

УДК 336. 77. 067

О. В. Фіногєєва*Дніпропетровський національний університет ім. Олесь Гончара***А. П. Дучинський, АБ «Тавріка»****ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ ЯК
ФІНАНСОВИЙ ІНСТРУМЕНТ НАГРОМАДЖЕННЯ РЕАЛЬНОГО
КАПІТАЛУ**

У статті досліджено основні проблеми забезпечення виробничого сектора додатковими кредитними коштами для розширеного відтворення та механізм нагромадження капіталу шляхом запровадження іпотечного кредитування.

Ключові слова: промисловий комплекс, іпотека, іпотечне кредитування, виробничий комплекс, інвестиційний інститут, фінансові ресурси.

Актуальність проблеми. Економіка України під впливом світової фінансової кризи та внутрішніх негативних чинників зазнає суттєвих втрат. Глобальна фінансова криза стала каталізатором слабкої економічної політики держави та викликала значні недоліки економічної системи. Україна виявилася найбільш вразливою до економічної кризи, ніж інші країни, через відсутність єдиного чіткого економічного курсу, дефіциту поточного рахунку країни та слабкості банківського сектора. Криза, яка охопила банківську систему, негативно вплинула на інші сектори економіки. Через скорочення обсягів кредитування погіршується ситуація у виробничому секторі, зменшились обсяги інвестиційних вкладень у галузь. Крім того, скорочення споживчого кредитування значно зменшує попит на ринку, знижуючи споживчі витрати. Нестача сукупних видатків через скорочення споживчих видатків, валових інвестицій та конкурентного експорту безпосередньо впливає на зменшення ВВП країни. Так, за даними Держкомстату капітальні інвестиції в основний капітал за січень – березень 2009 р. скоротилися майже на 40% порівняно з аналогічним періодом 2008 р. [1]. Спад промислового виробництва в Україні за перший квартал 2009 р. зафіксований на рівні 32% [2]. Падіння ВВП країни у першому кварталі 2009 р. становить 20,3% [2].

Головною причиною поглиблення економічної кризи є невдала економічна політика щодо промислового сектора країни. Протягом останніх років бізнес був спрямований на швидке отримання прибутку завдяки експорту сировини та спекулятивним операціям. На модернізацію виробництва не було спрямовано необхідних коштів, внаслідок чого сьогодні промисловість країни має зношені основні фонди. Високий рівень енергомісткості та собівартості української промислової продукції не дає можливості конкурувати на внутрішньому та зовнішньому ринках. Одночасно криза банківської системи 2008 р. суттєво гальмує процес налагодження роботи промислового сектора. Політика НБУ з жовтня 2008 р. спрямована на підтримку банків та збереження їх активів та не дає можливості масштабного кредитування реального сектора економіки. Проте необхідно розуміти високу потребу підприємств в оборотних коштах.

Аналіз останніх наукових досліджень. Важливо на сьогодні розробити програми забезпечення промислового сектора кредитними коштами. При цьому слід звернутися до усіх видів та форм кредитування, відомих у світовій практиці. Одним із прогресивних видів кредитування з потужними інноваційними

можливостями є іпотечне кредитування. Останні десятиліття дослідженню даного питання приділялася значна увага. Серед українських вчених питанням іпотеки займалися А. Дронь, П. Єщенко, О. Євтух. Темі іпотечного кредитування присвячено роботи таких російських науковців : Ю. Б. Ільїна, Є. П. Коптєва, Л. І. Рябченко та ін. Значний внесок у дослідження механізму залучення іпотечного кредиту для промислового підприємства зробив Д. М. Болобольчев. Вченим розроблена методика формування майнового комплексу для забезпечення іпотечного кредиту, а також запропонований алгоритм управління кредитним та заставним процесами на різних етапах реалізації іпотечного кредитування з метою моделювання фінансового стану підприємства.

Мета дослідження. Метою статті є дослідження проблем інвестування промислового комплексу, нагромадження в ньому реального капіталу.

