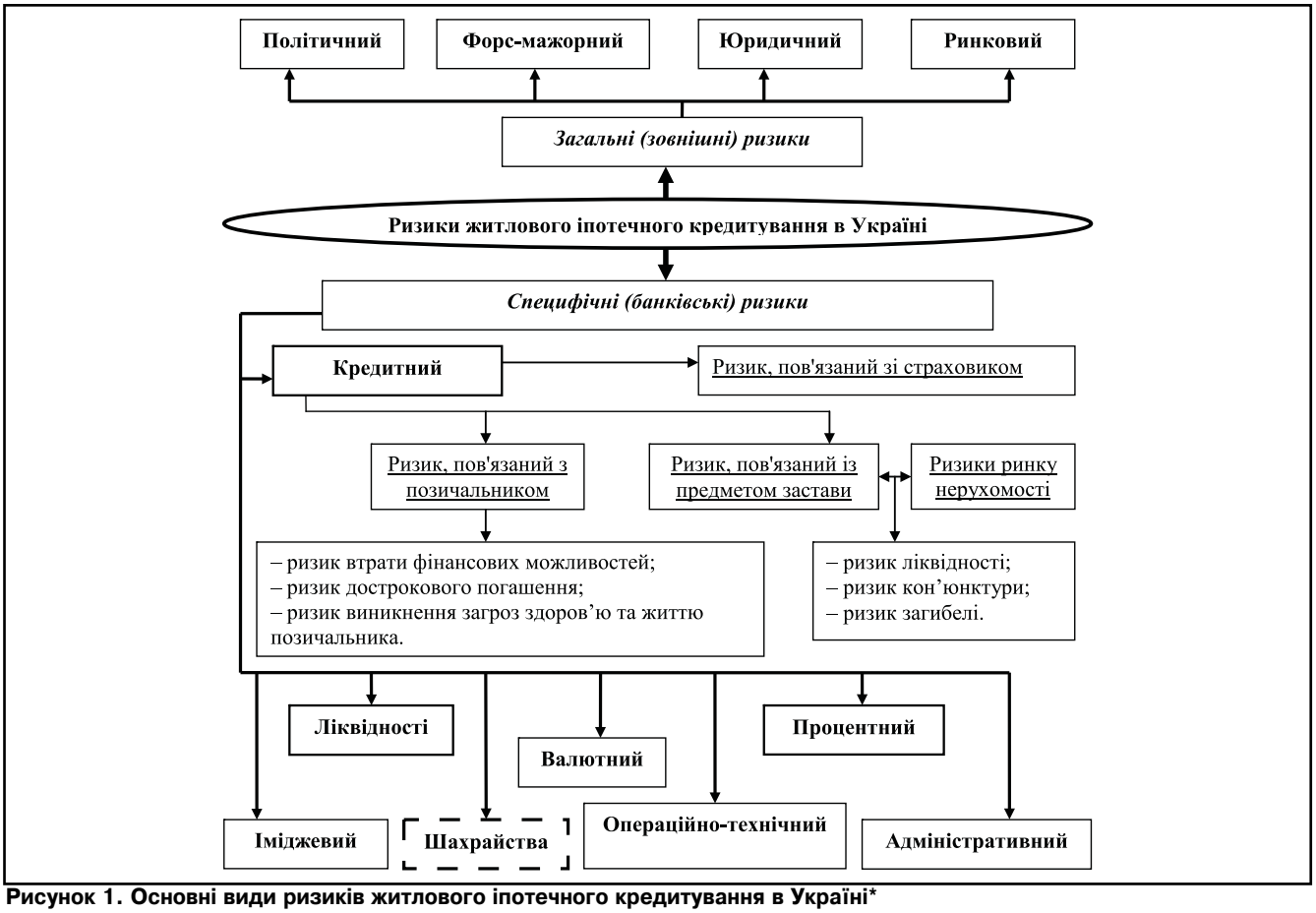

Рисунок 1. Основні види ризиків житлового іпотечного кредитування в Україні*

** Складено автором на основі опрацювання джерел [1, 3, 5, 7].*

Найбільшу увагу доцільно приділити банківським ризикам житлового іпотечного кредитування. Серед них у першій трійці більшість науковців [1, 3, 7–10] називають кредитний, ліквідності і процентний. Другорядну позицію у ранжуванні банківських ризиків займають валютний, іміджевий, операційно–технічний та адміністративний. На нашу думку, сюди ж доцільно віднести також ризик шахрайства.

