

examined as an instrument of the strategic planning, that, in same queue, is the constituent of strategic management and foresees planning on providing of long-term existence and profitability.

In this case a basic task organization of investment process control on an enterprise is creation of the most favourable terms for the increase of efficiency of internal influence on the process of investing, and also to firmness and flexibility of investment policy to the changes of market conjuncture at the simultaneous cutback of spending, which deal with the process of management.

The authors offer the rational model of organization of development and acceptance of investment decisions in relation to the choice of investment project.

Research results allowed to come to the conclusion, which consists in that in the conditions of vagueness of external environment and deficit of investment resources in Ukraine rises importance of such custom a process control, as guarantee of safety (decline of risk) of investment projects.

investment, enterprise, attraction, process, project

Одержано 09.04.13

УДК [336,77:332.2] – 029.9

А.В. Марачевська, здобувач

Харківський національний економічний університет

Історичний аспект у дослідженні сутності іпотечного кредитування

В статті представлено економічні та правові передумови виникнення сучасної іпотечної системи як в світі, так і в Україні. Виділено головні етапи та історичні моменти в становленні світового ринку іпотечного кредитування на прикладі деяких країн.

іпотека, іпотечне кредитування, ринок іпотеки

А.В.Марачевская, соискатель

Харьковский национальный экономический университет

Исторический аспект в исследовании сущности ипотечного кредитования

В статье представлены экономические и правовые предпосылки возникновения ипотечной системы как в мире, так и в Украине. Выделены главные этапы и исторические моменты в становлении мирового рынка ипотечного кредитования на примере некоторых стран.

ипотека, ипотечное кредитование, рынок ипотеки

Вступ. Проблема житлового забезпечення в нашій державі останнім часом стоїть досить гостро, багато молодих людей та сімей не в змозі самостійно вирішувати ці актуальні питання. Все частіше у фінансово-економічних відносинах купівлі-продажу на ринку нерухомості приймають участь різні банківські та державні інститути із залученням гнучкої системи та механізму іпотечного кредитування. Нагальним питанням стає створення достатньо сприятливих умов для становлення та розвитку такої системи.

Для кращого ж розуміння всіх проблем та формування власної дієвої моделі іпотеки, не зайвим є вивчення історії іпотечного кредитування, його історичних невдач та успіхів з метою проектування останніх на сучасність та майбутнє.

Аналіз останніх досліджень. Питанням вивчення іпотеки та іпотечного кредитування в сучасних умовах займається велике коло вітчизняних та закордонних вчених, але дослідженням безпосередньо історичного огляду виникнення самої іпотеки зацікавлені лише деякі науковці, серед яких основними є: Майданик Р.А. [1], Рибачок В.А. [2], Андрійшина Н.С. та Майоров Є.Ю. [3], Грудзевич Я.В. і Лабецька Л.М. [4] та інші. Але ці дослідження не завжди охоплюють усі важливі історичні аспекти в розвитку іпотеки, деякі автори взагалі досліджують це питання тільки з початку 18-19 століття, а тому вивчення історичного виникнення іпотеки починаючи зі стародавнього світу і до сьогодення є достатньо важливим та актуальним питанням.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження економічних та правових передумов виникнення сучасної іпотечної системи як в світі, так і в Україні; виділення головних етапів та історичних подій в становленні світового ринку іпотечного кредитування на прикладі певних країн.

Для досягнення поставленої мети було сформульовано та послідовно вирішено наступні завдання, а саме: вивчення історії безпосереднього виникнення іпотеки в стародавньому світі і дослідження подальшого її розвитку; з'ясування головних передумов, що сприяли становленню іпотеки в різних країнах світу; огляд історичного розвитку іпотечного кредитування в Україні та виявлення на цій основі головних особливостей сучасного ринку.

В якості об'єкту дослідження було визначено історію виникнення іпотеки. В свою чергу предметом дослідження став процес економічних та правових передумов для становлення сучасного ринку іпотеки як в світі, так і в Україні.