Основні результати дослідження. Сьогодні іпотечне кредитування може викликати певне застереження або повну відмову від нього, оскільки вважається джерелом виникнення світової фінансової кризи. Насправді іпотечне кредитування, як і будь-який інший вид надання позик, має певні ризики. Однак саме цей вид кредиту вважається найбільш захищеним з точки зору забезпеченості через заставу нерухомості. Природна сутність нерухомості, як особливого товару, що здатний зберігати свою вартість протягом тривалого часу, дає підстави вважати іпотечні кредити активами з високим ступенем забезпеченості. Події останніх років у світовій економіці суттєво знизили вартість об'єктів нерухомості. Треба наголосити на тому, що вартість більшості з них спекулятивна та завищена, не має відповідного економічного підґрунтя. Така ситуація викликана, з одного боку, масштабами надання іпотечних кредитів з низьким рівнем оцінки платоспроможності позичальників, з іншого – зумовлена бажанням отримати спекулятивний прибуток на операціях з нерухомістю.

Можна стверджувати, що потенціальні можливості іпотечного кредитування на сьогодні використані не зовсім вдало. Одним із видів іпотечного кредитування є кредитування під заставу промислових комплексів, при якому об'єктом іпотеки виступає промисловий комплекс підприємства. Така форма кредиту може стати джерелом поповнення основного та оборотного капіталу для промислових підприємств. Необхідно розробити комплексні програми запровадження іпотечного кредитування, з чіткими нормами оцінки нерухомих об'єктів, що надаються в заставу, цільовим призначенням кредитних коштів, схемою контролю їх використання та системою оцінки фінансового стану підприємств на всіх стадіях реалізації іпотечного кредитування. При вивченні механізму залучення іпотечного ресурсу важливо визначити та надати економічного та правового змісту об'єкту нерухомого майна, що надається в заставу. У російському законодавстві, наприклад, чітко перелічені об'єкти нерухомості, зокрема виділені підприємства як єдині майнові комплекси, а також будови та споруди, що використовуються в підприємницькій діяльності разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані. Слід зазначити, що іпотекою може бути забезпечено не менш половини вартості всього майна, яке належить до даного підприємства [3].

Під підприємством слід розуміти самостійно господарюючий суб'єкт, який забезпечує виробництво товарів та послуг, здійснює науково-дослідну і комерційну діяльність з метою отримання прибутку. Для розширення господарської діяльності вони використовують запозичений капітал, пріоритетна роль в якому належить банківському кредиту [4 с. 538]. Багато фірм відчувають гостру нестачу обігових

коштів, без яких неможлива модернізація виробництва, придбання сировини, загальний рівень підвищення конкурентоспроможності продукції. Підприємство має необхідне для господарювання майно – основні та оборотні кошти, інші цінності, якими воно володіє. Таким чином, його можна розглядати як майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, до складу якого входить все майно, призначене для діяльності підприємства. Отже, підприємство виділяють як окремий об'єкт нерухомості. Майновий комплекс підприємства при його заставі включає всі матеріальні і нематеріальні активи: будівлі, споруди, устаткування, інвентар, готову продукцію, сировину та матеріали, виняткові права та інше.

Вважаємо, що виділення в законодавстві України підприємства як окремого майнового комплексу в якості об'єкта іпотеки, а також узгодження процедур та норм іпотеки виробничих форм є доцільним та навіть необхідним для широкого впровадження іпотеки в виробничому секторі. Необхідно зазначити, що підприємство як майновий комплекс був виділений у предмет застави згідно із Законом України «Про заставу» від 1992 р. Згідно зі ст. 31 цього Закону предметом іпотеки може бути майно, пов'язане із землею – будинок, квартира, споруда, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс [5]. Однак на підставі Законів України «Про іпотеку» від 2003 р., Закону «Про заставу» від 1992 р., який містив ст. 31, був виключений (розділ II) [6].

Застава підприємства в сучасній українській практиці використовується досить рідко. Головним чином це пояснюється відсутністю ефективного механізму реалізації такого виду іпотечного кредиту. Не розроблена система оцінки такого майна, схема його реалізації. Крім того, процедура оформлення відповідного іпотечного договору залишається не визначеною; висока вартість витрат на укладання такої угоди гальмує розвиток виробничої іпотеки. Процедура оформлення усіх документів потребує висококваліфікованого юридичного підходу, оскільки ризик втрати майнового комплексу для позичальника надзвичайно високий.

