

собственную компетентность, руководитель выполняет не свои обязанности и не делает собственную работу. Он не предоставил команде необходимые ресурсы, побоялся передать важных клиентов, не прочувствовал момент, когда нужно дать подчиненным больше свободы и начать руководить в полном смысле этого слова. В итоге руководитель превратился в буфер между начальством и подчиненными и демотивировал последних. Невыполнение плана он пытается объяснить ошибками руководства, тем самым сохраняя свой авторитет.

Что делать? Дать подчиненным больше свободы и самостоятельности, наладить систему контроля. И помнить: руководитель — не профсоюзный лидер, а профессиональный менеджер. (В реальной ситуации руководитель рекламной службы был уволен).

Выводы. Рассмотрение и анализ приведенных ситуаций заставляет задуматься о значимости этапа формирования команд. Обычно у команды, приступающей к работе, очень много потенциальной энергии. Эта энергия подпитывается высоким уровнем мотивации, интересом и объективными внутренними противоречиями между членами команды. Очень важно направить ее в конструктивное русло в начале формирования команды, чтобы в дальнейшем повысить ее производительность и получить эффект синергии.

Библиографический список

1. Электронный ресурс. — Режим доступа: www.management.com.ua.
2. **Якокка Л., Новак У.** Карьера менеджера / Пер. с англ. Худ. обл. М. В. Драко. — 2-е изд. - Мн.: ООО <Попурри>, 2002. — 416 с.
3. Электронный ресурс. — Режим доступа: www.hrm.ru.
4. Электронный ресурс. — Режим доступа: www.cfin.ru.

БЕРЕЖНОЙ Ю.А., ст. гр. ЭКИ-07

Науч. руков.: Беличенко А.Ф., к.э.н., доц.

ГВУЗ "Донецкий национальный технический университет",

г. Донецк

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ В УКРАИНЕ

Установлены наиболее значимые проблемы управления ипотечным кредитованием в Украине, в том числе риски, а также возможные направления развития политики кредитования.

Актуальность: общие тенденции управления и современного развития ипотечного кредитования в Украине свидетельствуют о существенных сдвигах в сторону повышения объёмов этих вложений в экономику страны, повышение роли ипотечных кредитов в обеспечении строительной отрасли и всех смежных сфер деятельности необходимыми денежными ресурсами.

Цель исследования: установление основных проблем управления и рисков ипотечного кредитования в Украине, а также определение возможных направлений развития ипотечного кредитования.

Основная часть. Согласно данным Украинской национальной ипотечной Ассоциации [8] по состоянию на 1 января 2009 года общий размер ипотечного портфеля банков в Украине составляет 107,6 млрд. гривен. Темпы роста ипотечного портфеля (34,3%) опередили динамику роста общего кредитного портфеля банков, который вырос на 29,7% и портфеля кредитования физических лиц (31,7%). Средние размеры задолженности по ипотечным кредитам на балансах банков равняются: кредиты на покупку жилья — 250,2 тыс. грн.; кредиты на потребительские цели — 168,7 тыс. грн.; кредиты на строительство жилья под залог незавершенного

строительства — 325,1 тыс. грн.; рефинансирование — 321,7 тыс. грн.; кредиты на покупку земельного участка — 628,3 тыс. грн.; кредиты на коммерческие цели под залог жилья — 636 тыс. грн.. Состав лидеров ипотечного рынка остается неизменным: 1 место — Укрсиббанк 18,04%; 2 место — Укрсоцбанк 12,92%; 3 место — ОТП банк 11,86%; 4 место — Райффайзен Банк Аваль 10,69%; 5 место — Надра Банк 7,44%.

Однако быстрый рост ипотеки в Украине обуславливает возникновение проблем управления и рисков для всех сторон, задействованных в этих отношениях. В связи с этим особую актуальность приобрели вопросы исследования рисков и факторов, сдерживающих рост и развитие ипотечного кредитования.

Зарубежными экспертами уже наработаны методы управления, установления и решения проблем и рисков в сфере ипотечного кредитования. Соответствующие аналитические наработки принадлежат О. Меркеру, А. Дюблею, Д. Хордту, М. Ли и др.

