

Постановка проблеми. Розвиток національної системи іпотечного кредитування постає як одне з найбільш актуальних завдань для України, перш за все тому, що саме іпотека може стати одним із важливих інструментів під час створення системи заощаджень та системи недержавного пенсійного забезпечення, ефективним інструментом вирішення житлової проблеми громадян України та забезпечення фінансовими ресурсами підприємств аграрного сектора економіки, а також сприятиме формуванню середнього класу. Крім того, світовий досвід свідчить про позитивну роль іпотеки у подоланні кризи та прискоренні проведення економічних реформ, стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього ринку. Розвиток іпотечного кредитування передбачає великий обсяг аналітичної роботи, тому дослідження питань застосування іпотечного інструментарію у банківській практиці з урахуванням закордонного досвіду є актуальним у сучасних умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у розробку проблем розвитку іпотечного кредитування внесли, передусім, закордонні вчені економісти, зокрема Д.Джонсон, М.Левін, Л.Міхаел, К.Сірманс, Дж.Шерман, М.Шнайдерман, Р.Страйк, І.Телгарський, М.Равіс, Дж.Фрідман, Н.Ордуей, Джері М. Розенберг. Окремих аспекти розвитку іпотеки та іпотечного ринку присвячені праці відомих українських вчених, таких як П.Т. Саблук, М.Я. Дем'яненко, М.М. Федоров, О.Т. Євтух, С.І. Кручок, К.В. Паливода та ін. Проте чимало проблем, які виникають при запровадженні національної системи іпотечного кредитування, залишаються ще недостатньо дослідженими. До числа таких проблем можна віднести розробку сучасного інструментарію амортизації іпотечного кредиту з урахуванням світового досвіду.

Ціль статті. Метою роботи є дослідження сучасних технологій та інструментів амортизації іпотечного кредиту у сучасній банківській практиці з урахуванням закордонного досвіду.

Виклад основного матеріалу. Іпотечні інструменти передбачають різноманітні сполучення виплат як основної суми боргу, так і відсотків за користування кредитом, тому ми спробуємо дослідити систему основних інструментів і технологій амортизації іпотечного кредиту у сучасній банківській практиці з урахуванням закордонного досвіду.

Під амортизацією іпотечного кредиту розуміють процес поступового погашення основного боргу за іпотечним кредитом і відсотків за користування ним, який супроводжується зменшенням залишку загальної суми основного боргу за рахунок періодичних (ануїтетних) платежів до його повного погашення у визначений договором термін. Саме параметри амортизаційних виплат за конкретними іпотечними кредитами (грошових

потоків, що генеруються різноманітними іпотечними кредитами) визначають параметри іпотечних цінних паперів, які випускаються на підставі цих кредитів [2].

Стандартна модель іпотечного кредитування з фіксованою ставкою та постійними рівновеликими періодичними сумами амортизаційних виплат (ануїтетних платежів), розрахованими таким чином, що поступово, до кінця терміну кредиту остаточний баланс боргу повністю ліквідується, є прикладом кредиту, який повністю самоамортизується.

1. *Іпотека (кредит) з шаровим платежем (ballon payment mortgage).* Цей термін використовується для позначення декількох різновидів іпотек, і означає не регулярні амортизаційні виплати по іпотечній позиції, а разову сплату всієї суми в кінці терміну дії договору, структуровану виходячи з руху поточних виплат. Іпотека з шаровим платежем передбачає разові, великі платежі іпотечного боргу та відсотків за користування позицією. Можливий варіант розподілу шарового платежу, коли підсумкові платежі сплачуються кількома великими виплатами, які умовно підпадають під один загальний платіж.

