

ЭКОНОМИКА

УДК 336.77:332.8

Е. А. ГЛАДЧУК, ст. преподаватель, «Государственный экономико-технологический университет транспорта», г. Киев, Украина

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ КОРПОРАТИВНОЙ МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПРЕДПРИЯТИЯМИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА УКРАИНЫ

Приводится анализ основных моделей ипотечного кредитования. Дается теоретическое обоснование необходимости совершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования с целью решения жилищной проблемы для работников железнодорожного транспорта Украины. Исследованы особенности формирования корпоративной модели ипотечного финансирования строительства жилья предприятиями железнодорожного транспорта с использованием возможностей инструментов экономико-математического моделирования. Определены перспективы дальнейших исследований в данной сфере.

Постановка проблемы. В настоящее время очевидно, что возможность повышения конкурентоспособности предприятия зависит от эффективности социальных мероприятий, выполняемых в пределах самого предприятия, а также от социально-экономической ситуации в частности. Следует отметить, что в социальной сфере железнодорожного транспорта существуют недостатки, связанные, прежде всего, с нерешенностью жилищных и социально-бытовых проблем работников, обусловленных недостаточным качеством управления социальным развитием, неэффективной системой, которая не учитывает личный вклад каждого работника в реализацию концепции социальной ответственности предприятий железнодорожного транспорта.

Проблема обеспечения жильем населения в современных условиях заключается в переходе от строительства жилья за счет государственных ассигнований с последующим бесплатным распределением к системе улучшения жилищных условий граждан посредством приобретения ими готового жилья на свободном рынке за счет собственных и кредитных средств.

По результатам проведенного исследования следует отметить, что обострение в последние годы проблемы обеспечения жильем железнодорожников обусловлено тем, что:

- 1) предприятия железнодорожного транспорта практически приостановили финансирование строительства жилья;
- 2) коммерческие жилищные кредиты из-за их высокой стоимости недоступны для работников и пенсионеров железнодорожного транспорта;
- 3) отсутствует оптимальный механизм привлечения средств работников и пенсионеров на доленое финансирование строительства жилья, предоставления целевых жилищных субсидий и т.д.

Необходимость определения основных направлений деятельности по обеспечению работников и пенсионеров жильем обусловлено реальными социально-экономическими процессами, которые проходят в Украине, и в частности на железнодорожном транспорте в период

реформирования. Кстати, ипотечное жилищное кредитование является в настоящее время одним из эффективных инструментов решения многих важных социально-экономических проблем. Как считают аналитики, ипотечное кредитование имеет большие перспективы развития, в частности корпоративная ипотека в крупных организациях и предприятиях дает возможность решить жилищную проблему, что позволит реализовать кадровую проблему, стимулировать труд работников и привлечь молодежь. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования и его привлекательность у населения. В этой связи развитие ипотечного кредитования (корпоративная ипотека) представляет в настоящее время особую актуальность.

Исследованию теоретических основ развития ипотечных отношений и особенностей финансирования строительства жилья посвятили свои научные труды такие украинские ученые-экономисты, как В. Д. Базилевич, А. Т. Евтух, В. И. Кравченко, С. И. Кручок, И. А. Лютый, С. В. Науменкова, К. В. Сорванец, Н. П. Погорельцева, В. И. Савич и др.

Выявлению проблем и перспектив развития ипотеки, построению комплексного подхода к исследованию процесса ипотечного кредитования, в частности методами экономико-математического моделирования, также уделено внимание в ряде исследований [1–4]. Современными специалистами разработана модель отечественной практики ипотечного жилищного кредитования в контексте недостаточной капитализации коммерческих банков и недостатка в структуре банковских пассивов долгосрочных депозитов.

Весомый вклад в разработку проблематики формирования корпоративной модели финансирования строительства жилья внесли И. В. Лысов и О. В. Тригуб. ими исследована схема расчетов оптимальной структуры жилищного строительства и определены направления государственного управления на основе моделирования жилищной сферы. О. В. Тригуб также исследовал методы использования средств частных инвесторов в корпор-

ративной модели ипотечного финансирования строительства жилья с целью решения жилищной проблемы населения Украины.