Аналізу проблем ипотечного кредитования посвящены также публикации украинских ученых и экспертов С.В. Башлая, Н.М. Воронова, В.М. Блитченко, О.И. Киреева, И.И. Демьяненко, Л.О. Коваленко, Л.Б. Лазарова и др. Однако результаты исследований экспертов касаются не всех аспектов проблем и рисков ипотечного кредитования в Украине.

Несмотря на позитивную динамику развития ипотечного кредитования в Украине, признавать его уровень удовлетворительным нельзя: внедрение двухуровневой модели финансирования ипотечного кредитования в Украине происходит слишком медленно. Это, в свою очередь, обостряет риски, присущие одноуровневой модели ипотечного рынка. В частности, краткосрочные источники финансирования долгосрочных ипотечных активов первичных ипотечных кредиторов могут привести к обострению ценовых рисков и рисков ликвидности ипотечных кредиторов, особенно малых и средних банков, которые постепенно будут ограничивать предоставление ипотечных кредитов; неприемлемые для большинства населения условия кредитования, с оглядкой на высокие процентные ставки, которые зависят от уровня ставок по депозитам, усиливают влияние кредитного риска, связанные с нехваткой на фондовом рынке ликвидных финансовых инструментов.

Следует заметить, что одной из неотложных проблем отечественного ипотечного рынка является практически полное отсутствие в Украине долгосрочного кредитования населения. Банки стараются свести к минимуму риск, оборачивая краткосрочные средства. К тому же существует большое количество рисков для кредиторов, которые будут работать по программе ипотечного кредитования на вторичном рынке недвижимости. Сейчас банки финансируют операции ипотечного кредитования в основном за счет депозитов физических лиц, срок которых не превышает трёх лет, а ипотечные кредиты предоставляются только от трёх лет. Кроме того, конкуренция приводит к повышению депозитной ставки. Всё это увеличивает процентные риски и уменьшает ликвидность банков.

К факторам, сдерживающим развитие ипотечного кредитования в Украине, можно отнести:

- отсутствие политической и экономической стабильности;
- неотработанность государственными финансовыми и экономическими органами системы ипотечного кредитования;
- проблемы в сфере создания жилищно-инвестиционного законодательства;
- отсутствие опыта по страхованию рисков, которые возникают при становлении ипотечных кредитных отношений;
- отсутствие у отечественных банков достаточного практического опыта долгосрочного кредитования.

Общие риски обусловленные факторами, которые не зависят от финансово-кредитных структур:

- Политические риски. Проявляются в возможности недополучения дохода или потери имущества в следствие изменения политической ситуации в стране.

- Социальные риски. Связаны с колебанием уровня доходов, социальным обеспечением населения, медицинскими, образовательными и другими факторами, которые влияют на уровень жизни населения.

- Специфические риски следует разделить на риски первичного и вторичного рынков. К рискам первичного рынка следует отнести:

- риск несбалансированной ликвидности связанный с неспособностью банка покрыть свои обязательства;

- процентный риск связанный с финансовыми потерями из-за колебания процентных ставок;

- валютный риск — опасность финансовых потерь при переоценке валютного долга с одной валюты в другую;

- имущественный риск, обусловленный состоянием заложенного имущества;

К рискам вторичного рынка следует отнести:

- риск обесценивания инвестиций вследствие действия факторов внутриэкономической и внешнеэкономической деятельности;

- риск мошенничества в условиях становления правовой базы ипотечного кредитования. [4]

Также следует отметить, что в нынешних условиях экономического кризиса усилились риски связанные с невозвратами ипотечных кредитов, вследствие снижения доходов заемщиков.

В странах с развитой рыночной экономикой ипотечные ценные бумаги являются одними из наиболее надёжных и имеют выработанную систему защиты от рисков, гарантируют стабильные доходы, которые обеспечивают их привлекательность для инвесторов. Из опыта зарубежных стран следует выделить:

1. Ипотечные банки являются неотъемлемым элементом современных кредитных систем и рыночной экономики в целом.