Банківські установи також повинні мати розроблені кредитні процедури для реалізації іпотечного кредитування під заставу майнового комплексу підприємства. У банк надаються усі необхідні документи для аналізу фінансового стану підприємства, проводиться розрахунки платоспроможності майбутнього позичальника та перспективи реалізації бізнесових планів. Кваліфіковані кредитні фахівці обов'язково прораховують відповідність у фінансовому плані між доходами та видатками підприємства, застосовуючи порівняльні аналізи та спеціальні алгоритми. При визначенні вартості майнового комплексу слід враховувати такі показники, як дебіторська та кредиторська заборгованість підприємства, необхідно провести аналіз фінансових показників та стану балансу підприємства. Особливе значення має відсутність заборгованості перед бюджетом. Для отримання іпотечного кредиту під заставу виробничого комплексу банк обов'язково ретельно аналізує техніко-економічне обґрунтування використання кредитних коштів та визначає ступінь можливих ризиків, рівень майбутнього прибутку, графік надходження доходів, наявність обов'язкових платежів та ін. Ретельний аналіз банком фінансового стану підприємства є необхідним для уникнення ризиків банкрутства та неповерненості кредиту.

Основною метою іпотечного кредитування під заставу виробничого комплексу повинна бути спрямованість додаткових коштів на здійснення

капітальних вкладень та нагромадження капіталу. Економічні та обґрунтовані проекти на нове виробництво, розширення, реконструкцію, технічне переоснащення, придбання нового обладнання та модернізацію існуючого, пошукові роботи – основа для надання такого виду кредиту. Аналіз майбутніх капіталовкладень та суворий контроль за дотриманням бізнесових планів з боку фінансової установи мають бути обов'язковою умовою надання кредитних коштів. Банк зацікавлений в отриманні прибутку підприємством для повернення власних коштів та відсотків за надану позику, крім того, має інтерес до покращання заставного майна та збільшенні його вартості. Можна говорити про зацікавленість банківських установ в наданні такого виду кредитів. По-перше, банк збільшує свої активи з меншим ступенем ризику; по-друге, фінансова установа стабільно отримує прибуток у вигляді відсотків за користування позичковими коштами; по-третє, банк отримує потенційного клієнта – юридичну особу та надає їй увесь спектр банківських послуг: розрахунково-касове обслуговування; ведення валютних, депозитних операцій; надання окремих індивідуальних фінансових послуг та ін. Банк зацікавлений у такому клієнті та його вдалому бізнесі, тому досить часто розробляє пакет комплексного обслуговування із гнучкою системою знижок або інших заохочувальних банківських продуктів.

Важливим буде зауважити, що виробнича іпотека не повинна ототожнюватись з комерційною іпотекою, а тим більше – замінювати її. Це два різні види іпотечного кредитування для задоволення потреб окремих господарюючих суб'єктів, виходячи з їх потреб та можливостей. Залежно від об'єкту застави комерційної нерухомості або виробничого комплексу можна скоординувати фінансові ресурси для найбільш ефективного їх використання та обрати вигідніші умови кредитування. Головною ознакою виробничої іпотеки є її спрямованість на отримання прибутку підприємством через розширене виробництво, отже, кредитні кошти беруть участь в процесі нагромадження реального капіталу.

Іпотечний кредит має потужний потенціал економічного розвитку шляхом перетворення нерухомого майна на капітал, який використовується на реалізацію бізнесових проектів, з меншим ступенем ризику для кредиторів. Постає питання формування ресурсної бази для реалізації іпотечного кредитування підприємств. Доцільним, на нашу думку, буде створення спеціалізованого іпотечного інвестиційного інституту фінансування промисловості (СПФ). Вперше ідея формування такого фінансового закладу була запропонована в дослідженнях І. Цупора [7]. Основна мета такої установи – здійснювати функції з формування довгострокових ресурсів під заставу нерухомості для надання позик підприємствам через мережу уповноважених банків шляхом використання фондового ринку.

Головна ідея функціонування даної схеми полягає в налагодженні випуску в обіг довгострокових цінних паперів, що мають бути забезпечені заставою нерухомості. Для інвесторів імітовані таким чином іпотечні облігації є можливістю здійснення довгострокових заощаджень. Механізм дії СПФ такий. При отриманні необхідного довгострокового фінансування оформляється заставна, яка певним чином підлягає державній реєстрації; інвестиційні фонди купують заставну у СПФ та отримують права на нерухоме майно як держателя застави. Таким чином, у інвестиційного фонду формується портфель заставних. Така схема довгострокового фінансування є досить вдалою та ефективною. Однак для реалізації цього проекту повинна бути підготовлена законодавча база, а також необхідний фаховий підхід до

побудови взаємодії усіх учасників процесу. Разом з тим лише за умови розвитку дворівневого ринку заставних цінних паперів можна говорити про дієвість СІПФ. На сьогодні ринок іпотечних цінних паперів не має належного розвитку. Побудова дворівневого іпотечного ринку в країні, створення умов для роботи ринку цінних паперів є необхідними для забезпечення дії іпотечного механізму.