Зауважимо, що кожен із банківських ризиків житлового іпотечного кредитування проявився по–різному під час настання нестабільності вітчизняної економіки (2008–2009). В сукупності їхній вплив призвів до загострення проблем із ліквідністю банківської системи, нестачі ресурсів для здійснення житлового іпотечного кредитування, зростання вартості житлових іпотечних позик, втрати спроможності позичальників виконувати свої зобов'язання за отриманими кредитами. Тому в статті запропоновано розглядати кожен з них окремо та аналізувати ступінь впливу кожного з них на виникнення та загострення зазначених проблем.

Під кредитним ризиком розуміють ймовірність отримання втрат, спричинених погіршенням платоспроможності позичальника, несплатою ним основного боргу та відсотків за позичкою. Першочергово кредитний ризик напряму пов'язаний із позичальником. Серед ризиків, що стосуються позичальника, вагоме місце займає ризик втрати фінансових можливостей позичальника, тобто фактично неспроможність останнього виконувати свої зобов'язання за отриманим кредитом. Збитків банківська установа може зазнати й у разі дострокового погашення кредиту (у вигляді втрати частини процентного доходу), а також у разі виникнення загроз здоров'ю та життю позичальника. Проте в умовах кризи ризик дострокового погашення просто нівелюється, оскільки для більшості позичальників у цей період характерна часткова втрата або зменшення фінансових можливостей. Щодо ризику виникнення загроз здоров'ю та життю позичальника, то він потенційно існує при будь–якій економічній ситуації в країні, а при укладенні іпотечного договору – життя (та здоров'я) позичальника підпадає обов'язковому страхуванню.

Таким чином, у частині кредитного ризику, пов'язаного з позичальником в умовах нестабільності вітчизняної економіки за вагомістю впливу, доцільно виділити ризик втрати фінансових можливостей позичальника.

При неспроможності позичальника виконувати свої зобов'язання за наданим житловим іпотечним кредитом банк безперечно звертає свою увагу на забезпечення цього кредиту, тобто на заставу, яка в тій чи іншій мірі має покрити втрати кредитора. Відразу зазначимо, що ймовірність настання ризику загибелі або значного пошкодження предмета застави наявна в будь–яких економічних умовах. Для його уникнення при видачі іпотечного кредиту застосовується обов'язкове страхування предмета застави. Однак, зва-

жаючи на негативні тенденції на ринку нерухомості, в умовах нестабільності мало місце знецінення предметів застави. Як наслідок, більшість банків зіткнулися з проблемою реалізації вже і так знеціненого заставленого майна. Тому в цій частині кредитного ризику в умовах нестабільності вітчизняної економіки слід звернути особливу увагу на ризик ліквідності застави та ризик кон'юнктурних змін на ринку нерухомості.

Оскільки при укладенні іпотечних договорів між банками та позичальниками застосовуються щонайменше два види страхування (життя позичальника та предмета застави), завжди потенційно існує ризик, пов'язаний із страховиком, під яким розуміється втрата страховою компанією фінансових можливостей для виплати страхових відшкодувань при настанні страхового випадку. Проте більшість банків намагаються співпрацювати з визначеними та перевіреними страховими компаніями, тобто фактично вони наперед мінімізують зазначений ризик. Таким чином, можемо зробити висновок, що ризик, пов'язаний зі страховиком, не має істотного впливу на розвиток житлового іпотечного кредитування в умовах нестабільності.

Отже, можна стверджувати, що потенційно високий кредитний ризик в умовах кризи є однією з причин феноменально швидкого зростання проблемної іпотечної заборгованості у кризовій ситуації. Зокрема, за даними Української національної іпотечної асоціації (далі – УНІА), у період з листопада 2008 по листопад 2009 року проблемна іпотечна заборгованість зросла майже вдесятеро та становила близько 7,2 млрд. грн. [11].

Ризик ліквідності – це ризик відпливу коштів з банків, які надали довгострокові позики для фінансування наданих кредитів до настання терміну їх погашення. Ризик ліквідності при іпотечному кредитуванні виникає тоді, коли банк видає іпотечні кредити за рахунок залучених короткотермінових депозитів та кредитів. Такий механізм розподілу ресурсів був нормою у повсякденній діяльності вітчизняних банків, об'єм залучених коштів яких дозволяв видавати значну частину кредитів за рахунок залучених депозитів (рис. 2).

