

## Побудова схем житлової іпотеки в регіоні з використанням функціонально-модульного підходу

В статті побудовано організаційно-економічні схеми функціональних модулів іпотечного кредитування в регіоні, визначено склад економічних зв'язків кожного модуля у вигляді фінансових і товарних потоків та можливість їх адаптації до зміни умов кредитування.

**модуль, іпотека, регіон, житло**

Забезпечення житлом населення нашої країни є тією проблемою, яка не може бути вирішена за сучасного рівня доходів населення. Це означає, що потрібно шукати нові інструменти, що спроможні підвищити рівень забезпеченості житловою площею населення України. Одним з найбільш дієвих способів вирішення проблем в сфері купівлі житла на сучасному етапі розвитку грошово-кредитних відносин в регіонах країни є іпотека.

Оскільки застосування іпотеки здійснюється по кількох основних моделях, які були розроблені та апробовані в розвинутих країнах світу, варто чітко визначити ті переваги цих моделей, що можуть бути адаптовані саме для умов України. Незважаючи на значну увагу, що приділяється питанням іпотечного житлового кредитування на різних рівнях державного управління та посилену увагу до цієї проблеми комерційних банків та інших кредитно-фінансових інститутів, й досі не розроблений ефективний механізм гарантування нормального протікання іпотечних процесів на регіональному рівні. Так, публікації А. Буряченка, Б. Пшика, О. Євтух, А. Гречаної, Л. Климерик, О. Ковалівського [1-5] та ін. присвячені розробці різних аспектів використання механізму іпотеки в Україні, проте не відображають цілісного, системного підходу до створення ефективної моделі іпотеки в регіоні.

Тому, метою даного дослідження є розробка комплексних схем іпотечного кредитування на регіональному рівні з використанням функціональних модулів, тобто найбільш ефективно поєднання всіх зацікавлених в іпотечному процесі сторін з метою максимального задоволення потреб населення у житлових ресурсах.

Основна роль у формуванні і реалізації іпотечних програм житлового будівництва приділяється регіонам, тому що вони застосовують системи пільгового кредитування населення з компенсацією з місцевого бюджету частини виплат по відсотках за користування кредитом.

Для ефективного використання засобів всіх учасників інвестиційного процесу необхідно визначити раціональне співвідношення між інвестиційними ресурсами бюджету, населення і банків, що дозволяє використовувати нормативний підхід до використання бюджетних інвестицій і є основою розробки і реалізації регіональних програм будівництва житла на базі організаційно-економічних схем іпотеки.

Такі організаційно-економічні схеми відбивають організаційну структуру й економічні зв'язки суб'єктів, а також послідовність реалізації іпотечної програми, для побудови яких необхідно сформувати універсальні функціональні модулі (блоки), що визначають потребу в інвестиціях суб'єктів іпотеки [6].

Методичний принцип поділу схеми на окремі модулі обумовлений тим, що потреба в інвестиціях і внутрішні ресурси кожного суб'єкта практично не залежать від

виду схеми житлової іпотеки. Схеми розрізняються, в основному, складом об'єднаних у них суб'єктів. Наприклад, у схемах з пільговим кредитуванням клієнтів – фінансовий інвестор, в інвестиційно-будівельній схемі – кредитор і будівельна фірма з продавцем житла. При цьому функції, виконувані кожним суб'єктом окремо, інтегруються при їх об'єднанні. Інше розходження полягає в порядку перерозподілу інвестицій між суб'єктами (економічних зв'язках).

В результаті аналізу великого числа діючих і проєктованих схем житлової іпотеки виявлено склад основних суб'єктів, їх функції й економічні зв'язки. В узагальненому вигляді суб'єкти іпотеки можуть бути представлені як клієнтура, будівельна фірма, банк та керуючий орган.

Для визначення основних параметрів економічних зв'язків в середині окремих іпотечних схем, їх формалізації і нормування зі схем житлової іпотеки виділені чотири універсальних функціональних модулі, що представляють основні суб'єкти іпотечного механізму в регіоні:

1. Модуль „клієнтура”, який поєднує клієнтів, основних суб'єктів іпотеки, тобто модуль засобів населення, що поєднує фінансові ресурси основних споживачів житла.