Следует отметить, что в работах указанных ученых не нашли должного отражения и требуют дальнейшей разработки теоретические основы и практические аспекты формирования и реализации в Украине корпоративной модели жилищного ипотечного финансирования, в частности для предприятий железнодорожного транспорта.

Целью данной статьи является анализ особенностей формирования модели ипотечного финансирования жилья с целью решения жилищной проблемы для работников железнодорожного транспорта Украины путем исследования теоретических основ и анализа практики функционирования механизма жилищного ипотечного кредитования.

Достижение цели данного исследования обусловило необходимость постановки и решения следующих задач:

- осуществление анализа моделей и механизмов организации ипотечного кредитования;
- обоснование необходимости совершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования с целью решения жилищной проблемы для работников железнодорожного транспорта Украины;
- исследование особенностей формирования корпоративной модели ипотечного финансирования строительства жилья предприятиями железнодорожного транспорта;
- определение перспективы дальнейших исследований в данной сфере.

Результаты исследования. Мировой опыт ипотечного кредитования состоит из большого разнообразия подходов, моделей и форм взаимодействия участников первичного и вторичного рынков ипотеки, которые формируются в зависимости от объективных условий и традиций, характерных для экономики каждой страны, в т. ч. стран с переходной экономикой.

Модель ипотеки представляет собой систему организации финансирования ипотечного жилищного кредитования, сформированную, проверенную и принятую мировой экономической практикой [2].

В процессе развития института ипотеки сформировалось несколько основных ипотечных моделей: усеченно-открытая, расширенно-открытая («американская») и сбалансированно-автономная. Каждая модель включает в себя определенный набор основных элементов, характеристики которых различаются в зависимости от модели (таблица 1).

Как видно из таблицы 1, наиболее простой системой следует считать усеченно-открытую модель ипотечного кредитования. Суть данной модели в следующем. Банки выдают ипотечные кредиты под залог недвижимости, в том числе жилой, и на основе образовавшегося пула заложных эмитируют собственные ценные бумаги – заложные листы. Продажа заложных листов обеспечивает банкам пополнение ресурсов «длинных» денег для выдачи следующих кредитов. Таким образом, осуществляется рефинансирование ипотечных кредитов, обеспечивающее сбалансированность активов и пассивов банка по срокам.

Ключевым отличительным признаком сбалансированно-автономной модели является сберегательно-судный принцип ее функционирования. Формирование кредитных ресурсов осуществляется за счет сбережений вкладчиков, желающих в будущем получить ипотечный жилищный кредит. Суть немецкой модели ипотечного кредитования жилья заключается в создании замкнутого ипотечного финансового рынка. Он формируется вокруг специализированных сберегательно-ипотечных учреждений.

Таблица 1 – Элементы основных моделей ипотечного жилищного кредитования

Элементы	Модели		
	усеченно-открытая	сбалансированно-автономная	расширенно-открытая
Страны распространения	Восточная Европа, Англия, Испания, Дания и др.	Германия, Франция, Австрия, Испания, Чили, Таиланд, Чехия и др.	США и другие развитые страны
Принцип функционирования	Рыночный (модель зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка страны)	Судно-сберегательный (модель автономна)	Рыночный (модель зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка страны)
Объекты кредитования	Готовые и строящиеся дома и квартиры	Готовые и строящиеся дома и квартиры	Готовые и строящиеся дома и квартиры для одной семьи, дома для нескольких семей
Источники привлечения кредитных ресурсов	Собственные и заемные средства	Жилищные накопления и жилищные контрактные сбережения будущих заемщиков, а также собственные и заемные средства банков	Ипотечные ценные бумаги, обращающиеся на вторичном рынке, а также собственные и заемные средства банков
Основные кредиторы	Универсальные ипотечные банки	Коммерческие, ипотечные банки, стройсберкассы, сберкассы	Ипотечные и сберегательные банки
Государственная поддержка	Не определены	Субсидии по стройсбережениям	Рефинансирование займов в условиях кризиса

В расширенно-открытой модели основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного жилищного кредитования поступает со специально организованного вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных заложными на недвижимость.