Однак в умовах кризи в силу зростання недовіри населення до банківської системи спостерігався масовий відтік депозитів з банків, що стало ще однією причиною зростання ризику ліквідності. У підсумку в умовах кризи наявність ризику ліквідності привела до загострення проблем із ліквідністю всієї банківської системи, а також до нестачі ресурсів для здійснення житлового іпотечного кредитування.

Процентний ризик – це ризик втрат та зниження прибутку, який виникає у випадку непередбаченої зміни відсоткових ставок у разі незбалансованості активів і боргових зобов'язань банку за термінами та вартістю залучених і розмі-

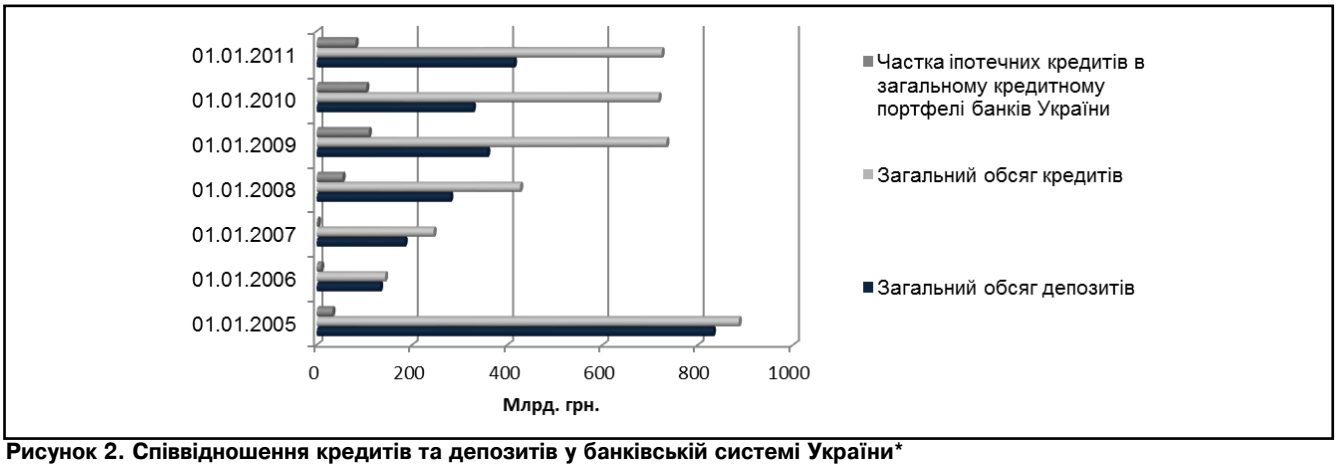

Рисунок 2. Співвідношення кредитів та депозитів у банківській системі України*

** Складено автором на основі даних джерел [11, 12].*

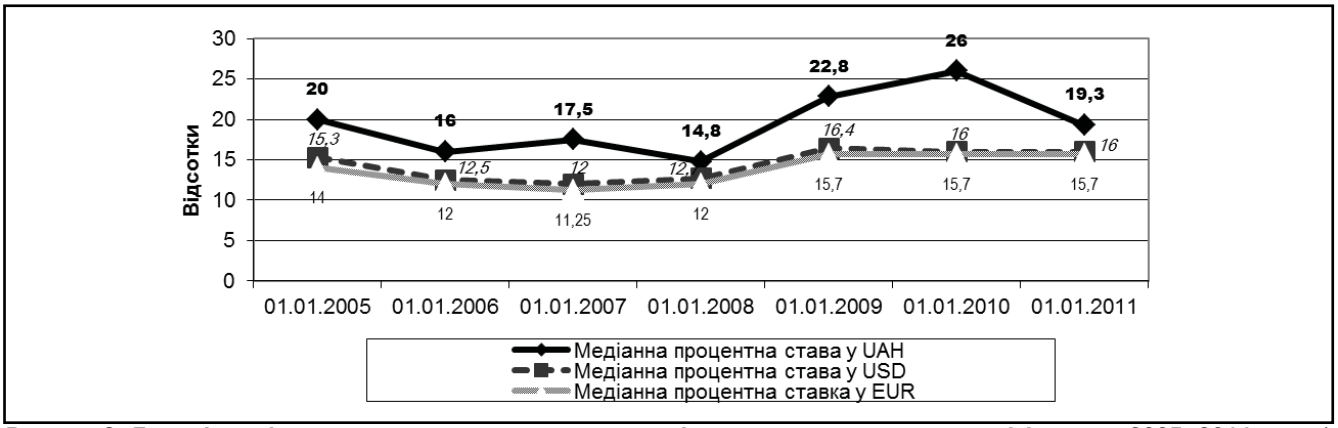

Рисунок 3. Динаміка зміни процентних ставок за житловими іпотечними кредитами у розрізі валют у 2005–2011 роках*

** Складено автором на основі даних джерела [11]*

щених ресурсів [4, с. 339]. Цей вид ризиків тісно пов'язаний із ризиком ліквідності, а також зовнішніми ризиками іпотечного кредитування, особливо з ринковим. Його наявність при непрогнозованих змінах процентної ставки може відображатись як на банках, так і на позичальниках. Для перших процентний ризик позначається передусім на показниках чистої процентної маржі та спреду банку, для позичальників – у підвищенні плати за кредитними іпотечними коштами. Аналіз медіанних процентних ставок за житловими іпотечними кредитами у 2005–2011 роках свідчить про їхнє динамічне підвищення у кризовому періоді (рис. 3).

Так, медіанна процентна ставка за житловими іпотечними кредитами у гривні станом на 01.01.2009 зросла на 8 процентних пункти у порівнянні з цим же періодом 2008 року. Фактичні ж процентні ставки за житловими іпотечними кредитами окремо взятих банків у кризових 2008–2009 роках подекуди досягали 25% річних і вище. Отже, збільшення процентного ризику банків спонукало останніх підвищити вартість житлових іпотечних кредитів, що стало однією з причин недоступності житлових іпотечних кредитів для населення як у 2008–2009 роках, так і до сьогодні.

Підсумовуючи все вище сказане, приходимо до висновку, що в умовах нестабільності серед основних банківських ризиків житлового іпотечного кредитування найбільш важливими є кредитний та процентний ризики. Підвищення ризику ліквідності безпосередньо відображається на підвищенні вартості житлових іпотечних кредитів, тобто фактично призводить до зростання процентного ризику. Тому, на нашу думку, ризик ліквідності в умовах нестабільності можна розглядати як частину процентного ризику.