2. *«Пружинна» іпотека* – позика з платежами, що зменшуються (погашаються). Сутність даного інструменту полягає в тому, що з кожною виплатою за основною сумою боргу, сплата відсотків знижуються, зменшуючи таким чином загальні щомісячні внески. Найбільш поширений вид пружинних іпотек – рівновеликі фіксовані виплати основної суми боргу та відсоткових виплат на несплачений (непогашений) баланс позики, які поступово зменшуються у зв'язку з щомісячним зменшенням загальної суми основного боргу за іпотечною позицією.

Крім запропонованої класичної схеми пружинної іпотеки, Андрєєва Г.І. рекомендує застосовувати на практиці комбіновану схему з постійними виплатами тільки відсоткових платежів, а потім зі змінними виплатами, що складаються із рівних виплат по основному боргу і відсоткових виплат, що зменшуються [1].

3. *Іпотека з платежами, що наростають.* Іпотека з диференційованими платежами, або платежами, що наростають (graduated payment mortgage, GPM або Jeep) використовується досить широко. Виокремлюють кілька видів даного іпотечного інструменту:

- *іпотека з фіксованою ставкою.* Термін дії іпотечної угоди не може змінюватись. Змінні виплати структуруються таким чином, щоб початкові платежі були менші, ніж при іпотеці з фіксованими платежами. При цьому у перші роки позиції надають дещо негативну амортизацію, котра потім вирівнюється шляхом поступового зростання платежів за основною сумою боргу до величини, необхідної для повної позитивної амортизації позики.;

- *іпотека з гнучким графіком погашення боргу* (flexible payment mortgage) – в перші 3-5 років виплати структуруються таким чином, що позичальник сплачує тільки відсотки, в подальшому обсяг платежів нарощується. Існують дві основні вимоги до іпотеки з гнучким графіком погашення боргу: по-перше, в початковий період кожний місячний платіж повинен покривати принаймні нараховані відсотки; по-друге, після п'ятирічного терміну платежі за іпотечною позицією повинні повністю амортизувати основну суму боргу;

- *іпотека з заставним рахунком* (pledged account mortgage) – один з варіантів іпотечної позики з платежами, що нарастають та вбудованою схемою додаткового забезпечення. Частка первинного внеску (платежу) або інший вид фінансових потоків спрямовується на спеціальний заставний рахунок, який протягом кількох років є джерелом поповнення щомісячних виплат. Низькі початкові платежі, що компенсуються таким чином, поступово зростають і починають у якийсь момент перевищувати платежі за стандартною заставною.

4. *Іпотека за участю кредитора у прирості вартості* (shared appreciation mortgage, SAM), що також має назву часткової іпотеки. Техніка фінансування заставної з частковою іпотекою зумовлює фінансовий інтерес кредитора, що компенсує пільгове кредитування або інші пільги для позичальника – відстрочення відсоткових виплат або основної суми боргу, збільшення чи зменшення строків кредитування та ін. Зокрема, пільгове кредитування може включати зниження відсоткової ставки за користування іпотечною позицією в обмін на отримання аналогічного відсотка від різниці у збільшенні вартості нерухомості після її продажу, проте співвідношення може бути й іншим. Особливість іпотеки SAM полягає у тому, що сплата договірної участі кредитора у вартості нерухомості в грошовому вираженні зазвичай здійснюється лише під час продажу або передачі власності, рефінансування чи виплати кредиту. Участь кредитора у збільшенні вартості нерухомості складає в середньому 20-50 %.

5. *Іпотека зі спільною участю кредитора та позичальника* – іпотека, що дає змогу кредитору отримати доходи від нерухомого майна у різноманітних формах. Це може бути частка ренти, або частка чистого операційного доходу. Додатковий дохід кредитора компенсує йому пільги, які можуть надаватися позичальнику. Зазначений вид іпотеки та часткова іпотека відрізняються одна від одної специфічними умовами кредитування і особливим характером розподілу доходів від нерухомості. У першому випадку у кредитора з'являється частка участі в отриманні доходів за період часу, що обумовлений договором, у другому – частка у власності. Іпотека зі спільною участю застосовується при фінансуванні доход-

ної нерухомості.