2. Существование ипотечных банков характерно не только для развитых кредитных систем, но и для тех, которые находятся на этапе становления.

3. Роль и место ипотечных банков в кредитных системах и на рынке ипотечных кредитов в разных странах существенно отличаются (при этом более развитую структуру ипотечных банков имеют страны с континентальной системой права).

4. Ипотечные банки зарубежом делятся по форме собственности (частная, кооперативная, акционерная, государственная, смешанная; основной организационно-правовой формой является акционерная, что дает дополнительные возможности для увеличения объемов ипотечного кредитования в сравнении с кооперативной).

5. Несмотря на расхождения, характерные для разных стран, деятельность ипотечных банков по кредитованию сводится к перераспределению средств от инвестора к заемщику.

В современных условиях развитие отечественного ипотечного рынка необходимо для становления кредитной системы вообще. В свою очередь, ипотечный кредит является важным самостоятельным институтом рыночной экономики, который способствует развитию прочих элементов рыночной структуры.

В процессе развития ипотечного кредитования необходима выработка комплексного системного подхода с учетом национальной специфики ипотечного рынка на макроуровне, на уровне банковских учреждений, учитывая опыт стран с развитой рыночной экономикой.

На макроуровне необходимо обеспечить прозрачное правовое поле для всех участников рынка ипотечных кредитов.

На уровне банковских учреждений необходимо уделить внимание

усовершенствованию кредитной политики и её части — управления инвестиционным портфелем ипотечных кредитов. Качество управления инвестиционным портфелем ипотечных кредитов можно обеспечить за счет:

всестороннего анализа информации по каждому кредитному заявлению с целью выявления возможных рисков;

внутреннего и внешнего аудита качества кредитов;

достижения разумного компромисса между риском и прибылью;

использование системы показателей как индикаторов количественной оценки рисков;

страхование имущества и прав собственности;

определение компенсирующих факторов для нейтрализации рисков;

Нынешняя стратегия банков в механизме ипотечного кредитного обеспечения предприятия требует существенной коррекции:

1. Применение соответствующих мер для стимулирования долгосрочного кредитования банками субъектов предпринимательской деятельности.

2. Оптимизация процентной политики банка относительно установления дифференцированных подходов к кредитованию предприятий малого и среднего бизнеса.

3. Усовершенствование механизма уменьшения или исключения кредитных рисков путем создания единой базы для определения финансового состояния предприятия и системы рейтингов надежности заемщика, улучшения условий обеспечения кредита.

4. Создание надлежащей инфраструктуры кредитного рынка или разработка соответствующих правовых документов касательно защиты прав кредиторов.

Выводы. Итак, в результате проведенного исследования были установлены основные факторы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования в Украине и возможные риски, а также были обозначены приоритетные пути совершенствования и развития. В процессе совершенствования и развития ипотечного кредитования необходимо применение системного подхода учитывая опыт стран с развитой рыночной экономикой.

Библиографический список

1. Демьяненко И.И. Проблемы ипотечного кредитования // Економіка. Фінанси. Право. — 2005. — №2 — С.19–22.

2. Башлай С. Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні // Регіон. екон. — 2006. — №1. — С. 109–115.

3. Рубан А. Ипотечное кредитование в Украине // Фин. рынки и ценные бумаги. — 2006. — №22. — С.9-12.

4. Коваленко Л.О. Ризики іпотечного кредитування в Україні // Фин. рынки и ценные бумаги. — 2007. — №3. — С.26–29.

5. Терещенко Г.М. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика // Фін. України. — 2008. — № 8. — С.20–26.

6. Гаєць І.О. Актуальні проблеми та удосконалення кредитних відносин банківських установ з підприємствами // Фин. рынки и ценные бумаги. — 2006. — №16. — С.5–9.

7. Закон України "Про іпотеку".

8. Электронный ресурс. — Режим доступа: <http://www.unia.com.ua> — официальный сайт Украинской национальной ипотечной ассоциации.