

процесса и на основании требований современного подхода к молодым специалистам необходимо разрабатывать и применять в учебном процессе современные образовательные и бизнес – технологии. Только чувство и понимание того что система образования находится в условиях рынка, условиях сильной конкуренции образовательных услуг, даст возможность преподавателю креативно мыслить, творчески подходить к своей работе и адаптировать свои профессиональные знания к современным требованиям инновационной экономики.

Источники и литература

1. Трушкова И. Гуманитарные технологии в образовании / И. Трушкова // Высшее образование в России. – 2006. – № 3.
2. Шагеева Ф. Современные образовательные технологии / Ф. Шагеева, В. Иванов // Высшее образование в России. – 2006. – № 4.

Ягупова К.А.

УДК [336.77:332.2](477)

ПЕРСПЕКТИВИ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Важливою передумовою досягнення соціальної стабільності є задоволення потреб населення в житлі. Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи в сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку житла в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування будівництва житла замість його бюджетного фінансування. Іпотечний ринок житла має створити мультиплікаційний ефект прискореного розвитку багатьох галузей економіки, внутрішнього ринку, підвищення платоспроможного попиту населення і сталого зростання ВВП країни. Ефективне управління іпотечними кредитними портфелями дозволить збільшити надійність національної банківської системи, а також покращити якість іпотечного кредитування, що в свою чергу буде сприяти підвищенню конкуренції на даному сегменті ринку, лібералізації умов кредитування, що в підсумку сприятиме рішення житлової проблеми в Україні.

Іпотечне кредитування має стати невід'ємним елементом ринкової економіки, що формується в Україні і сприятиме економічному і соціальному розвитку нашої держави. Розвиток іпотечного ринку є важливим аспектом в діяльності фінансово-кредитних установ, держави та потребує подальшого розвитку.

Ключовими умовами для залучення кредитних ресурсів в сферу довгострокового іпотечного кредитування є створення в країні сприятливої економіко-політичної обстановки, розробка необхідної законодавчо-нормативної бази і підвищення рівня добробуту населення. Одне з центральних питань - стандартизація процедур видачі і обслуговування іпотечних кредитів, правил оцінки платоспроможності позичальників, а також фінансових інструментів для залучення коштів.

Вирішенням проблем розвитку іпотечного ринку займалась велика кількість економістів, серед яких О.Т.Євтух, О.С. Любунь, О.І.Кіреєв, Л.П.Козаченко, С.С. Волков, В.Ф. Присяжнюк, В.І. Кравченко та інші. Однак питання визначення та аналізу основних факторів, що стримують зростання іпотечного ринку, потребують подальшого наукового дослідження.

Для ефективного функціонування іпотечною ринку в Україні необхідно проаналізувати ситуацію, що склалася сьогодні в країні та визначити проблеми, які характерні для іпотечного ринку та можливі шляхи їх розв'язання.

Специфіка перехідного періоду, в якому вже тривалий час знаходиться Україна з усіма соціально-економічними наслідками, що звідси випливають, як загальна бідність населення, висока строкатість регіонального розвитку, відсутність належної інфраструктури іпотечного ринку, потужних інвесторів та, зрештою, й іпотечних кредиторів із значним ресурсним потенціалом, зумовлює необхідність певного уточнення функцій новоствореної інституції, зокрема у напрямі посилення, принаймні на перших етапах, присутності держави на іпотечному ринку. Цілком очевидно, що така присутність не може поширюватись на всю систему іпотечного житлового кредитування, проте її межі досить чітко вимальовуються в плані реалізації однієї з важливих функцій держави на іпотечному ринку – соціальної.

Сьогодні ринок іпотечного кредитування в Україні структурований приблизно таким чином - великі банки контролюють понад 2/3 ринку, тобто концентрація всіх операцій відбувається у великих банках, які мають розгалужену філіальну сітку і МЦНІ корпоративні зв'язки з будівельними організаціями.