6. *Іпотека з дисконтом* (buydown permanent), байдаун – іпотека зі зниженим відсотком, що сплачується позичальником в обмін на підвищений дисконт. В основному, дисконт встановлюється за позиками, які можуть бути повернуті достроково у зв'язку з тим, що амортизація позики проходить за коротший термін. Отже, відсоткові виплати будуть значно зменшені в порівнянні з повним терміном кредитування, відповідно знизяться й доходи кредитора. Звичайно, дисконт – це попередня виплата, яку кредитор може відрахувати з кредитної суми. При цьому позичальник отримує іпотечну позику, яка є меншою за обсягом, ніж та, яка вказана в іпотечному договорі, на суму дисконту, а усі наступні відсоткові виплати та виплати за основним боргом визначаються, виходячи з його повного обсягу [3].

7. *Іпотека з доданим відсотком* – іпотека, що надає позичальнику право дострокового повернення позики. Доданий відсоток сумується із річною ставкою за користування іпотечною позицією (внаслідок чого збільшується сума щомісячних кредитних виплат). У даному випадку санкція за дострокове погашення позики компенсує кредитору банківські збитки, які були викликані скороченням кредитного терміну. При цьому, у зв'язку з подорожчанням позики, первинна відсоткова ставка встановлюється на нижчому рівні, порівняно з ринковими іпотечними ставками. Цей інструмент за технологією аналогічний іпотеці з дисконтом.

8. *Іпотека зі зворотним ануїтетом* (Reverse-annuity mortgage, RAM) – це зворотна рентна іпотека, або зворотний іпотечний інструмент. Даний інструмент системи іпотечного кредитування буде детально розглянутий при оцінці економічної ефективності земельного іпотечного кредитування.

9. *Завершальна іпотека* – вид вторинного (субординованого) фінансування, що являє собою останню іпотеку, яка приймає практично будь-який вигляд. На відміну від звичайної іпотеки, завершальна іпотека включає у свій баланс кредитні баланси усіх попередніх іпотек.

10. *Канадський ролл-овер* – відновлювальна іпотека зі ставкою, що плаває або переглядається. Умови надання позики та іпотечна ставка періодично переглядається з урахуванням нових ринкових умов. Періоди фіксованої ставки різні. Ставка переглядається через 3-5 років, після чого несплачене сальдо рефінансується позицією, яка знову надається. Можливим є рефінансування позицією з видачею додаткових кредитних сум. В цілому, термін кредитування за договором становить 25-30 років. Таким чином, даний вид іпотеки може включати як періодичне рефінансування позики (перегляд середньострокової іпотеки з постійним відсотком) за новою ціною – заставна з кредитом, що періодично поновлюється зі зміною

умов кредитування, так і періодичне коригування ставки та інших умов позики, тобто застосування плаваючої ставки, яка змінюється кожні 3-5 років.

11. *Іпотечні інструменти із плаваючими змінними відсотками* (adjustable-rate mortgage, ARM або variable rate mortgage, VRM) – це індексовані позики з автоматично змінними відсотками, які відображають рух обраних та визначених у договорі ставок фінансового ринку або різних інфляційних показників. Коригування цих ставок здійснюється у визначений договором термін. Інтервал цих змін може бути різним – 6, 12 або 24 місяці, але він може змінюватися й від 1 місяця до 5 років. Частіше ставка індексується щорічно залежно від умов кредитування та виду іпотеки відповідно до визначеного в договорі індексу. Таким чином, повністю індексована ставка (за якої зміни амортизованих платежів постійно залежать від змін індексу) протягом всього строку кредитування надає кредитору первісно обрану маржу, тобто часто банківська маржа практично не залежить від поточної вартості індексу й завжди постійна.