2. Інвестиційно-кредитний модуль, у якому функції фінансових інвесторів виконує банк-кредитор, що видає й обслуговує кредити клієнтам і будівельним фірмам.

3. Модуль будівництва і реалізації, що складається з однієї або декількох будівельних і ріелтерських фірм, тобто включає в себе внутрішні і зовнішні (залучені) ресурси. У ньому об'єднані функції будівництва житла і реалізації його споживачеві.

4. Модуль управління, що включає в себе структурні підрозділи місцевої адміністрації, які розподіляють цільові бюджетні засоби, координують роботу всіх суб'єктів іпотеки, управляють процесами формування і реалізації іпотечних програм житлового будівництва.

Функціональне призначення кожного модуля визначається функціями, відведеними йому іпотечною програмою й організаційно-економічною схемою, а універсальність – стандартним набором функцій, що він може виконувати в різних схемах. Основні функції кожного модуля відбиті в його назві, а стандартний набір виконуваних функцій визначений на основі аналізу економічних зв'язків суб'єктів у діючих і проєктованих схемах та їх інтеграції у функціональному модулі.

Слід зазначити, що житлова іпотека в залежності від регіону може виконувати одну або кілька цільових функцій. Однак, особливістю іпотеки в регіоні є те, що пряме довгострокове кредитування будівництва житла існує в кожній схемі.

Також на підставі аналізу регіональних схем іпотеки визначається склад економічних зв'язків кожного модуля у вигляді фінансових і товарних потоків, що входять у суб'єкт (одержання ресурсів від інших суб'єктів) і виходять з нього (передача ресурсів іншим суб'єктам) табл. 1.

При проведенні аналізу потрібно враховувати наявність фінансового потоку і вид моделі, у якому він присутній. Джерела фінансових ресурсів і адресати їх одержання в модулі не приймаються до уваги, оскільки при моделюванні на їх основі це не має принципового значення [6].

Так, для модуля будівництва і реалізації не має принципової різниці, хто буде покупцем житла – клієнт або інший покупець, тому що вартість житла й обсяг продажів для них будуть однаковими.

На рис. 1 усі чотири функціональні модулі (будівництва та реалізації, управління, клієнта й інвестиційно-кредитний) представлені схемами, у які введені усі вхідні та вихідні фінансові потоки, а вертикальна лінія позначає інтеграцію, поділ або перетворення їх з одного виду на інший. Наприклад, у модулі управління бюджетні ресурси у вигляді цільових бюджетних засобів можуть перетворюватися в дотації в

залежності від виду моделі або можливостей бюджету відповідного рівня.

Таблиця 1 – Економічні зв'язки універсальних функціональних модулів

Найменування модуля	Економічні функції	Фінансові і товарні потоки	
		Вхідні	Вихідні
Модуль засобів населення	Оплата вартості житла	Житло	Гроші за житло
	Покриття нестачи власних засобів кредитом	Іпотечний кредит (позичка)	Термін іпотечного кредиту (позички)
	Нагромадження засобів	Нагромадження	Відрахування від нагромадження
Модуль будівництва і реалізації	Реалізація житла	Гроші за житло	Житло Податки
Інвестиційно-кредитний модуль	Кредитування клієнтів	Термін кредиту (позичок) клієнтам Компенсація різниці в процентних ставках	Надання іпотечного кредиту (позички)
	Нагромадження засобів клієнтами	Накопичувальні внески	Нагромадження
	Надання розстрочки платежу	Первоначальний внесок клієнтів	Відрахування від нагромадження
	Компенсація різниці в процентних ставках	Цільові бюджетні засоби	Безоплатна субсидія

У структурі кожного модуля зазначений вид внутрішніх ресурсів. Наприклад, у модулі „клієнт” можна виділити накопичувальні ресурси, представлені коштами і власним житлом клієнтів, а також поновлювані – у вигляді щомісячного доходу. Розмір внутрішніх ресурсів визначається для встановлення балансу потреби в коштах при виконанні цільової функції з розмірами залучених засобів [7].