Якщо говорити про участь іноземного капіталу на ринку іпотечного кредитування в Україні, то слід зауважити, що іпотечні зобов'язання викликають інтерес з боку нерезидентів. Це говорить про те, що одним з варіантів інвестування в країну може бути ринок іпотечних кредитів. Сьогодні банки нерезидентів та міжнародні фінансові компанії розглядають бізнес-проекти, пов'язані з участю капіталів на ринку іпотечного кредитування. Національний банк України не виключає розробку програми, яка могла б сприяти отриманню кредитів в національній валюті за розумними ставками і одним з активних учасників тієї ж програми може стати Європейський банк реконструкції та розвитку.

Іпотечний ринок функціонує в системі інших ринків, зокрема, ринків фінансових послуг, ринку позичкових капіталів. Він сприяє створенню і забезпеченню функціонування неінфляційного механізму залучення фінансових ресурсів. Цей механізм дозволяє акумулювати тимчасово вільні ресурси суб'єктів

господарювання, а також заощадження населення і трансформувати їх у довгострокові інвестиції. При цьому вказаний механізм передбачає мінімізацію ризиків, пов'язаних з інвестуванням, оскільки іпотечні кредити забезпечені предметами застави.

Іпотечний ринок, являючись механізмом інтеграції фінансових ринків нерухомості, є в свою чергу механізмом, який забезпечує нормальний процес відтворення. Саме через цей механізм забезпечується як просте так і розширене відтворення, оновлення основних фондів, як виробничих, так і невиробничих.

Сучасна модель українського ринку іпотеки характеризуються такими факторами, як: переважно депозитна модель фінансування, домінування універсальних банків, відсутність спеціалізованих інститутів іпотечного ринку, товарних ринків, ринків фінансових послуг, ринку позичкових капіталів. Він сприяє створенню і забезпеченню функціонування неінфляційного механізму залучення фінансових ресурсів. Цей механізм дозволяє акумулювати тимчасово вільні ресурси суб'єктів господарювання, а також заощадження населення і трансформувати їх у довгострокові інвестиції. При цьому вказаний механізм передбачає мінімізацію ризиків, пов'язаних з інвестуванням, оскільки іпотечні кредити забезпечені предметами застави.

Для успішного розвитку іпотечного ринку, в першу чергу, практичну значущість матиме визначення принципів засад, які мають бути покладені в основу правового регулювання іпотеки.

У той час, коли в більшості розвинених країн обсяг іпотечного кредитування становить 40-75 % ВВП, у країнах, що розвиваються, – близько 20 % ВВП, то в Україні цей відсоток ледве сягає 8 %. З огляду на це, а також враховуючи постійне зростання ВВП, Україна має деякий потенціал для розвитку іпотечного кредитування.

Отже, теперішня ситуація з іпотекою в Україні потребує негайних позитивних змін, адже іпотечний ринок пильно пов'язаний з багатьма важливими галузями економіки, такими як будівництво, металургія, виробництво будівельних матеріалів, видобувна галузь та ін., і виступає своєрідним "лакмусовим папірцем", який достатньо швидко й чітко реагує на зміни в національній економіці. Це частково є результатом відмінностей у мікроекономічному та правовому середовищі, в якому перебувають усі основні гравці ринку іпотеки.

Незважаючи на значні позитивні зміни, нормативно-правова база іпотечного кредитування залишається незавершеною. В даний час в Україні врегульовано механізм первинного іпотечного ринку, але не узаконено механізми функціонування вторинного іпотечного ринку. Необхідно удосконалити законодавчу базу за рахунок прийняття низки законів та інших нормативно-правових актів, пов'язаних з цією проблематикою.

Безумовно, центральною проблемою розвитку іпотечного кредиту в Україні є нестача (обмеженість) вільних фінансових ресурсів і пошук інвесторів. Одним із основних завдань банків щодо поповнення "довгих" пасивів у нинішній ринковій економіці є перетворення заощаджень населення в інвестиції. Іпотека дає змогу мобілізувати значну частину заощаджень населення й коштів інвесторів і спрямувати їх насамперед у такі важливі галузі народного господарства, які пов'язані з житловим будівництвом. Іпотечне кредитування є тим механізмом, котрий забезпечує взаємозв'язок між грошовими ресурсами населення, банками і підприємствами будівельного сектору, спрямовуючи їх у реальний сектор економіки.