12. *Іпотека з виплатою, що нарощується* (growing equity mortgage, GEM), іпотечна позика з маржею, що зростає – складна багатоваріантна схема іпотечного інструмента з фіксованим відсотком у перші роки кредитування. Коли первинний період із застосуванням стандартного заставленого інструмента триває більше року, то іпотека зветься «степ-GEM». Період наступної градації найчастіше складає рік. Ставка градації – це відсоток природи суми виплат.

13. *Іпотека зі змінною відсотковою ставкою та платежами, що збільшуються за рахунок погашення*, об'єднує риси іпотеки з диференційованими платежами, що наростають, та іпотечного кредиту зі змінною відсотковою ставкою, яка постійно змінюється відповідно до змін ринкових індексів або показників. Перші 10 років бан-

ки надають пільги по сплаті основної суми боргу (іпотека з частковою негативною амортизацією) з наступним перерахуванням всіх недоплат до повної позитивної амортизації іпотечної позики. Даний інструмент більш рівномірно розподіляє ризик відсоткової ставки між позичальником та кредитором, ніж інші види іпотек.

14. *Іпотека «Уочовії»* (Wachoviaadjustablemortgage) вважається різновидом заставної з відсотковою ставкою, що регулюється. Первинна ставка визначається базовою прийнятою ринковою ставкою. Далі, для розрахунків, ставка кожні 3 місяці коректується, однак самі платежі залишаються незмінними протягом 5 років. Потім перерозподіляються частки сплати за відсоткову ставку та за основну суму боргу, а також вже дійсна прив'язка ставки за користування іпотечною позикою до реальної ринкової. Таким чином, ставка переглядається кожні 5 років. При цьому корегування платежів здійснюється зі збільшенням або зменшенням платежів залежно від необхідної амортизації кредиту в межах 25 % вартості щомісячних виплат.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Слід зазначити, що іпотека є одним із найбільш дієвих інструментів, за допомогою якого здійснюється забезпечення виконання зобов'язань, що, в свою чергу, впливає на підвищення ефективності діяльності банківської системи України. Використання різноманітних інструментів і технологій іпотечного кредитування надасть можливість банкам знизити відсоткові ставки за користування іпотечними позиками і зробити їх більш доступними, що є одним із шляхів підвищення потенційного попиту на продукти іпотечного кредитування. До того, їх застосування приведе до зростання конкурентоспроможності банків – операторів на ринку іпотечного кредитування.

Список використаної літератури:

1. Андреева Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування / Г.І. Андреева // Збірник наукових праць "Економіка: проблеми теорії та практики". – ДНУ: Наука і освіта. – 2005. – № 200. – т.3. – С.641-650.
2. Геєнко М.М. Земельна іпотека [Монографія] / М.М. Геєнко, А.В. Чупіс. - Суми: Видавництво «Довкілля», 2007. – 315 с.
3. Сазонець І.Л. Національна система іпотечного кредитування / І.Л. Сазонець. - Суми: Видавництво «Довкілля», 2006. – 106 с.

В статье проведен анализ современных технологий и инструментов ипотечного кредитования, которые могут быть использованы в отечественной банковской практике с учетом зарубежного опыта.

The article analyzes the modern technologies and tools mortgages, which can be used in the domestic banking practice, taking into account international experience.

Дата надходження до редакції: 21.04.2013 р.
Рецензент: д.е.н., професор Чупіс А.В.

УДК 631.11

ОЦІНКА РЕЗУЛЬТАТІВ ФУНКЦІОНУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Т. А. Клочко, аспірант, Сумський національний аграрний університет

У роботі проведена оцінка результатів функціонування сільськогосподарських підприємств Сумської області. Окреслено основні напрямки розвитку у сучасних умовах.