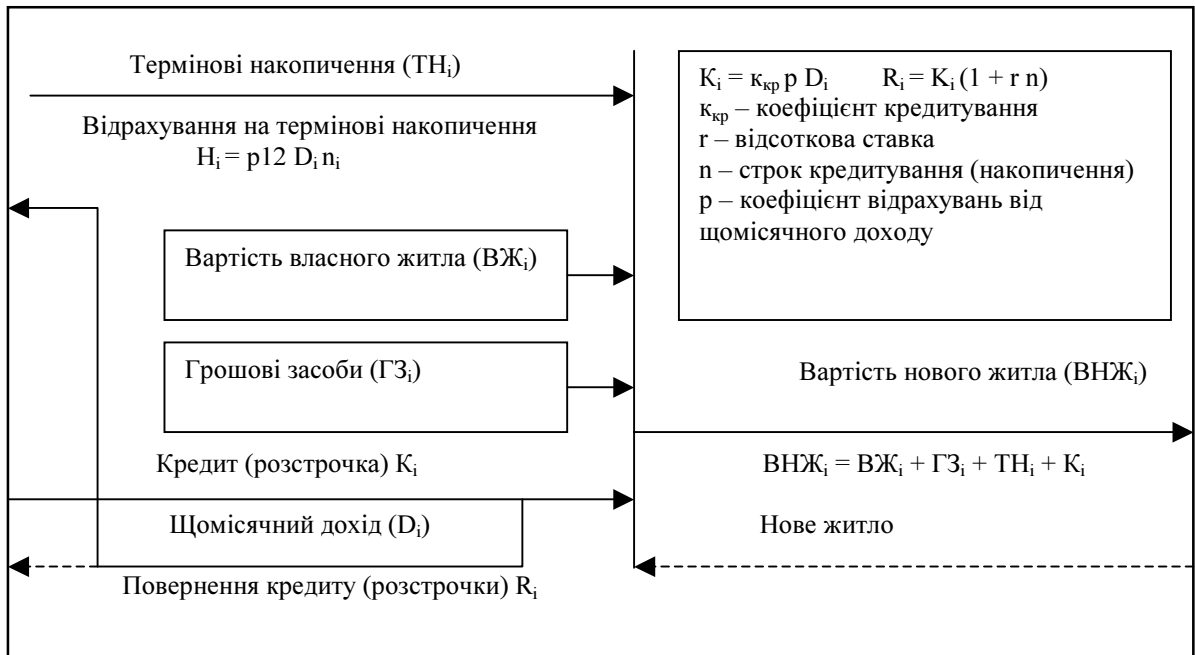
При побудові організаційно-економічних моделей житлової іпотеки в регіоні на основі модулів потрібно визначити напрямок руху фінансових потоків (економічні зв'язки суб'єктів іпотеки).

Для цього потрібно:

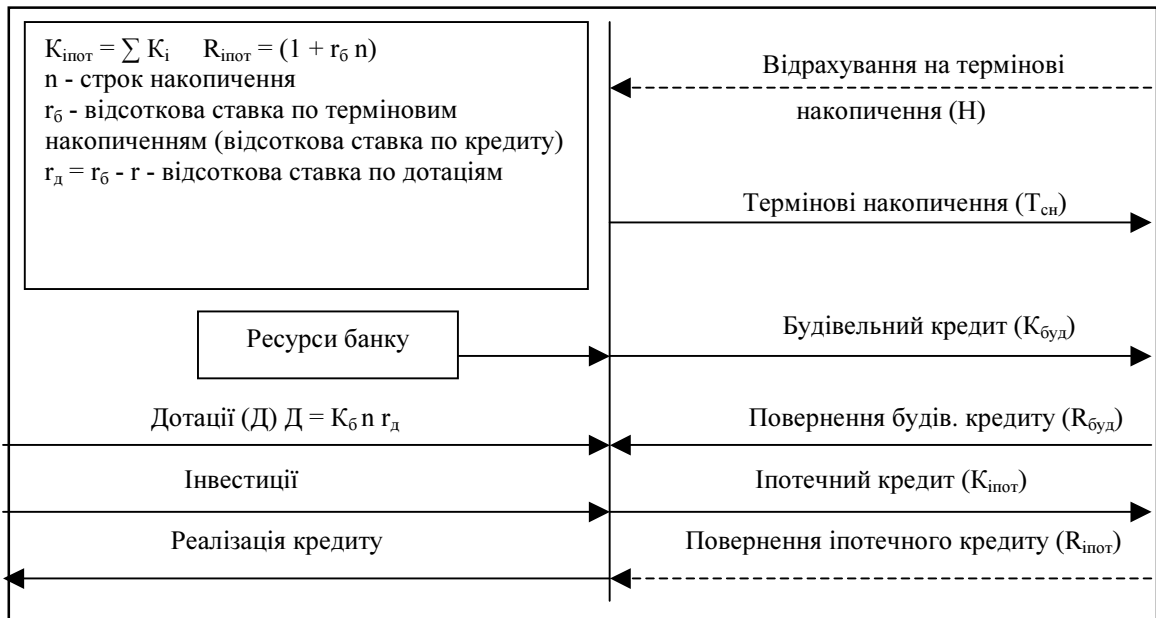
- установити цільові функції моделі іпотеки;
- визначити цільові функції кожного блоку, виходячи з цільових функцій моделі;

встановити для кожного блоку джерела одержання ресурсів і адреси їх передачі, орієнтуючись на дані табл. 1. Побудована в такий спосіб модель є базовим варіантом моделей регіональної іпотеки. У залежності від задач, розв'язуваних програмою житлового будівництва на основі іпотеки, розмірів кредитних і бюджетних ресурсів можна розробити інші варіанти на основі базової моделі, змінюючи напрямки фінансових потоків, вводячи нові цільові функції і функціональні блоки.

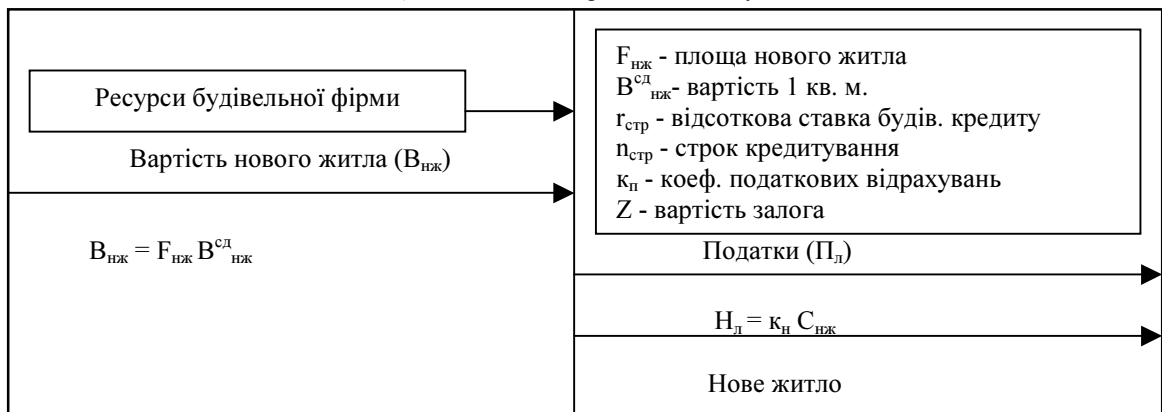
Таким чином, побудова організаційно-економічних моделей з чотирьох універсальних функціональних модулів дозволяє проробити різні варіанти, коли в дію вводяться додаткові функції, закладені в модулях, або в модель включаються нові блоки для виконання непередбачених раніше функцій.