Найбільш важливим із другорядної сукупності банківських ризиків житлового іпотечного кредитування є валютний ризик, або ризик отримання збитків унаслідок несприятливих змін валютного курсу. Слід зазначити, що цей ризик житлового іпотечного кредитування присутній лише в країнах з перехідною економікою, оскільки високо розвинуті країни не практикують видачу житлових іпотечних кредитів в іноземній валюті. За оцінкою фахівців [6, с. 159], основною причиною виникнення валютного ризику житлового іпотечного кредитування є те, що ринок нерухомості України сформований та функціонує на основі прив'язки до ВКВ (здебільшого до долару США). З цієї ж причини валютні житлові іпотечні кредити складають переважну більшість у загальному іпотечному портфелі банків (рис. 4), а тому цей ризик загрожує як кредитору, так і позичальнику.

Зокрема, позичальник, який отримав валютний кредит, але отримує доходи в національній валюті, може зіткнутися з валютним ризиком у разі різкого скачка валютного курсу [9]. В цьому випадку вартість житлового іпотечного кредиту для такого позичальника зросте пропорційно зростанню валютного курсу, як це було у 2008 році. Так, отримавши доларовий житловий іпотечний кредит за курсом 5,05 грн. за 1 долар, при зростанні курсу долара до 8 грн. за 1 долар позичальник був змушений переплачувати лишні 2,95 грн. за кожен погашений кредитний долар. Тобто розмір такого валютного кредиту збільшився в два, а то й більше разів. У перспективі така ситуація на грошово–валютному ринку країни стала причиною зниження платоспроможності багатьох позичальників, а в результаті – підвищення кредитного ризику та зростання проблемної іпотечної заборгованості. Слід відмітити вчасну регуляторну діяльність Національного банку України (далі НБУ) та керівництва держави у цьому питанні. Так, починаючи з жовтня 2008 року НБУ видав ряд постанов, які або повністю забороняли банкам здійснювати житлове іпотечне кредитування в іноземній валюті, або робили видачу таких кредитів невигідною для банків. Остаточно валютне житлове іпотечне кредитування було заборонено в червні 2009 року прийняттям закону про подолання негативних наслідків фінансової кризи [13]. Ця заборона діяла до 01.01.2011. Тобто громадяни, які протягом 2009–2011 років одержали житлові іпотечні кредити, змогли повністю уникнути валютного ризику. Від коливань курсів валют залишилися залежними лише самі банки (оскільки вони для видачі житлових іпотечних кредитів залучають валютні кошти на міжбанківському ринку) та позичальники, що отримали кредити в валюті до настання періоду нестабільності.