У багатьох країнах, зокрема, в Німеччині, на ринку іпотечного кредитування працюють спеціалізовані іпотечні банки, які можуть займатися певною діяльністю, пов'язаною з іпотечним кредитуванням, наприклад, випуском іпотечних облігацій. Водночас інші види їхньої діяльності досить зрегульовані. Так, вони не мають права приймати депозити від клієнтів. Однак вважається, що система універсальних банків є більш привабливою для України, ніж спеціалізована.

На стримування розвитку іпотечного кредитування впливає і обмежений платоспроможний попит населення. Грошові витрати та заощадження населення України є надзвичайно низькими. Зрозуміло, що за таких обсягів витрат населення внутрішній ринок країни залишається дуже вузьким. Однак, зарубіжний досвід свідчить, що існує пряма залежність між часткою заощаджень населення у їх сукупних доходах та темпами економічного зростання, оскільки заощадження, як правило, використовуються на інвестиційні цілі.

Не менш важливими є психологічні фактори, головним з яких є національна ментальність значної частини населення, яка полягає у небажанні жити в борг. Тому практично не існує кредитних історій позичальників. Також значну роль відіграє недовіра населення до банків. З огляду на сьогоднішні події, можна з впевненістю сказати, що банки втратили довіру більшості позичальників країни.

Отже, існує ряд проблем, які потребують негайного вирішення, що в свою чергу призведе до розширення іпотечного ринку та повноцінного його функціонування.

Важливим є питання вирішення житлової проблеми громадян з низьким конкурентним статусом на ринку житла. Крім того, надзвичайно гострою житлова проблема залишається на територіях, де зберігається висока невідповідність між ринковою вартістю житла, вартістю його будівництва, ціною кредиту та рівнем доходів потенційних позичальників. До речі, з її вирішенням пов'язується розв'язання інших важливих для України та конкретного регіону проблем – демографічного відродження та ефективного зайнятості населення. В умовах низької привабливості предмета іпотеки для іпотечних кредиторів, а тим більше для інституційних інвесторів у таких регіонах досить складно розраховувати на високу ефективність чинних схем іпотечного житлового кредитування. Очікувати ж, що ситуація відносно цих категорій громадян чи територій виправиться за допомогою виключно ринкових механізмів, марно, і цьому, як шойно було зазначено, є цілком об'єктивні причини.

Вищевикладене актуалізує проблему присутності бюджетного ресурсу, ресурсів Національного банку України, щонайменше на перших етапах становлення іпотечного ринку, в системі рефінансування іпотечних кредиторів у житловій сфері. Така система має реалізуватися у чотирьох напрямках:

Перший – рефінансування іпотечних кредитів для громадян з низьким конкурентним статусом – сімей з низькими доходами, осіб з вадами здоров'я та інших категорій громадян, які загалом мають право на соціальне житло, проте внаслідок відсутності такого можуть скористатися іпотечним кредитом. Державна іпотечна установа для рефінансування іпотечних кредиторів може отримувати поворотні кредити з бюджетів різних рівнів за нульовою ставкою. Вартість таких кредитів для їх кінцевих споживачів буде дорівнювати ставці рефінансування, збільшеній на величину витрат з їх обслуговування Державною іпотечною установою та іпотечними кредиторами.

Другий – рефінансування непільгових категорій громадян, які проживають на територіях, де зберігається висока невідповідність між ринковою вартістю житла, вартістю його будівництва, ціною кредиту та рівнем доходів потенційних позичальників. Джерелом рефінансування іпотечних кредитів тут також виступають кредитні ресурси бюджетів різних рівнів, проте ставка за такими кредитами не повинна перевищувати половинного розміру облікової ставки Національного банку України.

