пожвавлення на ринку нерухомості. Однак, досвід попередніх років змусить інвесторів та гравців ринку нерухомості більш обачливо підходити до купівлі об'єктів нерухомості з інвестиційною метою, закарбувавши класичні поняття, що нерухомість хоча і є антиінфляційним товаром у довгостроковому проміжку часу (близько 8-10 років), проте низько ліквідним. Час експозиції (пропонування об'єкту) залежить від виду нерухомого майна і може сягати від одного до декількох років. Тож, заробляти на ринку нерухомості зможуть лише професійні гравці, добре обізнані у кон'юнктурі ринку та її тенденціях.

Література

1. В.В. Воронін, В.В. Галасюк та інші. Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози.–Київ.: "АртЕк" –2009. –224 с.

2. В.А. Горемыкин. Экономика недвижимости. – М.: "Дашков и Ко". – 2003. – 835 с.

3. Давимука С.А., Дутка І.І., Дурицький В.В. Ринок житлової нерухомості на Львівщині: динаміка розвитку // Регіональна економіка. –2002. – №1. – С.46-56.

4. Горлач Н.Ю., Дурицький В.В. Ринок житлової нерухомості у Львові: чи можливий "обвал" цін ? // Регіональна економіка.– 2007.– №2. – С.236-242.

5. Горлач Н.Ю., Дурицький В.В. Деякі питання у сфері оренди державного нерухомого майна // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію.– 2008.– №5. – С.37-41.

УДК 336.71

Е.Л. Гринько
Севастопольский национальный технический университет

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫМИ ПРОЦЕССАМИ В УСЛОВИЯХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ

© Е.Л. Гринько, 2009

Аннотация. Рассматриваются основные проблемные аспекты, которые необходимо учитывать при формировании системы управления основными ипотечными процессами в условиях современной макроэкономической динамики и развития экономического и финансового кризиса.

The summary. The basic problem aspects which are necessary for considering at formation of a control system by the basic mortgage processes in conditions of modern macroeconomic dynamics and development of economic and financial crisis are considered

Экономическая ситуация, в рамках которой происходит развитие экономики Украины, является сложной и нестабильной в настоящем и на среднесрочную перспективу. Соответственно все больший интерес у ученых и практиков приобретают вопросы, связанные с определением вектора развития отечественной ипотечной системы. Актуальной необходимостью является разработка и внедрение направлений по стабилизации сферы ипотечных отношений, национальных программ развития отечественной ипотечной системы, совершенствования финансово – кредитной политики и механизма ее реализации с учетом регулятивного влияния на ипотечные процессы.

Современные мировые макроэкономические тенденции обнажили ряд проблемных аспектов в развитии национальных ипотечных систем многих стран, что неминуемо отразится на будущем украинской ипотеки и должно быть учтено при организации управления отечественной ипотечной системой: во – первых это спор относительно эффективности модели построения ипотечной системы: (основанной на вторичном рынке или на депозитной схеме); во-вторых, это проблема построения всестороннего полноценного и адекватного регулирования ипотечной системы на макроуровне и управления ипотечными процессами на и микроуровне; в - третьих дилемма целесообразности государственной поддержки ипотечной системы.

В части первого вопроса, существуют различные точки зрения относительно эффективности той или иной модели ипотечной системы. В последнее время преобладает мнение о сравнительных преимуществах ипотечной системы, построенной на депозитных ресурсах по принципу автономной сбалансированной системы. Специалистами подчеркивается, что мировой финансовый кризис показал несостоятельность открытой ипотечной системы, основанной на ипотечном рынке, т.к. истоки ипотечного кризиса, который приобрел масштабы мирового экономического кризиса, находятся именно в субстандартном ипотечном рынке США. Однако верно и то, что до сих пор не изобретен более эффективный механизм финансирования ипотечной системы, чем механизм, основанный на секьюритизации и вторичном ипотечном рынке. В Украине однозначно не определена

модель построения ипотечной системы, т.к. имеются элементы обеих вариантов финансирования ипотечного кредитования. Кроме того, условия кризиса требуют корректировки предлагаемых ипотечных продуктов, инструментов и механизмов их финансирования, управления ипотечными рисками. В связи с чем, необхолим поиск оптимальных направлений дальнейшего построения и регулирования ипотечных отношений.