Отже, можемо зробити висновок, що завдяки вдалій регуляторній політиці держави у період нестабільності валютний

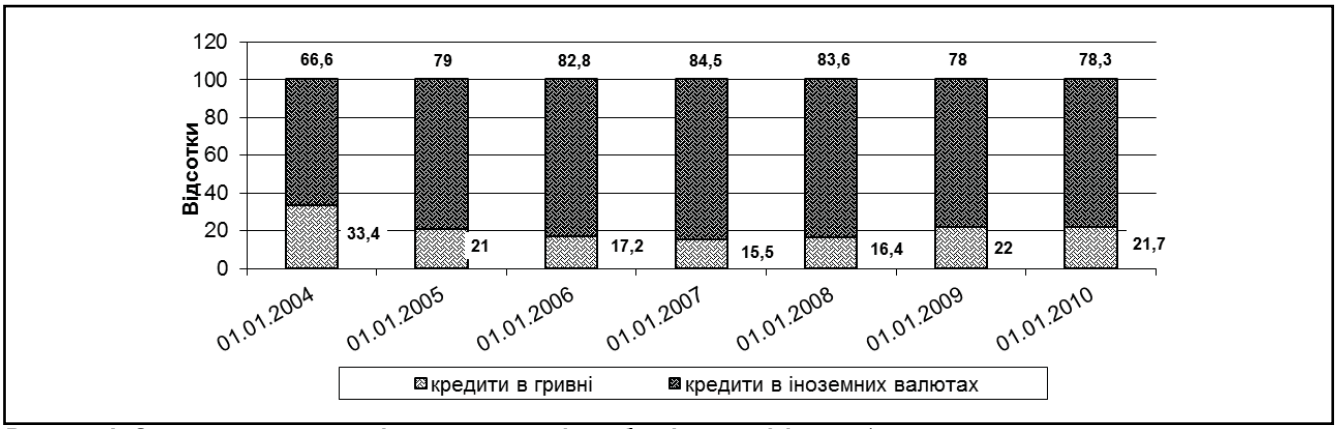

Рисунок 4. Структура загального іпотечного портфеля банків у розрізі валют*

** Складено автором на основі даних джерела [11].*

ризик житлового іпотечного кредитування проявився частково. В перспективі він може знизитися для банків, а для позичальників – стати взагалі не актуальним, оскільки з 16.10.2011 вступив в дію Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо врегулювання правових відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг» [14], яким забороняється здійснення житлового іпотечного кредитування в іноземній валюті.

Іміджевий ризик стосується безпосередньо банківських установ. Під ним розуміємо втрату банком позитивної репутації у суспільстві, внаслідок чого його послуги та продукти можуть перестати користуватися попитом серед населення. Цей ризик має особливе значення в період економічної нестабільності, який, як правило, характеризується зростанням інформаційної напруги у суспільстві. Саме від іміджу банківської установи залежить ступінь довіри потенційних клієнтів, а на основі критерію довіри – здійснюється вибір банку для отримання житлового іпотечного кредиту.

Тісно пов'язані між собою операційно–технічний та адміністративний ризики житлового іпотечного кредитування, оскільки вони є внутрішньобанківськими та виникають через недосконаліть системи внутрішнього контролю, неадекватність процесу обробки інформації про позичальників та неефективного корпоративного управління [10]. Наявність чи відсутність цих двох ризиків безпосередньо залежить від компетентності та ефективності роботи працівників та партнерів банку. Адже при якісній оцінці заставленого майна та правильно проведеній оцінці кредитоспроможності позичальника можна в певній мірі уникнути кредитного ризику, а налагоджена система корпоративного управління сприяє позитивному іміджу банківської установи в суспільстві. З огляду на це в умовах нестабільності ці два види ризиків мають особливе значення.