Третій – використання Державною іпотечною установою для рефінансування іпотечних кредиторів кредитних ресурсів Національного банку України, отриманих від нього за схемою рефінансування. Такі ресурси Державна іпотечна установа може залучати для покриття дефіциту в коштах у випадку падіння попиту на іпотечні цінні папери, емітовані цією інституцією, з боку інвесторів. Як забезпечення таких кредитів така установа могла б використовувати державні цінні папери, придбані нею в порядку інвестиційної діяльності.

Четвертий – класичний напрям – придбання інвесторами емітованих Державною іпотечною установою іпотечних цінних паперів. У даному випадку немає підстав говорити про безпідставне «втягування» і без того дефіцитного бюджету в іпотечні схеми, начебто у сферу, яка цілком і повністю повинна функціонувати без залучення бюджетних коштів. Водночас слід виходити з наступного: по-перше, таким чином забезпечується вирішення важливої соціальної проблеми; по-друге, розширюється ресурсна база рефінансування іпотечних кредиторів, тим самим підвищується платоспроможний попит на ринку житла; по-третє, бюджетне фінансування і рефінансування іпотечних кредиторів здійснюватиметься за розділом «кредитування», що передбачає реверсний ефект збільшення з кожним наступним бюджетним періодом ресурсної бази бюджету на основі поворотних платежів з подальшим їх використанням на розширення рефінансування іпотечних кредиторів. Значний сегмент інвестиційного потенціалу відкривається для інституціональних інвесторів – страхових компаній, пенсійних фондів тощо. Слід також вказати і на той факт, що присутність бюджетних ресурсів сприяла б поживленню ділової активності в будівельному секторі в регіонах, відповідно сприяючи мультиплікаційному ефекту в плані забезпечення регіонального економічного зростання, наповнення на цій основі місцевих бюджетів з наступним використанням накопичених останніми таким чином коштів на реалізацію місцевих іпотечних програм у сфері кредитування будівництва житла. Останній момент надзвичайно важливий, адже джерелом розширення ресурсної бази для іпотечного кредитування у такому разі виступатиме не перерозподілена видаткова частина місцевих бюджетів, а збільшена доходна. Саме на такому підході базуються місцеві програми іпотечного кредитування, що успішно реалізуються в Росії регіональними агентствами з іпотечного кредитування.

Розглядаючи роль банків у розвитку систем іпотечного житлового будівництва та аналізуючи перспективи доцільно акцентувати увагу на кількох важливих положеннях:

Перше – пов'язане з формуванням правового поля, що регулює порядок створення і функціонування іпотечних банків. Такі банки загалом необхідні, проте процес їх створення, а тим більше виведення на достатній рівень розвитку в умовах вітчизняної дійсності потребує тривалого часу та формування певних об'єктивних передумов. Пояснюється це, передусім, низькою активністю житлового будівництва на периферійних територіях. У такій ситуації діяльність спеціалізованих банків, якими є іпотечні банки, виявиться малоефективною, а на окремих територіях взагалі неможливою. У такій ситуації більш сприятливим видається варіант вирішення проблеми територіальної диверсифікації банківської діяльності іпотечного кредитування у сфері житлового будівництва шляхом підвищення активності у даному сегменті інвестиційного ринку універсальних банків.

Друге – із створенням Державної іпотечної установи суттєво ускладнюється конкурентна позиція існуючих (передусім малих) банків, які вже займають певні ніші на ринку іпотечного кредитування у сфері нерухомості, передусім на периферійних територіях. З одного боку, посилення конкуренції у цій сфері сприятиме здешевленню іпотечних кредитів, а відтак змушуватиме функціонуючі у даному сегменті банки знижувати вартість пасивів, що в умовах конкурентної боротьби з великими з розгалуженою філійною мережею банками зробити буде досить складно, з іншого – частина ресурсів населення буде відволікатися з банківської системи і переливатися в структури, основним джерелом формування ресурсної бази яких для здійснення іпотечного кредитування виступатимуть бюджетні кошти. Банки, таким чином, мають вжити відповідних запобіжних заходів з метою мінімізації ризиків, пов'язаних із залученням вкладів населення та формуванням цінової політики у власній кредитній діяльності.