Применение той либо иной модели ипотечного жилищного кредитования в стране базируется на устойчивости финансовой системы и ограниченности рисков, на определении эффективного источника кредитно-финансовых ресурсов для ипотечных операций.

Если усеченно-открытая и сбалансированно-автономная модели не требуют прямого вмешательства государства, то в расширенно-открытой модели ипотеки государственное финансовое регулирование является первичным и сводится к формированию и поддержанию устойчивости развитого рынка ипотечных ценных бумаг.

На базе мировых ипотечных моделей в каждой стране образуются собственные ипотечные схемы, представляющие собой механизм финансирования ипотечного жилищного кредитования, сформированный в определенных экономических условиях для различных категорий заемщиков, с использованием одной либо нескольких ипотечных моделей.

Всего в рамках первичного и вторичного рынков жилой недвижимости в Украине сегодня реализуются три модели ипотечного финансирования жилищных потребностей населения: корпоративная, дотационная и банковская (рисунок 1).

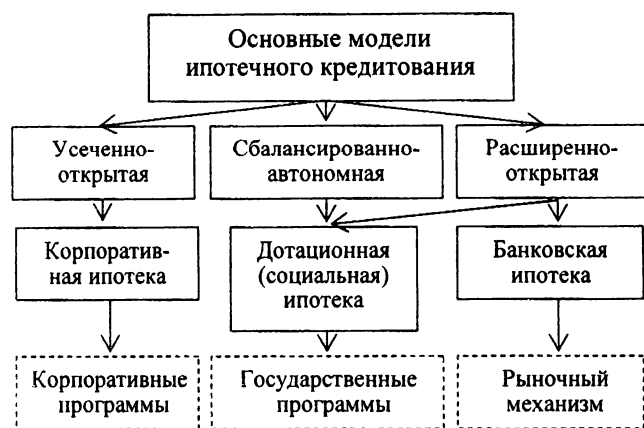


Рисунок 1 – Основные модели ипотечного кредитования строительства жилья

В соответствии с приведенным рисунком можно отметить следующее:

- корпоративная ипотека реализуется через привлечение средств физических и юридических лиц для финансирования строительства жилья в пределах строительно-финансовых холдингов; льготные ипотечные кредиты предоставляются работникам конкретного предприятия через механизм субсидирования процентных ставок либо списания части долга);

- дотационная ипотека заключается в направлении средств государственного и местных бюджетов разных уровней на финансирование строительства жилья и льготное ипотечное кредитование физических лиц с целью реализации государственных социальных программ;

- банковская ипотека предусматривает покупку населением жилья на первичном и вторичном рынках жилья с помощью ипотечных жилищных кредитов коммерческих банков.

В практической деятельности, в силу ограниченности финансовых ресурсов у населения, часто наблюдается комбинирование первой модели с двумя другими.

Схема банковской жилищной ипотеки является на сегодняшний день основной и реализуется практически во всех регионах страны.

Дотационная (социальная) жилищная ипотека, представленная одноуровневыми моделями, вводит определенные ограничения по социальному составу клиентов (например, работники бюджетной сферы), величине кредита, уровню дохода клиента, размеру имеющейся жилой площади и т.п. По причине относительно низких доходов населения из бюджета разных уровней предо-

ставляются дотации для компенсации разницы в процентных ставках банка и ипотечной программы.

Источниками финансирования корпоративной ипотеки являются доходы и прибыль, остающаяся в распоряжении организации или предприятия. В целом корпоративные ипотечные программы являются более доступными для граждан по сравнению с «классической» банковской ипотекой, однако сами компании на сегодняшний день не заинтересованы улучшать жилищные условия своих работников в связи с недостатком собственных средств и отсутствием налогового стимулирования.