Основний матеріал. Саме поняття “іпотека” з'явилося ще в Стародавній Греції в 6 столітті до н.е. і пов'язувало своє походження з назвою стовпа із написом про те, що земельна ділянка, на якому стоїть такий стовп, є забезпеченням боргу боржника (слово “*hypotheka*” грецькою означає “стовп”). При цьому така частка землі не перебувала у власності та користуванні кредитора, а була майном боржника

Згодом це поняття було запозичене древніми римлянами. І вже на відміну від грецької іпотеки та сучасної, вона передбачала передачу заставної нерухомості у власність кредитору, який зобов'язувався повернути її позичальнику після виконання останнім своїх зобов'язань. Існувала навіть практика, коли кредитор на свій власний розсуд міг залишити заставу собі, не спитавши про це боржника (через деякий час така можливість була скасована). Останній вид історично отримав назву фідуцією (від лат. *fiducia* – операція на довірі), а інша стадія його розвитку - пігнус (від лат. *pignus* – неформальна застава) — вид іпотеки, при якій нерухоме майно передавалося позичальником не у власність кредитора, а лише у його володіння та на правах гарантії виконання зобов'язання. І лише у випадку не повернення кредитного боргу, кредитор міг продати заставлене майно для погашення своїх витрат.

З урахуванням вимог того часу поступово фідуція та пігнус втрачали свою актуальність, а з'являвся новий вид кредитування під заставу нерухомого майна — іпотека — кредитування, при якому предмет застави залишався у власності, і у володінні боржника, а кредитору надавалося право у випадку невиконання зобов'язання витребувати заставлену річ, в кого б вона на той час не виявилася, продати її та покрити свою вимогу до боржника [1, с. 32]

Заслуговує на увагу і момент існування в Римській імперії поняття генеральної іпотеки, коли заставою слугував не один конкретний об'єкт, а цілий майновий комплекс чи все майно боржника, яке знаходилося в його власності, та законної генеральної іпотеки (підписувалася на основі встановлених норм закону). Генеральна іпотека накладалася не лише на теперішнє майно, але й на те, що буде придбано боржником в

майбутньому [2, с. 153].

Крім того, в імперії діяли і схожі на сучасні державні соціальні програми напрямки іпотечного кредитування : за роки правління імператора Трояна були створені так звані фонди для підтримки не захищених верств населення: сиріт, жінок, втративших своїх чоловіків на війні ті інших, яким надавалися кредити під заставу на пільгових умовах під 5%.

Загалом, саме Римська імперія та її правові норми, засновані на вимогах розвитку економіки того часу, заклали основу для формування іпотечного кредитування сучасності з захистом прав як кредитора так і боржника.

Стосовно подальшого розвитку іпотеки, то в Середньовіччі іпотечне кредитування в принципі діяло за схемою, закладеною ще в римській імперії, після занепаду якої інститут іпотеки взагалі кілька віків був в стадії руйнації, а в деяких країнах - відсутній. Лише через деякий час, система іпотечного кредитування знову з'являється в економічному житті різних держав: в Німеччині в 14 ст., у Франції - наприкінці 16, в інших країнах пізніше.

Вже наприкінці 18 століття, кредитування під заставу, стало звичайною практикою серед заможної аристократії, особливо в таких країнах як Великобританія, Німеччина, Франція та Росія. Перша ж система підтримки невеликих власників землі виникла у Німеччині у 1800-х роках, а перший приватний іпотечний банк — у

Франкфурті-на-Майні в 1862. Також саме Німеччина внесла до іпотечного кредитування умови гласності і поступово безпосередньо формалізувала його шляхом введення системи земельних і іпотечних книг, що надало змогу вже в позаминулому столітті закласти основи іпотечного кредитування, які характеризувалися двома основними рисами: іпотека стала застосовуватися тільки до нерухомого майна; продаж закладених маєтків став проводитися не самим кредитором, а за посередництва суду.