За умови світової фінансової кризи та обмеженості в доступі до банківських ресурсів головну роль у створенні інвестиційної іпотечної установи повинна взяти на себе держава. Звичайно, може виникнути ризик «зацікавленості» уряду в реалізації фінансових інтересів окремих бізнесових груп. Для уникнення таких випадків необхідно прийняти та дотримуватись чіткої законодавчої бази з визначенням прав, обов'язків, функцій усіх учасників проекту. Важливим є створення гнучкої та одночасно надійної правової бази, яка давала б надійне підґрунтя для функціонування іпотечних відносин.

Аналіз застосування іпотечного кредитування як джерела нагромадження основного капіталу доводить, що дана форма позики є найбільш досконалою та найменш ризикованою для кредитора. Іпотечне кредитування носить інноваційний характер по формі і по сутті застосування через запровадження нових фінансових інститутів та розробку нових проектів використання іпотечного механізму. Іпотека як форма інвестиційних вкладень безпосередньо бере участь у нагромадженні реального капіталу, процесі розширеного відтворення, створенні бази отримання майбутніх прибутків.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Підбиваючи підсумки викладеного, можна зазначити, що українська фінансова система має власні джерела забезпечення ресурсами виробничого сектора економіки. Реалізація проекту іпотечного кредитування промислового комплексу дає можливість задовольнити існуючу потребу в додаткових фінансових ресурсах багатьох підприємств. Світовий та вітчизняний досвід реалізації фінансових механізмів та інструментів доводить, що при обґрунтованій, зваженій економічній політиці держави, ринкова економіка здатна ефективно функціонувати та мати позитивні тенденції розвитку.

Бібліографічні посилання і примітки

1. Дані Держкомстату України [Електронний ресурс] / – Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua
2. Деловая газета «Взгляд». Падение ВВП Украины в I кв. составило 20,3 % [Електронний ресурс] / www.vz.ru
3. Федеральный Закон Российской Федерации об ипотеки (залоге недвижимости) от 16.07.1998 № 102-ФЗ [Електронний ресурс] / – Режим доступу: www.consultant.ru
4. Бланк И. Основы финансового менеджмента. Т.1. / И. Бланк – К.: Ника- Центр, 1999.– 592 с.
5. Закон України «Про заставу» / Відомості ВРУ. – 2003. – №38 [Електронний ресурс] / – Режим доступу <http://zakon.rada.gov.ua>
6. Закон України «Про іпотеку» / Відомості ВРУ. – 2003. – №38 [Електронний ресурс] / – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
7. Цупор І.І. Механізм довгострокового інвестування промислового виробництва автореф. дис. [Електронний ресурс] / – Режим доступу: www.dissert.com.ua

Надійшла до редколегії 25.06.2009.

Е. В. Финогеева

Днепропетровский национальный университет им. Олесь Гончара

А.П. Дучинский, АБ «Таврика»

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
КАК ФИНАНСОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ НАКОПЛЕНИЯ РЕАЛЬНОГО
КАПИТАЛА**

Аннотация: В статье исследованы основные проблемы обеспечения промышленного комплекса дополнительными кредитными средствами, а также механизм накопления капитала путем использования системы ипотечного кредитования. Рассмотрена схема формирования ресурсной базы для реализации ипотечного кредитования предприятий с помощью специализированного ипотечного инвестиционного института.

Ключевые слова: промышленный комплекс, ипотека, ипотечное кредитование, производственный комплекс, инвестиционный институт, финансовые ресурсы.

O. Finogeeva

Dnipropetrovsk National University

A. Duchinskiy

AB «Tavrika»

**THE REAL ESTATE CREDIT OF THE INDUSTRY AS MECHANISM OF
THE ESSENTIAL CAPITAL ACCUMULATION ON MODERN CONDITION**

The financial problems have been analyzed for development of industry in Ukraine. The possibility of investment has been considered as the Real Estate Credit and mortgage. The article reveals the role and basic function of the credit as essential capital accumulation.

Key words: industry, the Real Estate Credit, mortgage, essential capital, investment, financial resources.