Следует заметить, что существующие схемы финансирования жилищного строительства и обеспечения жильем имеют немало недостатков:

- банковская ипотека (предоставление банковских кредитов под залог жилья на цели его покупки и строительства): условия кредитования неприемлемы для большинства населения по срокам кредитования и процентным ставкам по кредитам; валютизация рынка ипотечных кредитов как препятствие в организации цикла рефинансирования первичных ипотечных кредиторов со стороны национальных инвесторов; краткосрочные источники финансирования долгосрочных ипотечных активов первичных ипотечных кредиторов; неопределенность предмета ипотеки в виде незавершенного строительства при кредитовании на цели финансирования строительства жилья;

- дотационная (социальная) ипотека (льготные кредиты на приобретение жилья за счет средств государственного и местных бюджетов): наличие конкуренции между рыночными структурами и государством; ограниченность источников финансирования и отсутствие гарантий их долгосрочности; ограниченность круга лиц, которые могут воспользоваться своим правом на получение льготного кредита; невозможность применения финансовых инструментов для внедрения цикла рефинансирования ипотечных кредитов; государство берет на себя риски возможности невозврата льготных кредитов; содержание учреждений, выдающих и обслуживающих льготные кредиты, осуществляется за счет средств государственного и местных бюджетов;

- корпоративная ипотека (непосредственное привлечение средств граждан на финансирование строительства жилья): зависимость источников финансирования от краткосрочных колебаний рыночной конъюнктуры цен на жилье и процентных ставок по кредитам, риски инвесторов, финансирующих объекты незавершенного строительства; недостаточность механизмов, обеспечивающих ответственность выполнения условий инвестиционных соглашений (в части сроков и качества строительства); невозможность массового внедрения жилищного ипотечного кредитования.

Рассмотрим особенности формирования корпоративной модели ипотечного финансирования строительства жилья предприятиями железнодорожного транспорта Украины.

С целью выполнения постановления Кабинета Министров Украины от 16.12.2009 г. № 1364 «Об утверждении Программы обеспечения жильем работников железнодорожного транспорта», Отраслевого соглаше-

ния между Государственной администрацией железнодорожного транспорта Украины и Советом профсоюзов железнодорожников и транспортных строителей на 2002–2006 годы, продленной на 2007–2011 и 2012 годы для обеспечения социальной защиты работников железнодорожного транспорта, улучшения их жилищных условий, повышения мотивации к труду и закрепления кадров на железнодорожном транспорте и единых подходов к порядку внедрения финансово-экономического механизма выполнения жилищной программы железных дорог и предприятий железнодорожного транспорта приказом № 121-Ц от 9.04.2012 г. утверждено «Общее положение о введении финансово-экономического механизма выполнения жилищной программы железными дорогами и предприятиями железнодорожного транспорта».

Указанный нормативный документ определяет порядок введения финансово-экономического механизма выполнения жилищной программы путем предоставления целевой долгосрочной беспроцентной ссуды на возвратной основе для индивидуального вступления в жилищно-строительные кооперативы, инвестиций в жилищное строительство, самостоятельное строительство или приобретение жилья работниками железных дорог и предприятий железнодорожного транспорта или предоставления безвозвратной финансовой помощи на возмещение предприятием работнику процентов за пользование кредитом, подлежащих уплате по кредитному договору с банком при предоставлении кредита на вышеуказанные цели.

Следует отметить, что при наличии такого тесного сотрудничества с банками возможно обеспечение и получение льготных кредитов для строительных компаний, которые возьмутся строить жилье для железнодорожников. Естественно, это позволит снизить стоимость квадратных метров жилья, а следовательно, уменьшить выплаты железнодорожников по кредитам.

Участие в жилищной программе возможно при определенных условиях, которые будут стимулировать железнодорожников к совершенствованию своих профессиональных качеств, например:

- 1) право на кредит получают специалисты, которые своим повседневным трудом сейчас приумножают потенциал предприятия, достигают высоких показателей в работе;

- 2) заемщик не должен иметь дисциплинарных взысканий, выговоров, других нарушений трудового распорядка или производственной дисциплины, по крайней мере, за последний год.