У цьому контексті хотілося б звернути увагу на початок формування досить чіткої позиції окремих банків (зокрема в Росії) щодо власної політики на ринку іпотечного кредитування виходячи з реалій, що складаються на ньому в контексті розвитку соціально-економічної ситуації та перспектив формування правового поля у даній сфері. Слід зазначити, що на сьогодні окремі російські банкіри, які, як правило,

тривалий час сповідують ідеологію дорогих і коротких грошей, прийшли до усвідомлення важливого моменту, надзвичайно актуального для країн перехідної економіки: розширення частки іпотечних довгострокових малодохідних кредитів, стоячи на позиції, що це є реальна робота на перспективу, на майбутнє. Відлагоджена технологія при великих обсягах буде приносити прибуток навіть при невеликій маржі. В недалекому майбутньому довгострокові кредити стануть масовим явищем і будуть приносити не лише відчутний прибуток банку, але і суттєву користь позичальникам, здійснюючи сприятливий вплив на соціально-економічний клімат в країні.

Такий підхід забезпечує вирішення надзвичайно актуальної нині проблеми у сфері іпотечного житлового кредитування – доступності до іпотечних кредитів. Для більшої частини населення, реальна платоспроможність якого залишає бажати кращого, такого роду кредити, як, зрештою, і кредити будь-якого типу, як вже було зазначено, є недоступними. Фактично відсутнє у бідних та незаможних верств населення і достатнє забезпечення кредиту, а в економічно відсталих, з низькою діловою активністю регіонах навіть наявність певної нерухомості у власності не може виступити достатнім забезпеченням через її низьку ліквідність. Підвищення привабливості іпотечних кредитів у таких умовах зумовлює потребу запровадження гнучких механізмів іпотечного кредитування, які передбачали б диференційовані умови залежно від територіальних відмінностей у вартості житла, доходах населення, рівня розвитку вторинного ринку житла, загального попиту на житло, динаміки економічного розвитку та рівня життя. Одним з елементів такого механізму можна вважати запровадження диференційованих процентних ставок за іпотечними кредитами. Водночас це може бути реалізовано лише за певних умов. В основі такої диференціації має бути реальний рівень середніх доходів домогосподарств і вартість житла в конкретних регіонах.

Одним із шляхів здешевлення іпотечних кредитів для населення, особливо його певних, головним чином, соціально незахищених верств населення, молоді, тим більше яке проживає на територіях, де зберігається висока невідповідність між ринковою вартістю житла, вартістю його будівництва, ціною кредиту та рівнем доходів потенційних позичальників - депресивних територіях, можна вважати субсидування процентних ставок за рахунок коштів відповідних бюджетів або ж за рахунок ресурсів Державної іпотечної установи. Таке субсидування можна здійснювати як для населення, так і для іпотечних кредиторів. Ця ідея сьогодні опрацьовується в Росії і останнім часом набуває дедалі більше прихильників. Зазначена схема загалом подібна на існуючий нині в Україні механізм здешевлення кредитів шляхом часткової компенсації відсоткових ставок комерційних банків за рахунок бюджетних коштів, який застосовується у відношенні до суб'єктів агропромислового комплексу, окремих видів промислової діяльності. Складність застосування такої схеми в нинішніх умовах загальної слабкості місцевих бюджетів різних рівнів, а тим більше спеціалізованої іпотечної установи, полягає у необхідності виділення на дані цілі певної суми коштів централізованих бюджетних ресурсів, посилення ролі міжбюджетних трансфертів з метою перерозподілу бюджетних коштів між регіонами, різними за рівнем розвитку та рівня життя населення. Система субсидування може передбачати й інші види виплат. В Україні могли б реалізуватись і програми субсидування першого внеску, виплати премій за рахунок бюджетних ресурсів або ж ресурсів спеціалізованої іпотечної інституції.