Второе направление, которому, как показал ипотечный кризис, необходимо уделять особое внимание, - это построение полноценного регулирования ипотечных отношений на макроуровне и адекватного применения методов управления ими на микроуровне. Важность данного вопроса подчеркивается ипотечными кредиторами, входящими в Европейскую ипотечную федерацию (EMF), которой была разработана общая стратегия развития ипотечных рынков на 2009-2010 гг. [1], основанная на следующих принципах:

1. Необходимость гарантирования адекватного наблюдения и применения надежных кредитных принципов (принципы кредитной платежеспособности) в течение всего процесса предоставления ипотечного кредита всеми кредиторами / создателями кредитов вне зависимости от модели организации их бизнеса.

2. Гарантия получения потенциальными заемщиками / потребителями адекватной информации.

3. Полная транспарентность (прозрачность) выпуска ипотечных облигаций, упаковки (реупаковки), а также должное регулирование и адекватное наблюдение рейтинговых агентств.

Данные принципы целесообразно учесть при разработке мероприятий, регулирующих ипотечную сферу в Украине. В тоже время необходимым является: учет внутренних условий и уровня развития отечественного ипотечного рынка, фундаментальных отличий в практике функционирования и регулирования ипотечных отношений в Украине, а также США и Европе (как наиболее ярких представителей ипотечных систем); поддержание конкурентоспособность отечественного ипотечного рынка в глобальном аспекте; внедрение комплекса согласованных мероприятий по созданию и регулированию жизнеспособного долгосрочного механизма финансирования ипотечной системы; формирование транспарантной денежно-кредитной политики в части регулирования ипотечных процессов и др. мероприятия по восстановлению и развитию ипотечной системы в Украине.

В рамках второго направления, кроме вопроса регулирования ипотечных отношений на макроуровне, целесообразно также уделить особое внимание пересмотру и совершенствованию инструментов и механизмов управления, применяемыми ипотечными участниками. Последние претерпели ряд изменений в условиях экономической нестабильности. Так механизм секьюритизации стал недостаточно прозрачным и приобрел сложные формы, что привело к невозможности адекватной оценки уровня ипотечных рисков, гипертрофированному изменению понимания инвесторами уровня рисков ипотечных ценных бумаг. Кроме того, секьюритизация стала применяться не только в отношении качественных ипотечных кредитов, но и их субстандартной группы. Данные процессы на фоне применения диверсификации при упаковке и переупаковке ипотечных продуктов, а также диверсификации инвесторами своих портфелей привело к инфекции риска, т.е. заражению рисками свойственными «токсичным» ипотечным кредитам многих инвесторов – держателей ипотечных ценных бумаг. Интересным является выявленный факт, изменения восприятия ипотечными субъектами рисков ипотечных инструментов и отношения к этим рискам:

-кредиторы, инвесторы и рейтинговые агентства при применении диверсификации полагают, что данный метод, во-первых, заставляет исчезнуть систематический (рыночный риск), а также полностью нивелировать несистематический риск [2];

- инвесторы слишком часто стали полагаться на оценку риска рейтинговыми агентствами, нежели на собственную внутреннюю оценку потенциальных рисков [1].

В связи с этим необходима конкретизация методов управления ипотечными процессами, в частности ипотечными рисками с учетом национальных особенностей и в условиях экономического кризиса.