Зазначимо також, що в українському суспільстві, а особливо у сфері житлового іпотечного кредитування, має місце ризик шахрайства. Під шахрайством у сфері житлової іпотеки насамперед розуміють фінансове шахрайство – здійснення протиправних дій у сфері грошового звернення шляхом обману, зловживання довірою і інших маніпуляцій з метою незаконного збагачення [15]. Зокрема, в Україні зафіксовані такі види фінансового шахрайства у сфері житлового іпотечного кредитування, як [16]:

– підробка документів на одержання житлових іпотечних кредитів за змовою між працівником банку та позичальником: надання неправдивої інформації, завищена оцінка платоспроможності, приховування правдивих відомостей, фабрикації об'єктів застави;

– оформлення іпотечних кредитних договорів на підставних осіб та ін.

Оскільки іпотечний ринок України перебуває на шляху становлення, то кількість шахрайств у цій сфері є відносно невеликою у порівнянні, скажімо, з Великобританією та США. Проте наявність й мінімального ризику шахрайства у сфері іпотеки може «відлякувати» потенційних позичальників житлових іпотечних кредитів і сприяти виникненню періодів «застою» на цьому ринку. При цьому шахраями можуть виявитися не лише позичальники, оцінювачі майна та недобросовісні працівники банків, а й самі забудовники. Наглядний приклад цьому – шахрайство «Еліта–Центру», в результаті якого було ошукано 1759 осіб на загальну суму 400 млн. грн. [17].

Зрозуміло, що в перші роки після такої гучної афери більшість громадян просто боялися вкладати гроші, а в тому числі й брати житлові іпотечні кредити на купівлю житла на первинному ринку. В період нестабільності ризик шахрайства дещо зменшується, оскільки при зменшенні доходів громадян зменшується й попит на придбання житла у кредит. Однак виявлення причин, за якими проблемні позичальники не виплачували за своїми зобов'язаннями, в ряді випадків закінчилося розкриттям великої кількості шахрайств, які застосовувались при видачі житлових іпотечних кредитів до настання кризи, та закінчилися численними судовими справами сьогодення. Тому і в період нестабільності і банкам, і позичальникам слід пам'ятати про існування такого ризику та зважати на нього, адже жертвою шахраїв може стати кожен.

На підставі проведеного вище аналізу та обґрунтування актуальності ризиків житлового іпотечного кредитування в період нестабільності вітчизняної економіки наводимо їх розподіл між кредитором та позичальником (див. табл.).

Розподіл ризиків житлового іпотечного кредитування за учасниками в період нестабільності вітчизняної економіки

Ризики	Ринковий ризик Політичний ризик Юридичний ризик	
	Банк	**Позичальник**
Кредитний: 1. ризик втрати фінансових можливостей позичальника 2. ризик ліквідності застави 3. ризик кон'юнктурних змін на ринку нерухомості	+	+
Ліквідності	+	–
Процентний	+	+
Валютний	+	±
Іміджевий	+	–
Операційно–технологічний	+	–
Адміністративний	+	–
Шахрайства	+	+

Як бачимо з табл. 1, у період нестабільності на специфічні ризики житлового іпотечного кредитування в більшості наражаються банки, тому й управляти ними теж мають банки. Особливої уваги у цій сфері заслуговують ризики, на які в однаковій мірі наражаються й кредитори, й позичальники, – кредитний, процентний та валютний. З метою їх мінімізації та уникнення в умовах нестабільності пропонується застосовувати такі методи:

1) ретельний аналіз кредитоспроможності позичальника;

2) дотримання світових нормативів у сфері житлового іпотечного кредитування (значення коефіцієнтів в Україні визначені УНІА [11]):

– коефіцієнт LTV (≤ 75%) – відношення суми кредиту до оціночної вартості нерухомого майна;

– коефіцієнт PTI (≤ 40%) – максимальне значення відношення періодичних витрат позичальника на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до чистого сукупного доходу позичальника за аналогічний період;

– коефіцієнт OTI (≤ 50%) – максимальне значення відношення загальної суми усіх періодичних зобов'язань позичальника до чистого сукупного доходу позичальника за аналогічний період;

3) регулярні дослідження тенденцій на ринку нерухомості;

4) застосування декількох методик оцінки застави;

5) видача житлових іпотечних кредитів в національній валюті;

6) встановлення плаваючих процентних ставок за житловими іпотечними кредитами тощо.