Преимущества корпоративной ипотеки для такого работника очевидны. Этот вид финансирования позволит снизить остроту жилищной проблемы среди сотрудников предприятия и будет стимулом и для самих работников работать лучше, добросовестнее, ведь у каждого из сотрудников появится реальная возможность за хорошие показатели в работе получить право на беспроцентный кредит для приобретения (строительства) жилья или улучшения жилищных условий.

Несомненно, существуют преимущества корпоративной ипотеки и для работодателей: предоставление кредитов является одним из мотивационных элементов компании, которые позволяют удержать персонал, ведь

сотрудники, получившие льготный ипотечный кредит, редко покидают компанию. Таким образом, будет решаться одновременно и проблема профессиональных кадров. Со стороны государства такая деятельность может стимулироваться путем предоставления налоговых преференций для социально ответственного бизнеса.

Для усовершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования с целью решения жилищной проблемы для работников железнодорожного транспорта Украины следует, на наш взгляд, создать научно-методическое обоснование реализации схемы жилищной ипотеки посредством формирования корпоративной модели ипотечного финансирования строительства жилья. Соответственно целесообразным будет применение возможностей инструментов экономико-математического моделирования.

Модель ипотеки можно определить как упрощенный образ оригинала (схемы ипотеки), представляющий собой математическое описание или графическое изображение отдельных связей (например, экономических, договорных и т.п.) между субъектами. В отличие от оригинала с моделями можно экспериментировать с целью нахождения оптимальных параметров для схемы ипотеки [1].

Следует выделить моделирование как процесс изучения влияния реальных факторов на поведение реального объекта – схемы ипотеки.

С учетом того, что модель ипотеки представляет собой систему организации финансирования ипотечного жилищного кредитования, то необходимо рассмотреть следующие элементы: 1) методологический (цель, задачи, принципы, функции); 2) инструментальный (методы, методики, инструменты); 3) институционально-инфраструктурный (субъекты, объекты, инфраструктура). Необходимость построения моделей ипотечного финансирования строительства жилья обусловлена потребностью установления выполняемых экономических функций и выявлением экономических связей между субъектами.

Для определения основных параметров этих связей, их исследования и нормирования из моделей выделены субъекты жилищной ипотеки в виде отдельных блоков [1]: «клиентура», инвестиционно-кредитный, строительства и реализации, управления, которые и приняты в качестве объектов исследования. Функциональность каждого блока выражается исполнением отведенных ему ипотечной программой и организационно-экономической моделью обязанностей, а универсальность определяется стандартным набором функций, которые он может выполнять в различных моделях.

Методический подход к разделению ипотечной модели на отдельные блоки обусловлен тем, что потребность в инвестициях и внутренние ресурсы каждого субъекта практически не зависят от вида схемы жилищной ипотеки.

Следует отметить, что при разработке корпоративных моделей жилищной ипотеки требуется прежде всего определить направление движения финансовых потоков. Для этого необходимо:

- установить основные целевые функции ипотечной модели;

- определить целевые функции каждого блока, исходя при этом именно из целевых функций модели;
- установить для каждого блока источники получения ресурсов, т.е. адресные финансовые потоки;
- построить модель ипотеки.

В итоге, построенная таким образом корпоративная модель ипотечного финансирования строительства жилья является одним из вариантов моделей этого класса. В зависимости от задач, решаемых программой жилищного строительства на основе ипотеки, размеров ресурсного обеспечения, можно разработать другие варианты модели, изменяя при этом направления финансовых потоков и вводя новые целевые функции, а соответственно – и функциональные блоки.

При формировании корпоративной модели ипотечного финансирования строительства жилья необходимо учитывать следующие факторы: во-первых, зависимость источников финансирования от краткосрочных колебаний рыночной конъюнктуры цен на жилье и процентных ставок по кредитам, во-вторых, большая часть рисков переводится на инвесторов, которые финансируют объекты незавершенного строительства, в-третьих, недостаточность механизмов, обеспечивающих ответственность выполнения условий инвестиционных соглашений (в части сроков и качества строительства).