а) Модуль клієнта



б) Інвестиційно-кредитний модуль



в) Модуль будівництва і реалізації

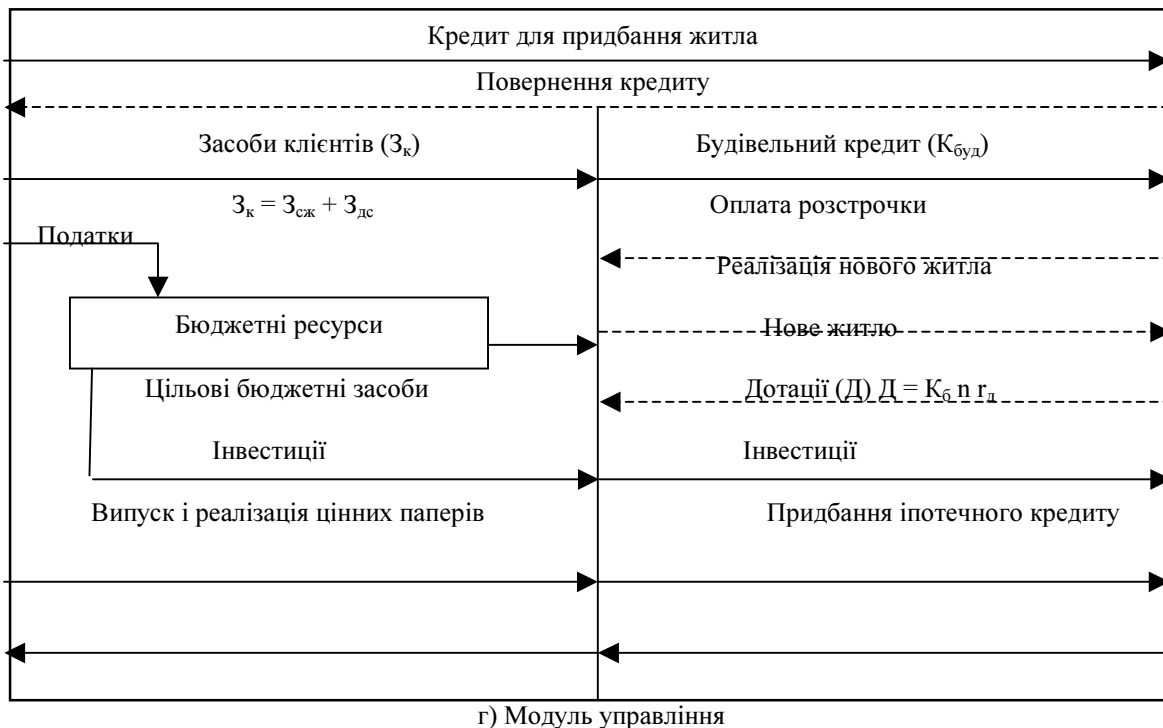


Рисунок 1 – Моделі універсальних функціональних модулів житлової іпотеки в регіоні

## Список літератури

1. Буряченко А. Фінансування житлового будівництва // Ринок цінних паперів України. – 2003. – №9-10. – С. 67-72.
2. Пшик Б. Фінансування житлового будівництва в Україні: соціально-економічний та регіональний аспекти // Вісник НБУ. – 2002. – листопад. – С. 39-41.
3. Євтух О.Т. Іпотечний механізм житлового інвестування: перші кроки // Фінанси України. – 2000. – №9. – С. 90-95.
4. Гречана А. Іпотечне кредитування у фінансовому забезпеченні будівництва житла // Фінанси України. – 2001. – №7. – С. 22-25.
5. Климник Л., Ковалівський О. Використання іпотечного кредитування у схемах інвестування у житлове будівництво // Економіка. Фінанси. Право. – 2002. – №8. – С. 3-5.
6. Гутин В.Б., Дарьин Е.М., Трофимова Т.Е. Универсальные функциональные модули для построения моделей жилищной ипотеки // Экономика строительства. – 2003. – №5. – С. 51.
7. Бочкарев В.В. Оптимизация условий кредитования при организации ипотечных программ // Вопросы оценки. – 2000. – №3. – С. 46-70.

В статье построены организационно-экономические схемы функциональных модулей ипотечного кредитования в регионе, определен состав экономических связей каждого модуля в виде финансовых и товарных потоков и возможность их адаптации к изменению условий кредитования.

In clause the organizational-economic circuits of functional modules hypotech of crediting in region are constructed, the structure of economic communications(connections) of each module as financial and commodity flows and opportunity of their adaptation to change of conditions of crediting is determined.