Третий вопрос, который приобрел особое звучание в условиях нестабильности – целесообразность государственной поддержки ипотечной системы. Действительно, на ранних этапах становления национальных ипотечных систем достаточно часто применялось государственное регулирование многих ипотечной деятельности в достаточно широких границах. Прямое административное регулирование и финансирование ипотечных систем использовалось и, отчасти было эффективным, на ранних этапах становления ипотечных отношений. В настоящее время наблюдается ориентация на рыночное регулирование ипотечных процессов, что позволяет обеспечить более эффективное формирование и распределение ипотечного капитала. Ослабление государственного контроля явилось тенденцией последнего десятилетия во многих странах. Однако

события последних лет, связанные с ипотечным кризисом, показали необходимость сохранения в определенной степени государственного регулирования и контроля ипотечных процессов. Прежде всего, это касается необходимости обеспечения стабильной долгосрочной системы ипотечного финансирования, контроля за законностью ипотечных операций, обеспечения транспарентности всех ипотечных процессов.

Современное состояние национальных ипотечных систем свидетельствуют о необходимости поиска современных путей решения назревших проблем. В перспективе стабильность и эффективность ипотечных систем видится в формировании грамотного, направленного регулирования ипотечных процессов, обеспечении их прозрачности, соблюдении правовых норм и экономических законов, разумного использования инструментов и механизмов управления ипотечными процессами.

Литература:

1. *European Mortgage Federation Annual report activities 2008 // www.hypo.org*
2. *Mihail N., Cetina I., Orzan G. Credit Risk Evaluation // Theoretical and Applied Economics. – 2007. - №. 4. - P. 47-52.*

УДК 338.45:330.131.7

М.І. Диба
Національний університет «Львівська політехніка»

УДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ ІДЕНТИФІКУВАННЯ ФІНАНСОВИХ РИЗИКІВ ДЕРЖАВНОЮ КОНТРОЛЬНО-РЕВІЗІЙНОЮ СЛУЖБОЮ УКРАЇНИ

© М.І. Диба, 2009

Проаналізовано існуючі недоліки вітчизняного законодавства у сфері ідентифікування фінансових ризиків державною контрольно-ревізійною службою України. Вивчено європейський досвід законодавчого регулювання процесу управління та ідентифікування ризиків. Запропоновано необхідні зміни у існуючі нормативно-правові акти з метою удосконалення законодавчої бази та ефективності діяльності державної контрольно-ревізійної служби.

Ідентифікування ризиків державною контрольно-ревізійною службою (ДКРС) може виконуватися шляхом планової або позапланової ревізії. Згідно законодавства України, плановою виїзною ревізією вважається ревізія у підконтрольних установах, яка передбачена у плані роботи органу ДКРС і проводиться за місцезнаходженням такої юридичної особи чи за місцем розташування об'єкта права власності, стосовно якого проводиться така планова виїзна ревізія [1]. Позаплановою виїзною ревізією вважається ревізія, яка не передбачена в планах роботи органу ДКРС.

Аналізування практичного досвіду проведення таких ревізій та виявлення фінансових ризиків дають змогу стверджувати про необхідність змін у вітчизняному законодавстві з метою оптимізування витрачання державних ресурсів для проведення планових та позапланових перевірок. Необґрунтовані планові та позапланові перевірки ДКРС призводять до зростання витрат на процес ідентифікування ризиків, що може суттєво впливати на загальну ефективність її роботи. Необхідними є формування моделей оцінювання ймовірності неправомірних дій керівників державних підприємств та ранжування державних підприємств за частотою порушення законодавства та виникнення фінансових ризиків.

У законодавстві України серед обставин, які вимагають проведення позапланових перевірок ДКРС, непередбачено врахування обсягу субсидій та трансакцій з державного бюджету (чим більші трансакції тим більша ймовірність виникнення фінансових ризиків та порушень вітчизняного законодавства), вид діяльності організації, можлива зміна керівництва та окремих керівників підприємства, середовище діяльності, рівень ліквідності активів та інші чинники, які визначають рівень ймовірності порушення керівництвом чинного законодавства.