

УДК 330.366 [341.1]

МОДЕЛЬ МЕХАНІЗМУ ФУНКЦІОНУВАННЯ КРЕДИТНИХ КООПЕРАТИВІВ НА РИНКУ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ

MODEL OF MECHANISM OF FUNCTIONING OF CREDIT COOPERATIVES TO MORTGAGE LENDMARK MARKET

Довганюк В.М.

аспірант,

Національна академія управління

У статті здійснено постановку важливої соціально-економічної проблеми – підвищення суспільної ефективності житлового іпотечного кредитування за допомогою функціонування системи кредитної кооперації на ринку іпотечних кредитів. У процесі дослідження виявлено і структуровано основні проблеми на шляху впровадження механізму функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів в Україні та окреслено перспективи їх вирішення. Доведено, що на розвиток житлового іпотечного кредитування позитивно впливає функціонування кредитних кооперативів. Така форма фінансового джерела задоволення однієї з основних потреб людини – потреби в житлі – стає своєрідним локомотивом розвитку житлової іпотеки, надаючи їй масовості та підвищуючи доступність кредитів на отримання житла.

Ключові слова: система кредитної кооперації, державне регулювання та нагляд, стратегія розвитку, механізм функціонування.

В статье осуществлена постановка важной социально-экономической проблемы – повышения общественной эффективности жилищного ипотечного кредитования посредством функционирования системы кредитной кооперации на рынке ипотечных кредитов. В процессе исследования выявлены и структурированы основные проблемы на пути внедрения механизма функционирования кредитных кооперативов на рынке ипотечных кредитов в Украине и намечены перспективы их решения. Доказано, что на развитие жилищного ипотечного кредитования положительно влияет функционирование кредитных кооперативов. Такая форма финансового источника удовлетворения одной из основных потребностей человека – потребности в жилье – становится своеобразным локомотивом развития жилищной ипотеки, придавая ей массовости и повышая доступность кредитов на получение жилья.

Ключевые слова: система кредитной кооперации, государственное регулирование и надзор, стратегия развития, механизм функционирования.

The article presents an important socio-economic problem – increasing the social efficiency of residential mortgage lending through the functioning of the credit co-operation system on the mortgage market. In the course of the research, the main problems were identified and structured on the way of implementation of the mechanism of functioning of credit cooperatives in the market of mortgage loans in Ukraine and outlined the prospects for their solution. It is proved that the development of residential mortgage lending is positively influenced by the functioning of credit cooperatives. Such a form of financial source for satisfying one of the basic human needs – the need for housing becomes a pivotal locomotive for the development of residential mortgages, giving it mass and increasing the availability of loans for housing.

Keywords: credit co-operation system, state regulation and supervision, development strategy, functioning mechanism.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. На сучасному етапі житлова іпотека розглядається на державному рівні як важливий інструмент вирішення житлових проблем населення. Незадовільний стан справ щодо цього залишається однією з найбільших соціально-економічних проблем українського суспільства. Запозичені з розвинених економік інститути житлового іпотечного кредитування, потрапивши в нерозвинене українське інституційне середовище, набули специфічних рис, які

зумовлюють їх неефективність у вирішенні житлового питання.

І тут на допомогу приходять кооперативний сектор, оскільки у соціальній сфері його місія спрямована на соціальну підтримку, соціальні гарантії, соціальний захист кооператорів, подолання бідності, зміцнення демократичних основ суспільства.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання цієї проблеми і на які спирається автор. Організацію діяльності національної системи кредитної кооперації

у своїх роботах досліджували такі вітчизняні науковці та практики, як В. Гончаренко, С. Леонов, А. Пожар та А. Стадник, М. Чижевська та інші вітчизняні дослідники-теоретики і практики.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття. Досі залишаються невирішеними питання, що полягають у дослідженні теоретичних та методологічних аспектів функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів. Невідпрацьовані такі концептуальні питання, як організація і механізм функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів у сучасних умовах.

Формулювання цілей статті (**постановка завдання**). Метою статті є визначення моделі функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів з урахуванням зарубіжного досвіду та перспектив їх втілення в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Як засвідчує досвід зарубіжних країн, на розвиток житлового іпотечного кредитування позитивно впливає функціонування кредитних кооперативів. Така форма фінансового джерела задоволення однієї з основних потреб людини – потреби в житлі – стає своєрідним локомотивом розвитку житлової іпотеки, надаючи їй масовості та підвищуючи доступність кредитів на отримання житла. Зокрема, активне функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів практикують у Чехії та Угорщині, Німеччині й інших країнах [6].