Не слід відкидати і такий напрям державної підтримки житлової іпотеки як створення системи державного страхування ризиків, пов'язаних з неплатоспроможністю позичальників.

Виходячи з того, що будь-який тип ринку являє собою співіснування інтересів усіх його учасників, які формують попит і пропозицію на ньому, логічним видається сконцентрувати таке дослідження на наступних основних моментах:

1. Оцінка та прогноз потреби та можливостей населення щодо вкладання коштів у житло.
2. Оцінка та прогноз можливостей збільшення пропозиції житла.
3. Оцінка та прогноз можливостей банківської системи щодо житлового кредитування населення.

Основними кредиторами як забудовників, так і населення при здійсненні житлового будівництва є банки. Водночас у цій сфері діяльності зміцнюють свої ринкові позиції й інші кредитори. Суб'єкти пропозиції кредитних ресурсів крім банків, представлені: забудовниками, кредитними спілками та іншими фінансовими небанківськими установами, населенням, підприємствами (установами, організаціями), які фінансують житлове будівництво для своїх працівників, різноманітними фондами (за програмами молодіжного житлового будівництва, будівництва житла для військовослужбовців та інших категорій громадян). У зв'язку із цим нагальною є оцінка конкурентного середовища у цьому сегменті кредитної діяльності. Потребують визначення та структурування чинники, що формують попит на кредитні ресурси з боку населення та забудовників. Кінцевим результатом проведення таких оцінок має стати визначення потенційної та реальної спроможності банківської системи щодо кредитування населення залежно від змін рівня забезпечення платоспроможного попиту на житло його пропозицією на ринку. Не виключена участь у такому дослідженні і Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, який, як свідчать результати наукових публікацій, має певний досвід у проведенні подібних оцінок, зокрема в частині структурування громадян за спроможністю формування попиту на житло.

Необхідно зазначити, що значне "гальмування" розвитку іпотечного кредитування очікується у зв'язку з нововведеннями 01.01.2012 р. в частині передачі функцій реєстрації права власності на нерухоме майно Мін'юсту, а саме, у зв'язку з низкою неврегульованих питань. Тому з великою ймовірністю можна говорити, що ринок нерухомості, а, відповідно, і ринок іпотечного кредитування, в 1 кварталі 2012 р. просто буде "паралізований", якщо Президентом України не буде підписаний прийнятий 09.12.2012 р. ВРУ ЗУ "Про

внесення змін у деякі закони України щодо забезпечення реалізації прав на нерухомість та їх обтяжень при їх державній реєстрації", який дозволить до 1 січня 2013 року відстрочити норми про зміни до державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Що будуть робити банки для зменшення проблемної заборгованості за іпотечними кредитами у 2012 році? Звичайно, найгостріше питання для установ, що кредитують було у 2008-2009 роках. За цей час банками розроблені програми лояльності, які дозволили змінити умови кредитування позичальників, які відчувають тимчасові фінансові труднощі. Такі підходи дозволили банкам та їхнім клієнтам знайти можливі шляхи зменшення проблем погашення кредитів. Але, і зараз питання проблемної заборгованості банків усе ще залишається актуальним. Працювати в цьому напрямку доводиться всім установам банківської галузі, які займаються або займалися наданням позик. Як і раніше, банки будуть вживати всі можливі заходи: продавати портфелі заборгованості колекторським компаніям, рефінансувати кредити. Можливо, в 2012 році відпаде гостра необхідність у колекторах, так як очікуються зміни на законодавчому рівні. Процес повернення проблемної заборгованості значно спроститься, що позитивно вплине на стабільність банківського сектора.

З метою подальшого розвитку іпотечного ринку житла в Україні, формування на базі місцевих іпотечних ринків житла загальнонаціонального ринку доцільним є запровадження таких інструментів, як іпотечні цінні папери, зокрема іпотечних облігацій, що будуть емітуватися банками України.