Автором було узагальнено історичні передумови становлення ринку іпотеки та визначено їх сучасні особливості на прикладі Великобританії, Німеччини, Сполучених Штатів Америки та Росії (табл.1)

Стосовно ж розвитку іпотечного кредитування в Україні, то він суттєво не відрізнявся від інших країн Європи. Сама іпотека з'явилася ще в 17 ст. і мала здебільшого договірні основи за рахунок відсутності відповідної законодавчої бази. Безпосереднім же початком функціонування іпотечного ринку України вважається 19 століття, коли після селянської реформи 1861 р. царський уряд підготував до публікації Положення про міські громадські банки (1862 р.). Через 10 років почав діяти загальнодержавний закон про порядок відкриття кредитних установ земствами (17.05.1872р.) та Загальні правила про порядок заснування кредитних установ приватними особами (31.05.1872р.) [3, с. 8]. Паралельно відбувався і розвиток та відкриття банківських установ. Тоді у 1864 р. були засновані спеціалізовані іпотечні банки у Херсоні та Одесі, у 1871 р. з'явився Харківський земельний банк, у 1872 р. – Полтавський земельний банк. В 1866 році відкривається в Петербурзі Товариство взаємного поземельного кредиту, яке за мету своєї роботи ставило матеріальну допомогу середнім та великим землевласникам. Наприкінці 1880 року на території України починають функціонувати великі банки Російської імперії — Дворянський та Селянський поземельні банки. Перший був відкритий в допомогу дворянам. Останній - селянам. Він надавав іпотечні довгострокові кредити під їх земельні ділянки, а також купував та продавав земельну власність.

Таблиця 1 - Особливості іпотечних систем в різних країнах світу

Країна	Важливі історичні передумови для формування ринку іпотеки	Особливості іпотечного кредитування в 21 столітті	Сучасні фактори впливу на систему іпотечного кредитування
1		3	4
Великобританія	<p>1. Створення в 1755 році першого ощадно-будівельного товариства — надало поштовх для розвитку системи фінансування житла.</p> <p>2. Підписання у 1836 році першого законодавчого акту в сфері іпотечного кредитування — Закону “ Про будівельні товариства”.</p> <p>3. Паралельний розвиток у 19 ст. будівництва муніципального житла для соціально незахищених верств населення і приватного, що слугувало причиною формування сучасної структури інвесторів будівництва житла та надання іпотеки — переважно приватні власники і організації та державні установи-інвестори.</p>	<p>На ринку існує всього три категорії кредитора: ощадно-будівельні товариства, комерційні банки та фінансові компанії. Важливу роль відіграє багатоманітність посередників на ринку та мережа філій банків, які розташовані всюди поблизу супермаркетів та розважальних центрів. Розширення за останні роки коло інвесторів, бажаючих вкласти гроші в будівництво житла, надаваного в майбутньому в оренду (високий рівень рентабельності). На ринку також досить прийнятні відсоткові ставки та умови кредитування. Вже з квітня 2014 року набудуть чинності нові правила іпотечного кредитування, особливістю яких стане: скорочення суми займу до 75 % від вартості житла, ретельна перевірка та підтвердження рівня доходу населення, надавання іпотечного кредиту з розрахунку його погашення позичальником до досягнення ним 70-75 років та ін.</p>	<p align="center">Негативні</p> <p>1. Нормування земельних ділянок, які надаються державою під будівництво житла.</p> <p>2. Демографічні та соціальні чинники: - велика кількість самотніх молодих людей, які надають перевагу винаймати житло, ніж брати його у власність; - підвищення середнього віку британця, який набуває сімейного стану та народжують дітей, що зменшує його необхідність у придбанні житла.</p> <p>3. Високий рівень цін на житло в порівнянні з рівнем доходу населення.</p>
			<p align="center">Позитивні</p> <p>1. Низький рівень відсоткових ставок.</p> <p>2. Податкові пільги для позичальників коштів на придбання житла.</p>
			<p align="center">Негативні</p> <p>1. Занепад будівельної галузі країни.</p> <p>2. Демографічні та соціальні фактори (такі як і у Великобританії)</p> <p align="center">Позитивні</p> <p>1. Скасування обмежень, згідно яких іпотечні облігації повинні випускатися тільки</p>
Німеччина	<p>1. Створення Сілезького земського кредитного товариства, де в якості забезпечення надаваного кредиту в якості застави використовували нерухоме майно.</p> <p>2. Створення у 1770 р. першого іпотечного державного банку як бази для подальшого розвитку державних земельних банків.</p> <p>3. 1857 рік — створення суто іпотечного банку Frankfurter</p>	<p>Іпотечний ринок один з провідних ринків Європи. Особливістю є те, що більшість кредитів надається спеціалізованими банками, державними установами. Але й універсальні банки за останні роки почали надавати іпотечні кредити населенню з великим рівнем LTV (первинне відношення розміру кредиту до вартості предмету застави). Крім того, діє система житлобудівних</p>	<p align="center">Негативні</p> <p>1. Занепад будівельної галузі країни.</p> <p>2. Демографічні та соціальні фактори (такі як і у Великобританії)</p> <p align="center">Позитивні</p> <p>1. Скасування обмежень, згідно яких іпотечні облігації повинні випускатися тільки</p>