Однак, упроваджуючи функціонування кредитних кооперативів на ринку житлової іпотеки, потрібно вирішити проблему, яка з моделей іпотечного кредитування є найефективнішою з позиції підвищення ролі іпотеки у вирішенні житлових проблем.

У контексті проблеми вибору моделі механізму функціонування кредитних кооперативів

на ринку іпотечних кредитів, яка забезпечить найвищу ефективність витрат на кредитування, потребують вирішення такі питання:

– яка схема погашення відсотків – класична чи ануїтетна – забезпечить вищу ефективність вкладень;

– чи існують регіональні відмінності моделей механізму функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів;

– потрібно фінансувати частину відсотків за кредитом чи тільки початковий внесок.

Світова практика виробила іпотечні інститути різного типу, які дають змогу у своїх межах накопичувати кошти не з метою отримання депозитного доходу, а з метою придбання житла. Такі інститути входять до системи кредитної кооперації і є поширеними в багатьох країнах. Їхня діяльність регулюється Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, суть котрих можна звести до таких особливостей:

– головною метою системи кредитної кооперації є не отримання прибутку, а покращання стану справ у сфері житлового забезпечення;

– у системі кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів беруть участь громадяни, які накопичують кошти для будівництва та придбання житла;

– учасники системи кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів накопичують протягом певного періоду вказану в контракті суму, після чого гарантовано отримують кредит на придбання або будівництво житла під нижчі відсотки порівняно з іпотечними кредитами комерційних банків.

Варто зауважити, що сума кредиту не залежить від можливості документально підтвердити доходи позичальника.

Організаційно система кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів реалізується через кредитні спілки та житлові кооперативи

Проблеми

Відсутність правового поля	⇒
Низька довіра населення до фінансових посередників	⇒
Ймовірно високі темпи подорожчання нерухомості	⇒
Низька мотивація до вкладання коштів у фінансові установи на тривалий час	⇒
Проблеми з додатковим залученням коштів	⇒

Перспективні шляхи вирішення

Прийняття відповідної законодавчої бази
Гарантування накопичувальних вкладів державою
Залежність накопичувальної програми та розміру кредиту від площі житла
Законодавче визначення премії (на загальнодержавному та регіональному рівнях)
Рефінансування житлових іпотечних кредитів

Рис. 1. Перешкоди для впровадження системи кредитної кооперації на ринку іпотечних кредитів в Україні та перспективні шляхи їх вирішення

різних типів. Кредитний кооператив на ринку іпотечних кредитів – це фінансова установа, діяльність якої пов'язана із залученням вкладів фізичних осіб, наданням вкладникам кредитів для покращення їхніх житлових умов. Відмінною рисою кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів є те, що вони об'єднують фізичних осіб, які проживають на одній території або працюють в одній галузі, завдяки чому забезпечується достатній обсяг інформації про них, а також самостійність у контролюванні процесу будівництва житла.

На практиці в кредитних кооперативах премія виплачується вкладнику наприкінці визначеного в договорі періоду. Завдяки цьому вкладникам вигідно вносити максимальні великі платежі, щоб отримати високу дохідність премії. Проте це робить нестабільними фінансові надходження до системи кредитної кооперації. Для того щоб уникнути цього явища, у стандартному контракті варто передбачити фіксовані суми внесків. Пропуск кількох внесків поспіль має розглядатися як підстава усунення вкладника із системи кредитної кооперації з поверненням суми внесків.

Основні проблеми, які перешкоджають розвитку системи кредитної кооперації на ринку іпотечних кредитів в Україні, а також шляхи їх вирішення подано на рисунку 1.

Розглянемо детальніше основні проблеми на шляху впровадження механізму функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів в Україні й окреслимо перспективи їх вирішення. Насамперед варто відзначити відсутність чіткого правового поля щодо розвитку системи та механізму функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів.

Однак історичний досвід все ж є: у 2010 році було схвалено Концепцію розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні [4], яка втратила чинність у 2012 році [7].

Цією Концепцією передбачалося створення правових і організаційних засад для розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас, однак ані організаційних, ані правових засад розвитку будівельних заощаджень, ані відповідних установ створено не було. Отже, необхідним є прийняття відповідного законодавчого підґрунтя для забезпечення механізму функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів.

Зауважимо, що система функціонування кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів має орієнтуватися на первинний сегмент. Якщо з наявним дефіцитом житла забезпечити вихід на вторинний ринок великої кількості покупців, це загрожує суттєвим ціновим тиском, що приведе до зростання цін на нерухомість. Відповідно ефективність кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів буде низькою.