Однак, не слід забувати, що рівень платоспроможності населення України залишається низьким, сукупні доходи у розрахунку на одного члена родини на місяць менше за прожитковий мінімум. Низькі доходи призводять до низьких витрат, перш за все інвестиційного характеру та на збереження.

З вищезазначеного можна зробити висновок, що впровадження іпотечного кредитування та удосконалення його механізмів в нашій державі є необхідним.

Для іпотеки в Україні характерним є дефіцит фінансових ресурсів, та, як наслідок, високі кредитні ставки, короткій термін кредитування, великий обсяг початкового внеску, умови наявності гарантів, наявності позитивної кредитної історії, тощо.

Сучасний стан ринку іпотечного кредитування дозволяє визначити перспективні напрями подальших розробок в напрямку вироблення схем, механізмів активізації іпотечного кредитування і зокрема, на будівництво (придбання) житла:

- механізми розширення державної участі і контролю в іпотечному кредитуванні;
- схеми державної підтримки учасників іпотечного ринку;
- підходи до створення спеціалізованих фінансових установ, як по кредитуванню, так і по мобілізації довгострокових ресурсів населення;
- контроль за введенням державних стандартів при видачі іпотечних кредитів;
- механізми розширення рефінансування іпотечних кредитів;
- інструменти іпотечного кредитування, на основі яких може бути підвищений попит на іпотечні житлові кредити;
- заходи щодо стабілізації будівельної галузі, що дозволяють розширити пропозицію житла на первинному ринку;
- заходи щодо стабілізації цін на а нерухомість, тому, що ціни на нерухомість в Україні не відповідають доходам населення;
- розширити доступ населення до довгострокових кредитів за рахунок певних пільг та субсидування деяких категорій громадян по кредитним відсотковим ставкам та депозитним внескам;
- стимулювати фінансово-кредитні установи в напрямку збільшення їх інвестицій в житлову сферу економіки, яка здійснюються як по лінії кредитора так і по лінії інвестора шляхом державних гарантій та наданих пільг;
- оптимізувати функціонування спеціального державного органа, який буде забезпечувати керування ризиками житлового іпотечного капіталу;
- створити належну законодавчу базу;
- використовувати міжнародні схеми реінвестування, створити ощадно-будівельні каси;
- забезпечити довіру людей до банківської системи в цілому.

Аналізуючи взагалі існуючі проблеми іпотечного кредитування в Україні, необхідно зробити наступні висновки: нестабільне становище в економіці у зв'язку з виникненням кризи в усіх галузях, у тому числі банківській та фінансовій, не тільки не поліпшили стан іпотечного кредитування, але й поглибшали його проблеми. Українські комерційні банки, на жаль, незможні суперечити ситуації, що склалася у країні та на цей період припинили діяльність у цьому напрямку. В умовах кризи також дуже низилась платоспроможність населення, що теж являє негативну тенденцію в розвитку іпотеки. Насамперед, тільки НБУ разом з урядом у змозі дати необхідний розвиток подій, що допоможуть комерційним банкам "стати на ноги" та продовжити розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Незвертаючи увагу на збитковість для гаманців українців, іпотека залишається однією з найбільш бажаного видів банківського кредитування. Українським банкам необхідно переглянути кредитні ставки та умови іпотечного кредитування.

Аналіз економічних передумов становлення ефективної системи іпотечного житлового кредитування в Україні, дозволяє зробити загальний висновок про нагальну необхідність суттєвого поліпшення фінансово-економічної ситуації в країні, що виступатиме основою ефективного функціонування основоположних механізмів іпотечного кредитування.

Отже, перспективи розвитку іпотеки в Україні значно залежать від економічного зростання, стабільності цін та обмінного курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування - це надійний і вивірений засіб залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів. Лише надійні гарантії, зокрема, застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, дозволять мобілізувати в значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки. Лише в такому разі в Україні можлива поява зарубіжних портфельних інвесторів, які, через придбання іпотечних цінних паперів, здійснюватимуть інвестування української економіки.