Висновки

Підсумовуючи здійснений аналіз основних видів ризиків житлового іпотечного кредитування в Україні та особливостей їх прояву в умовах нестабільності вітчизняної економіки, виявлено, що при здійсненні житлового іпотечного кредитування основним видом ризику є кредитний. Наступними за ступенем важливості є процентний та валютний ризики. Однак підвищення можливості виникнення цих видів ризиків прямо впливає на підвищення потенційного кредитного ризику. Варто також зазначити, що, оскільки кредитний ризик житлового іпотечного кредитування порівну розподіляється між банками та позичальниками, то в підсумку ступінь його величини безпосередньо впливає на розвиток банківського іпотечного бізнесу та збільшення/зменшення попиту на житлові іпотечні кредити серед населення.

Основними методами мінімізації та уникнення виділених трьох видів ризиків в умовах нестабільності є: здійснення ретельного аналізу кредитоспроможності позичальника; дотримання світових нормативів у сфері житлового іпотечного кредитування; регулярні дослідження тенденцій на ринку нерухомості; застосування декількох методик оцінки застави; видача житлових іпотечних кредитів в національній валюті; встановлення плаваючих процентних ставок за житловими іпотечними кредитами тощо.

Ураховуючи все вище сказане, слід зазначити, що подальшого вивчення потребує проблема стимулювання житлового іпотечного кредитування за умов нестабільності вітчизняної економіки. Здійснення поглибленого аналізу основних тенденцій та проблем розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні не лише з точки зору банків, а й з позицій інтересів споживачів може стати хорошим підґрунтям для її вирішення.

Література

1. Євтух О. Типові ризики іпотечного капіталу та управління ними / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2001. – №11. – С. 43–46.

2. Белых Л.П. Формирование потфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 246 с.

3. Гнатківський Б.М. Іпотечний кредит в Україні: ризики та методи управління ними / Гнатківський Б.М. // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. – 2008. – Т.2, №4. – [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Aprer/2008_4_2/72.pdf.

4. Пікус Р.В. Управління фінансовими ризиками: Навч. посіб. / Р.В. Пікус. – К.: Знання, 2010. – 598 с.

5. Коваленко Л.О. Ризики іпотечного кредитування в Україні / Л.О. Коваленко, О.В. Середа // Економіка та держава. – 2007. – №1. – С. 33–35.

6. Любунь О.С. Іпотечне кредитування [Текст]: Навч. посіб. / О.С. Любунь, О.І. Кірєєв, М.П.Денисенко. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.

7. Тригуб О.В. Ризики іпотечного кредитування будівництва житла та особливості їх прояву в Україні / О.В. Тригуб // Формування ринкових відносин в Україні. – 2007. – №12(79). – С. 39–44.

8. Марченко А.Ю. Ризики іпотечного кредитування та особливості їх прояву в Україні / А.Ю. Марченко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. – 2007. – №20. – С. 234 – 243.

9. Савич В. Ризики іпотечного кредитування / В. Савич // Вісник ТДЕУ. – 2006. – №3. – С. 116–123.

10. Запорожець С.В. Систематизація методів управління ризиками іпотечного капіталу / С.В. Запорожець // Вісник Університету банківської справи НБУ. – 2008. – №2. – С. 95–97.

11. Веб–сторінка «Українська Національна Іпотечна Асоціація» // [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: www.unia.com.ua – офіційний сайт Українська Національна Іпотечна Асоціація.

12. Веб–сторінка «Національний банк України» // [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: www.bank.gov.ua – офіційний сайт Національного банку України.

13. Про внесення змін до деяких законів України з метою подолання негативних наслідків фінансової кризи: Закон України від 23.06.2009 №1533–VI // [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua. – офіційний сайт Верховної Ради України.

14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо врегулювання правових відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг: Закон України від 22.09.2011 №3795–VI // [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua. – офіційний сайт Верховної Ради України.

15. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 №2341–III // [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua. – офіційний сайт Верховної Ради України.

16. Бортников Г.П. Риск мошенничества в ипотечном кредитовании: причины, формы и предотвращение / Г.П. Бортников // [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: http://www.reglament.net/bank/mng/2008_6/get_article.htm?id=526.