Тому законодавчо має бути зафіксовано надання кредитними кооперативами житлових

іпотечних кредитів тільки на придбання нового житла. Таким чином стимулюватиметься попит на нього.

Не менш важливою, ніж відсутність правового поля, є проблема низької довіри населення до фінансових установ, переважно тих, чия діяльність пов'язана з житловою сферою. Вважаємо, що з метою підвищення довіри вкладників на накопичувальні вклади мають поширюватися державні гарантії, як і на «звичайні» депозитні вклади державних банків.

Однією із проблем є висока ймовірність інфляції та суттєвого подорожчання житлової нерухомості. Для її подолання варто врахувати, що накопичувальна програма і розмір кредиту мають залежати від вартості нерухомості в певному регіоні. Тобто вкладник, який вніс певну суму, має чітко знати, що він має на рахунок суму, еквівалентну певній площі житла, якщо в майбутньому вартість житла зростатиме. Накопичений внесок і розмір кредиту мають враховувати інфляцію та індексуватися. Таким чином, вклади у накопичувальній програмі буде захищено від інфляції.

Ще однією проблемою, яка потребує вирішення, є формування ресурсної бази для кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів. Вона утворюється за рахунок коштів її учасників. Однак пересічний громадянин має низьку мотивацію розміщувати кошти у фінансових установах. Отже, вкладниками можуть стати громадяни, для яких важливим є житлове питання.

Останньою із проблем на шляху функціонування в Україні кредитних кооперативів на ринку іпотечних кредитів є потреба забезпечення додаткового притоку коштів, щоби зменшити залежність кількості виданих кредитів від притоку нових вкладників. Оскільки термін видавання кредиту не може бути встановлено заздалегідь, то доцільно запровадити верхню межу терміну видання кредиту – не пізніше ніж за 6 місяців після виконання накопичувальної програми.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. Головною метою у процесі управління розвитком системи кредитної кооперації є визначення основних значущих елементів згідно з їхнім функціональним призначенням у довгостроковому чи короткостроковому періоді. Мета визначає місце, роль і стан процесу управління розвитком системи кредитної кооперації. Її можна розглядати як стратегічний орієнтир, який визначає цільовий об'єкт (ринок), або як основну сутнісну характеристику управління розвитком системи кредитної кооперації.

Стаття спрямована на вирішення важливої соціально-економічної проблеми – підвищення суспільної ефективності житлового іпотечного кредитування за допомогою функціонування системи кредитної кооперації на ринку іпотечних кредитів.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Бабенко С.Г. Стратегія розвитку кооперативного сектора економіки України / С.Г. Бабенко// Економіка і прогнозування. – 2003. – № 4. – С. 38-51.
2. Гончаренко В.В. Фінанси кредитних спілок України: положення і процедури / В.В. Гончаренко. – К.: Канадська Програма розвитку кредитних спілок в Україні, 2000. – 203 с.
3. Гончаренко В.В. Про зміну концепції розвитку системи кредитної кооперації та її можливий вплив на кредитно-кооперативний сектор національної економіки/ В.В. Гончаренко. – Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. – № 5(50). – 2011. – С. 99-107.
4. Концепція розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні: схвален. розпоряд. КМУ від 17 лютого 2010 р. № 243-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/243-2010>
5. Леонов С.В., Олещук М.Г. Аналіз проблем, перспектив і тенденцій діяльності кредитних спілок України / С.В. Леонов, М.Г. Олещук. – Вісник Української академії банківської справи. – № 1(36), 2014. – С. 34-37.
6. Пожар А.А. Кредитно-кооперативний сектор економіки європейських країн: монографія / А.А. Пожар. – Полтава: РВЦ ПУЕТ, 2013. – 278 с.
7. Розпорядження КМУ «Про визнання таким, що втратило чинність, розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2010 р. № 243» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show>
8. Стадник А.А. Розвиток кооперативного руху в Україні / А.А. Стадник // Фінанси України. – 2004. – № 7. – С. 104-110.
9. Терещенко П. Напрями розвитку кредитних спілок в Україні // Фінанси України. – 2009. – № 5. – С. 87-94.
10. Чижевська М. Кредитна кооперація як засіб подолання бідності та створення соціально-економічних вигод/ М. Чижевська. – Збірник наукових праць. Вісник національного університету водного господарства та природокористування. – Економіка, Ч. II, випуск 4(40) – Рівне, 2007. – С. 328-335.