Джерела та література:

1. Закон України "Про іпотеку" від 05.06.2003 року №898-IV // Вісник Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – С. 313.
2. Волков С. Шемшученко Г. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / Волков С. Шемшученко Г. // Вісник НБУ. – 2003. – № 6. – С. 49-55.
3. Долгий Л. Роль і місце іпотечного кредитування в умовах відновлення агропромислового виробництва та реальне значення ціни землі як об'єкта застави / Л. Долгий // Вісник НБУ. – 2003. – № 1. – С. 26.
4. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2003. – № 9. – С. 18-22.
5. Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калі вошко. – К. : Центр учбової літератури, 2009.
6. Любунь О. С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти, моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва : навч. посіб. / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, В. М. Домрачов. – 2-е вид., перероб. і доп. – К. : Вид-во Європ. ун-ту, 2006.
7. Любунь О. С. Іпотечний ринок : навч. посіб. / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв. – К., 2005. – 355 с.
8. Паливода К. Проблеми іпотечного кредитування під заставу житла та програми фінансування масового будівництва житла в Україні / К. Паливода // Вісник НБУ. – 2003. – № 9. – С. 44-49.
9. Ткаченко О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні / О. Ткаченко, О. Заруцька // Вісник НБУ. – 2004. – № 9. – С. 5-7.
10. Простобанк : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.prostobank.com.ua>
11. Державна іпотечна установа : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.ipoteka.gov.ua>

Ярош О.Б.

УДК 339.972

ПАРАДИГМА НООСФЕРНОГО РАЗВИТИЯ: ГЕНЕЗИС И СОВРЕМЕННАЯ ТРАКТОВКА

Начало 21 века было ознаменовано катастрофическим разрушением природной среды, возросшим количеством стихийных бедствий и снижением общего качества жизни населения планеты. На данном этапе существования человеческого общества, вполне очевидным фактом является то, что степень его развития определяется не только уровнем потребления и масштабами материального производства, но и способностью оптимально организовать использование природных ресурсов. Данная мысль позволяет обратиться к идеям В.И. Вернадского [1,2] о возможности вступления человечества в период ноосферного развития, поэтому данная тема несомненно актуальна.

Целью работы является анализ возможностей ноосферного подхода, его современное переосмысление и перспективы применения в 21 веке.

Исследование, проведенное М.В. Круть и И.М. Забелиным [6] показало, что понятие «ноосферы» ввел А. Гумбольдт [4] в 1847 г в книге "Космос" и подразумевал трактовку ноосферы как сферы разума, то есть *человеческой духовности*. Данный термин произошел от греч. *noos* – ум, разум; *sphaira* – шар [9]. Позже, данное понятие было использовано и вошло в научный оборот благодаря работам П. Тейяра де Шардена [12] и Э. Леруа в 1926-1927 гг. Появление данной терминологической конструкции в их работах появилось после прослушанного ими курса лекций Вернадского о биосфере, которые он читал в Сорбоннском университете (г. Париж) в 1922-1923 гг. по проблемам геохимии и биогеохимии. В книге "Феномен человека" Тейяр де Шарден [12] писал, что эволюция материи шла к предбиосфере, далее через экспансию жизни к полному преобразованию земли и появлению приматов, у которых основной эволюционной чертой явилось развитие мозга, путем неуклонного развития нервной системы, что привело к зарождению сознания.

Эволюционный переход, по мнению Тейяра де Шардена [12], состоял из двух этапов:

- 1) переход от животных инстинктов к мысли, так называемая гоминизация;
- 2) передача наследственного коллективного разума и наступление психогенеза, который в свою очередь формирует мыслящий пласт – ноогенез.

Данные идеи прослеживаются и в работах Э. Леруа, где он писал, что религия и наука должны объединиться в точке Омега, под которой подразумевалось познание бога. Поэтому основной его идеей было, что духовная эволюция общества должна прийти на смену биологической.