Продовження таблиці 1

1	2	3	4
	<p>Hypothekenbank</p> <p>4. Широкий розвиток в 18 ст. приватного та публічного права - основи для розробки та розвитку правових норм про заставу (німецьке право розрізняло два види застави: застava нерухомості та застava рухомого майна і майнових прав) та закріплення цих норм в книзі “Речові права” Німецького цивільного уложення (1896рік) — пам'ятка цивільного права Німеччини.</p> <p>5. 1900 рік — Закон про іпотечні банки, який заклав основу системи регулювання банківської діяльності Німеччини.</p> <p>6. 1949-1953 р.р. - Стрімкий розвиток житлово-будівельної галузі</p>	<p>кооперативів, що розширює коло потенційних позичальників. Традиційним засобом залучення коштів на іпотечний ринок слугує іпотечна облігація, яку до недавнього часу випускали лише спеціалізовані іпотечні банки та установи. Діє досить розвинута програма субсидій, податкових пільг та соціальних програм для забезпечення населення житлом. Останнє дуже часто критикується Європейським союзом за рахунок обтяження бюджету країни в кризовій ситуації, яка складається в Європі.</p>	<p>спеціалізованими банками.</p> <p>2. Розповсюдження іпотечного страхування</p> <p>3. Допуск на вітчизняний ринок закордонних банків-кредиторів.</p> <p>4. Велика міграція населення</p> <p>5. Достатньо стабільний рівень цін на житло</p>
США	<p>1. Створення у 1932 році 12 регіональних федеральних банків житлових кредитів.</p> <p>2. Прихід до влади в 1933 році Ф.Д. Рузвельта та його новий підхід до іпотечного кредитування: - 1933 рік — створення агентства “Кредитна корпорація власників житла” з реструктуризації заборгованості;</p>	<p>До недавнього часу найбільший ринок іпотечного кредитування в світі. Іпотечні кредити надавалися на достатньо вигідних умовах: строком на 30 років, під низьку відсоткову ставку — в середньому 4 % та для населення з не підтвердженим рівнем доходу, що спричинило в свою чергу масове неповернення іпотечних кредитів та іпотечну кризу в 2007-2008 роках, в результаті якої рівень іпотечного кредитування впав до рівня 1995-1996 року. На даний час ринок поступово оговтується від кризи того часу,</p>	Негативні
			<p>1. Обмеження на забудову земельних ділянок великих міст.</p> <p>2. Зниження рівня життя населення після світової фінансової кризи.</p> <p>3. Обмеження кола потенційних претендентів на отримання іпотеки за рахунок вимог, які стали більш жорсткіші до позичальника</p>
			Позитивні
<p>1. Низький рівень відсоткових ставок.</p> <p>2. Податкові пільги для позичальників коштів на придбання житла.</p> <p>3. Існування достатньо дешевих технологій будівництва житла.</p>			