Ключові слова: сільськогосподарські підприємства, фінансове становище, фінансові результати, розвиток

Постановка проблеми. Формування ефективного механізму соціально-орієнтованої аграрної економіки України має на меті збалансованість економічних процесів, гармонійний розвиток сільських територій, а також забезпечення продовольчої безпеки суспільства у цілому. Стабілізації економічного стану і зростання ефективності аграрного виробництва можна досягти через стійкий розвиток сільськогосподарських підприємств, що виявляється неможливим без залучення до виробничої діяльності нових ресурсів, а головне, інноваційних розробок, додаткових фінансових вкладень, які в сучасних умовах більшість аграрних виробників забезпечити не в змозі. Аграрний сектор області має значний потенціал для розвитку та значного залучення інвестиційних ресурсів, обумовлений наявністю достатніх земельних, кваліфікованих трудових ресурсів, сприятливих природно-кліматичних умов. Виходячи з вищевикладеного, вважаємо актуальним оцінку результатів функціонування сільськогосподарських підприємств та окреслення основних перспектив розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Вирішенню проблеми розвитку підприємств присвятили свої наукові праці В. Ліхтенштейн, А. Девятов, Р. Шкіряників, В. Шульга, М. Мунтян, Н. Мойсеєвий, В. Гончарук, Ю. Масленко, Е. Логунцев, І. Бланк та інші вчені. Дослідження теоретичних основ розвитку аграрного виробництва, що водночас має велике практичне значення, висвітлено в публікаціях Ю. Бажала, З. Варналія, В. Галанця А. Гальчинського, В. Гейця П. Гайдуцького, С. Дем'яненка, М. Коденської, І. Лукінова, М. Маліка, С. Мочерного, П. Саблука, В. Юрчишина і ін. Проте комплексний підхід до оцінки результатів функціонування сільськогосподарських підприємств Сумської області та розробка перспективних напрямків розвитку потребує подальших досліджень.

Ціль статті. Метою роботи є висвітлення сучасного стану аграрного сектору Сумської області

та перспектив його соціально-економічного розвитку.

Виклад основного матеріалу. Формування виваженої державної регіональної політики потребує всебічного обґрунтування пріоритетних напрямів та шляхів досягнення динамічного, збалансованого соціально-економічного розвитку регіону, підвищення рівня життя населення, забезпечення дотримання гарантованих державою соціальних стандартів для кожного громадянина. В основу розв'язання вказаних завдань повинні бути покладені конкретні заходи по радикальному підвищенню ефективності використання всього потенціалу Сумської області, удосконаленню роботи місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Сучасний стан розвитку агропромислового комплексу Сумщини характеризується наявністю великої кількості суб'єктів господарювання різних форм власності. Станом на 1 січня 2012 року в області функціонує 1092 агроформування, в тому числі: фермерських господарств – 722, сільськогосподарських підприємств – 370, з них 8 дослідних господарств. В структурі валового регіонального продукту області частка аграрного сектору економіки складає 17%, що є другим показником після промисловості [2]. Галузеві складові агропромислового комплексу характеризуються запровадженням сучасних технологій та новітніх досягнень, що прискорюють його розвиток та дають якісно кращі результати порівняно із застарілими методами господарювання.

Проведені дослідження дають можливість зробити висновок, що у вартісному виразі валова продукція рослинництва у 2011 досягла рівня 1990 року і є найвищою за більш ніж 20 років дослідження. На противагу, виробництво продукції тваринництва зменшилось за аналізує мий період майже у тричі з 5729 до 1950 млн.грн. У цілому, вартість валової продукції зросла на 36% порівняно з 2010 роком.

Таблиця 1

Динаміка показників платоспроможності та фінансової стійкості
сільськогосподарських підприємств Сумської області за 2000-2011 роки

Показники	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	+, - 2011/2000
Показники платоспроможності													
Коефіцієнт реальної платоспроможності:													
- у цілому по підприємствах	0,396	0,383	0,369	0,430	0,353	0,406	0,477	0,699	0,689	0,829	0,792	0,735	0,339
- рослинництво	0,402	0,374	0,338	0,398	0,386	0,354	0,434	0,654	0,634	0,773	0,777	0,726	0,324