Важным моментом выступает разработка методических подходов к определению взаимосвязи доходов железнодорожников и условий обеспечения доступности жилья с привлечением ипотечного кредита. Соответственно, необходимо определить оценки коэффициента доступности жилья, которые учитывают, как показывает мировая практика, влияние таких факторов, как стоимость жилья, величина ипотечного кредита (при существующих условиях кредитования) и первого взноса, возможность получить кредит для железнодорожника, его совокупный доход, расходы на содержание жилья, страховые взносы и гарантии.

Также следует разработать методические подходы к установлению критериев оценки вероятности возврата ипотечного кредита работника предприятия железнодорожного транспорта, которые включают анализ платежеспособности заемщика, выполнения им предыдущих финансовых обязательств, наличие собственных средств, оценку стоимости и состояния передаваемого в залог имущества.

Целесообразным будет и моделирование структуры формирования затрат заемщика при покупке жилья с привлечением ипотечного кредита с учетом наличия следующих условий: правовое регулирование ипотечного кредитования; степень кредитоспособности заем-

щика; уровень риска возникновения потока потерь и его колебаний в условиях финансового кризиса.

Подытоживая сказанное, отметим, что при формировании корпоративной модели ипотечного финансирования строительства жилья предприятиями железнодорожного транспорта Украины наряду с использованием возможностей инструментов экономико-математического моделирования необходимо применять и возможности инструментов, используемых в финансовом секторе. Речь идет об усовершенствовании системы долгосрочного ипотечного кредитования железнодорожников путем привлечения и использования ресурсов финансовых посредников (например, негосударственных пенсионных фондов).

Следует, на наш взгляд, отработать и ряд вариантов, предусматривающих использование нескольких видов моделей с участием совокупного капитала: финансовых ресурсов предприятий железнодорожного транспорта, выступающих в качестве корпоративных жилищных дотаций, денежных средств самих железнодорожников, а также кредитных ресурсов.

Заключение. В связи с изменившимися в стране подходами к финансированию жилищного строительства, оно сегодня выполняется за счет собственных и привлеченных средств, с использованием традиционных и специальных методов и механизмов. Результаты исследований многих ученых дают право утверждать, что наиболее продуктивным способом финансирования жилищного строительства является создание корпоративных образований в форме холдингов, финансово-промышленных групп, а также долевое участие в строительстве, ипотечное кредитование и т.п.

Список литературы

- 1 Ипотечное кредитование. Теория и методика проектирования моделей жилищной ипотеки : учеб.-метод. пособие / Е. М. Дарьин [и др.]. – Н. Новгород : Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т, 2004. – 110 с.
- 2 **Пересыпкина, Н. В.** Финансовое регулирование ипотечного жилищного кредитования в России : автореф. дис. ... канд. экон. наук : спец. 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» / Н. В. Пересыпкина. – М., 2009. – 24 с.
- 3 **Семенов, К. И.** Моделирование процессов ипотечного кредитования : автореф. дис. на соиск. науч. степени канд. экон. наук : спец. 08.00.13 «Математические и инструментальные методы экономики»; 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» / К. И. Семенов. – СПб., 2009. – 19 с.
- 4 **Ярошенко, О. И.** Моделирование ипотечного кредитования : [монография] / О. И. Ярошенко. – Черновцы : ЧНУ, 2010. – 176 с.

Получено 12.01.2014

E. A. Gladchuk. Features of the formation of mortgage funding model corporate housing construction enterprises Railway Transport of Ukraine.

The article presents the analysis of the main models of mortgage lending. The necessity of perfection of mechanism of the mortgage housing crediting is well-proven with the purpose of decision of housing problem for the workers of railway transport of Ukraine. The features of the formation of the corporate model of mortgage housing finance companies using rail transport of the instruments of economic and mathematical modeling. The prospects of further researches in this sphere are certain.