Закінчення таблиці 1

1	2	3	4
Росія	<p>1. Відкриття в 1754 році перших дворянських банків в Москві та Санкт-Петербурзі.</p> <p>2. Заснування у 1885 році Державного дворянського земельного банку, який займався видачею дворянам іпотечних позик строком на 66 років під 60%.</p> <p>3. 1920-1931 р.р. - Кредитні реформи: скасування комерційного кредиту, застава як спосіб забезпечення зобов'язання втрачає сенс і ін.</p>	<p>За основу моделі іпотечного кредитування взято американську модель. В основі концепції лежить формування системи рефінансування іпотечних кредитів. Створено в 2001 році Агентство з іпотечного житлового кредитування. До 2008 року ринок поволи розвивався після перенесеного в 1998 році дефолту та кризи економіки всіх країн колишнього союзу, на ринок виходили нові банки, були створені деякі дієві державні програми. Але після світової кризи, на російському ринку в рази скоротилися банки, які займаються іпотечним кредитуванням. Посилилися вимоги до позичальників, змінилися в гіршу сторону умови кредитування, які є не посильними для середнього класу. До цього додалося ще зменшення рівня життя населення та ін. І лише в середині 2011 року відбулася активізація іпотечного ринку. Вийшло дуже багато нових гравців ринку, відновилися державні програми, підвищився рівень життя.</p>	Негативні
			<p>1. Низький рівень життя населення.</p> <p>2. Невигідні умови банків та державних установ на іпотечні кредити.</p> <p>3. Високі ціни на житло в мегаполісах.</p> <p>4. Тіньова економіка</p>
			Позитивні
			<p>1. Достатньо високий технологічний рівень будівельної галузі.</p> <p>2. Висока чисельність потенційних покупців житла та позичальників на його придбання.</p>

Безпосередній ж розвиток іпотеки відбувався лише до революції в 1917 р., оскільки політична направленість того часу скасовувала всі передумови для успішного функціонування іпотечної системи: відсутність приватної власності як на землю, так і на інше нерухоме майно; відміна розподілу майна на рухоме і не рухоме майно, принцип рівності всього населення за майновим характером, неможливість дії усіх комерційних банків в державі та ін. І лише з набуттям незалежності в 1991 році та подолання всіх кризових явищ, з початком 21 століття український ринок іпотечного кредитування вийшов на новий рівень свого розвитку. На даний час модель українського ринку іпотеки має досить багато особливостей, факторів впливу та відповідних наслідків для фінансової системи, що досліджено автором та систематизовано на рис. 1.



Рисунок 1 — Сучасна модель українського ринку іпотеки

Як бачимо, на даний час сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні є достатньо несприятливим для подальшого розвитку. Є досить багато негативних факторів, які на нього впливають. Це і низький рівень доходу населення, яке взагалі не в змозі фінансово сплатити відсотки за кредитом, і умови, на яких надаються такі кредити; це обмеженість довгостроково вільних фінансових ресурсів у банків, які не спеціалізуються на іпотечному забезпеченні, маючи не завжди високу ліквідність, та багато ін. Все це, в тому числі і історичний вплив світового фінансового ринку (політика Радянського Союзу, світова фінансова криза в 2008 році, сучасна криза в Європі), диктують обмеженість ринку іпотечного кредитування в Україні.

Взагалі історичний огляд становлення іпотеки пояснює деякі сучасні особливості іпотечного кредитування різних країнах, він надає уявлення про причину величч, наприклад, німецького ринку іпотеки та обмеженість українського і російського.

Висновки. В результаті проведеного дослідження було виявлено головні моменти у виникненні сучасної системи іпотеки, досліджено економічні та правові передумови, що історично вплинули на особливості іпотечного кредитування в таких країнах, як: Великобританія, Німеччина, Росія та США. На основі вивченого матеріалу, виділено сучасні особливості ринку іпотечного кредитування кожної з обраної країни, на думку автора, надані сучасні фактори, які впливають на систему іпотеки, сформовано сучасну модель українського ринку іпотеки, яка на даний час знаходиться в сталій стадії і має досить багато негативних моментів. Взагалі ж, великий вплив на ринок іпотечного кредитування всього світу, на думку автора, мало декілька історичних моментів: формування системи іпотеки в Римській імперії, відкриття в багатьох країнах перших банківських установ в 18-19 ст., розвиток в 20 ст. житлового будівництва, та іпотечна криза в США, яка перетворилася в світову фінансову кризу 2008 року.

Серед подальших напрямків дослідження розвитку іпотечного кредитування може стати співставлення основних кризових моментів в іпотечному кредитуванні кожної епохи та виявлення причин, які до них призвели, з метою проектування цих ситуацій на сучасність та недопущення їх повторювання в майбутньому.