17. Веб–сторінка «Вікіпедія. Афера «Еліта–Центр»» // [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: http://uk.wikipedia.org – офіційний сайт »Вікіпедія. Вільна енциклопедія».

Л.А. МАЙСТЕР,
здобувач, ХНУ

Поняття конкурентоспроможності персоналу та фактори його формування

У статті узагальнено теоретичні аспекти конкурентоспроможності персоналу, окреслено її сучасне значення. Дослідження присвячено обґрунтуванню сутності конкурентоспроможності персоналу та факторів його формування на основі узагальнення світових тенденцій, існуючих наукових розробок.

Ключові слова: *персонал, конкурентоспроможність персоналу.*

В статье обобщены теоретические аспекты конкурентоспособности персонала, очерчено ее современное значение. Исследование посвящено обоснованию сути конкурентоспособности персонала и факторов его формирования на основе обобщения мировых тенденций, существующих научных разработок.

Ключевые слова: *персонал, конкурентоспособность персонала.*

Постановка проблеми. З появою ринкових відносин в Україні, виникнення конкурентної боротьби між суб'єктами господарювання, визначеннями їхніх позицій на ринку постають питання не тільки управління та організації персоналу, а й його конкурентоспроможності в цілому. Сучасне розуміння управління персоналом пройшло шлях від «мінімуму можливостей людини» та її незалежності від кваліфікації («Тейлорівський конвеєр») до «теорії людського капіталу», де персонал забезпечує конкурентоспроможність підприємств, яка сьогодні ефективно застосовується на практиці в економічно розвинених країнах. За зазначених умов узагальнення поняття конкурентоспроможності персоналу в сучасних умовах функціонування підприємницьких структур, визначення чинників її формування – актуальне та має важливе практичне значення.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Необхідно зазначити, що поняття«управління персоналу», питання підвищення ефективності його використання в діяльності підприємств та організацій не є новим. Однак поняття «конкурентоспроможність персоналу» та питання методики його оцінки, підвищення ефективності в сучасній економічній літературі є новим та дискусійним. Так, ряд авторів досліджують конкурентоспроможність робочої сили і трудових ресурсів, серед яких: Д.П. Богиня [1], О.А. Грішнова [1], О.В. Крушельницька [7], Д.П. Мельничук [7] та ін. Достатньо велика кількість науковців досліджує питання конкурентоспроможності персоналу з точки зору його конкурентних переваг, серед яких: В.І. Крамаренко [10], О.Л. Єськов [13], І.М. Подсмашна [11], В.С. Савельєва [13], О.Ю. Славгородська [14], Б.І. Холот [18], В.Г. Щербак [14] та ін. Однак, незважаючи на вагомі наукові дослідження, все ще залишається ряд невирішених питань, здебільшого визначення сучасного значення конкурентоспроможності персоналу підприємства та обґрунтування чинників його формування.

Мета статті. Сучасне розуміння поняття конкурентоспроможності персоналу, його особистих переваг як незалежного від діяльності суб'єкта господарювання в цілому обумовлюють актуальність зазначеної проблематики, а необхідність обґрунтування чинників його формування на основі існуючих наукових розробок задля розробки механізму оцінки обумовлюють мету дослідження.

Виклад основного матеріалу. У вітчизняній практиці, за часів адміністративно–командної економіки та в Україні зокрема, поняття «конкурентоспроможність» персоналу та підприємства в цілому не існувало. В період планової економіки підприємства та організації були державної форми власності, які за мету свого функціонування мали виконання планових завдань, а персонал підлягав централізованому державному регулюванню на основі процесів підготовки, перепідготовки, розподілу кадрів та працевлаштування по регіонах і галузях народного господарства. Зазначені фактори і забезпечували зайнятість, отримання заробітної плати, хоча, як відомо, не гарантували ефективності праці. Основним критерієм оцінки ефективності використання праці персоналу слугувала її продуктивність.

Аналіз наукової літератури засвідчує, що термін «конкурентоспроможність персоналу» почав з'являтися у вітчизняній і зарубіжній літературі наприкінці XX століття. До цього часу це поняття поширювалося переважно на товари, продукцію, підприємства, галузі, регіони, економіку країни тощо.

В українському законодавстві конкуренція визначена як змагання між господарюючими суб'єктами з метою отри-

© Л.А. МАЙСТЕР, 2012