Список літератури

1. Майданик Р.А. Правова природа інституту іпотеки // Юридичний вісник, № 1 (10). - 2009. - С. 31-38.
2. Рибачок В.А. Становлення інституту іпотеки та механізму оформлення іпотечних договорів за часів Римського права // Часопис Київського університету права, № 3. - 2009. - С. 150-156.
3. Андрійшина Н.С., Майоров Є.Ю. Правові та економічні передумови розвитку іпотеки в Україні // Вісник КЕФ КНЕУ ім. В.Гетьмана, № 2. - 2011 — С. 5-19.
4. Грудзевич Я.В., Лабєцька Л.М. Економічна природа та правові аспекти іпотеки // Науковий віник Волинського національного університету ім. Л. Українки, №7. - 2008. - С. 148-152.

Anastasia Marachevskaya

Kharkiv national university of economics

The historical aspect in the study of the essence of the mortgage

The purpose of the article are the study of economic and legal preconditions for the appearance of the modern mortgage system in the world as well as in Ukraine and the selection of the main stages and historical events in the development of world market of the mortgage.

The history of the mortgage in the ancient world (Ancient Greece and the Roman Empire) and its development in the 21st century have been considered in this article. Also, the main historical features of the development of the mortgage in Ukraine until today have been presented. The modern model of Ukrainian mortgage market with an indication of the main features, fluence's factors and the preconditions for further development has been designed by the author. As a result, according to the author's opinion, the main negative

factors for the development of the mortgage in Ukraine are: low income of the population, conditions of loans, the limitation of the long-term free financial resources of banks and others.

Based on the studied material, the author has been allocated modern characteristics of the mortgage market of each of the selected countries. Also, the authors has been defined the modern factors that affect on the mortgage system, has been formed modern model of Ukrainian mortgage market, which is in a constant stage and has quite a few negative points today.

mortgage, mortgage loans, mortgage market

УДК 339.138.001.76

Я.В. Почотова, асп.

Київський національний торговельно-економічний університет

Інноваційні маркетингові комунікативні технології

У статті розглянута роль сучасних інноваційних маркетингових комунікативних технологій у впливі на потенційного споживача. Визначено поняття та особливості інтерактивної реклами, розглянуто основні її види. Дана оцінка насиченості сучасного українського ринку новітніми комунікативними технологіями.

інновація, комунікативна технологія, інтерактивність, інтерактивна реклама, мобільний маркетинг

Я.В. Почётова

Киевский национальный торгово-экономический университет

Инновационные маркетинговые коммуникативные технологии

В статье рассмотрена роль современных инновационных маркетинговых коммуникационных технологий при воздействии на потенциального потребителя. Определено понятие и особенности интерактивной рекламы, рассмотрены основные ее виды. Дана оценка насыщенности современного украинского рынка новейшими коммуникативными технологиями.

инновация, коммуникативная технология, интерактивность, интерактивная реклама, мобильный маркетинг

Постановка проблеми. На розвиток маркетингу, як і на інші економічні дисципліни, мають вплив сучасні технології. Якщо на початку ХХ століття маркетинг розглядався лише як дистрибуція, згодом, як управління продажем продукції і в кінцевому рахунку, як управління торговими марками; то на сьогоднішній день, розвиток інформаційних технологій міняє характер маркетингової діяльності компанії. Для ефективного просування та утримання лідерських позицій товару в умовах глобального ринку, компанії долучаються до використання нових ідей, технологій у товарах, послугах та процесах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Іноземними вченими, які приділяли увагу у своїх працях інноваціям у маркетингових комунікаціях, є П. Сміт, К. Беррі, Дж. Маккензі, А. Пулфорд, серед вітчизняних науковців варто визначити: С.М. Ілляшенко, Т. І. Лук'янець, Р.Б. Кожухівська, Н.М. Понамарьова, Є.В. Ромат, С. Семенюк. Однак особливості використання інноваційних маркетингових комунікативних технологій недостатньо висвітленні у освітній та фаховій літературі.