

витку. Саме венчурний бізнес надає економіці можливість підвищити конкурентоспроможність на світовій арені, сприяє економічному зростанню та розвитку фінансового посередництва, а отже забезпечує належний рівень фінансової безпеки країни. Таким чином, венчурне інвестування — оптимальний механізм підтримки національної економіки. Оскільки держава в сучасних умовах не може здійснювати в повному обсязі фінансування інноваційних розробок, каталізаторами інноваційних процесів має стати недержавний капітал. Однак сьогодні пасивність українського інвестування в інновації є однією з причин обережного ставлення до України з боку іноземних інвесторів. Слід зазначити, що венчурний бізнес не уникне труднощів на шляху свого розвитку, проте впровадження цього механізму вкрай необхідне вітчизняній економіці.

Список літератури

1. Державний комітет статистики України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
2. Закон України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» від 15 березня 2001 р. № 2299-ІІІ / Відомості Верховної Ради України (ВВР)
3. Програма економічних реформ України на 2010-2014 рр. «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава». — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.president.gov.ua/docs/Programa_reform_FINAL_1.pdf
4. Хома І. Б. Венчурне інвестування як спосіб реалізації інноваційно-інвестиційного потенціалу держави / І. Б. Хома; О. В. Войтків; Г. В. Чепіль; Х. Б. Демчук // Науковий вісник НЛТУ України. — 2011. — Вип. 21.3. — [Електронний ресурс] — Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/nvnltu/21_3/292_Chom.pdf

УДК 336.77.067.32

Є. А. Поліщук,

канд. екон. наук, доцент кафедри банківських інвестицій,
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗАСТАВНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА

Ринок заставного нерухомого майна — це специфічний сегмент ринку нерухомості. Його відмінною та водночас характерною рисою є реалізація об'єктів нерухомості, що були передані заставодавцем у заставу банку, внаслідок невиконання позичаль-

ником кредитних зобов'язань. Зауважимо, що в Україні цей ринок почав розвиватися відносно недавно — порівняно суттєві угоди почали реалізовуватися з 2009 року. Як відомо, цей період характеризувався розпалом світової фінансово-економічної кризи, що не оминула України, саме тоді у позичальників почали з'являтися проблеми із обслуговуванням кредиту. Активізація продажу заставного майна банками та суб'єктів ринку свідчила про формування окремого сегменту. Іншими словами — цей сегмент ринку породжений кризою.

Говорячи мовою цифр, наведемо деякі факти:

- у 2009 році банк «ОТР Банк» реалізував 97 об'єктів нерухомості, вже у 2010 році — 162, а у першому півріччі 2011 року — 86;
- у 2009 році банк «Ерсте Банк» реалізував 18 об'єктів нерухомості, вже у 2010 році — 92, а у першому півріччі 2011 року — 87;
- «ВТБ Банк» у 2010 році продав у 10 разів більше об'єктів нерухомості, ніж у 2009 році, а за перше півріччя — стільки ж об'єктів, скільки за весь 2010 рік.

Тобто, ми бачимо серйозну тенденцію до зростання проблемних активів банків. Це підтверджує невтішна статистика Національного банку України. Так, питома вага проблемних позик у загальному кредитному портфелі банків активно ріс протягом усього другого кварталу 2011 року: у квітні він досяг 4,29 %, у травні — 4,89 %, у червні — 5,43 %. Ще більш активно збільшувалися розміри безнадійних неповернень та реструктуризованих кредитів): якщо ще у квітні вони оцінювалися в 20—22 % загального кредитного портфеля, те вже в травні — в 23—26 %, а в червні — 27—32 %. У другому півріччі фінансисти не розраховують на поліпшення платіжної дисципліни позичальників: по самих оптимістичних прогнозах, реальний обсяг сумнівних позик у загальному кредитному портфелі збільшиться до 33—35 %, песимістичним — до 35—40 % [1]. Як бачимо, у позичальників проблеми з погашенням заборгованості не тільки не зменшилися, а навпаки — зросли.

Так, поруч із заставними службами банків почали виникати факторингові та колекторські компанії, які можна детермінувати як основних суб'єктів цього ринку.

Факторингові компанії — фінансові установи, діяльність яких полягає у переуступці першим кредитором (клієнтом) прав вимоги боргу третьої особи (боржника) другому кредитору (фактору) з попередньою або наступною компенсацією вартості такого боргу першому кредитору (клієнту).

Колекторські компанії — це фірми, в основу діяльності яких полягає допомога у поверненні кредитних коштів.

Незважаючи на такий короткий термін функціонування таких суб'єктів, склався певний досвід схем реалізації заставного майна. Перша схема передбачає добровільний продаж у межах досудового урегулювання спору між банком та позичальником. Інша — примусова реалізація за рішенням суду, через виконавчу службу на публічних торгах [2, с. 41].

Варто наголосити на тому, що зазначені схеми мають свої недоліки, що утрудняють розвиток організованого ринку заставного нерухомого майна. Серед недоліків добровільного продажу можна виділити наступні:

1. Для уникнення ризиків служби банку розпочинають паралельно із переговорами про реалізацію майна судові розгляди. Це викликано тим, що процедура відчуження майна може тривати до півтора року.

2. Продаж майна відбувається за ринковою ціною. Якщо має місце такий випадок, як реалізація застави за ціною нижчою, ніж залишок заборгованості, то така угода може бути заборонена банком. Тобто швидко таке майно продати теж буде важко.

До переваг належать:

1. Відсутність комісійних виплат агентствам нерухомості (3—5 % відсотків від вартості).

2. Скорочення розриву між ринковою вартістю та реальною вартістю продажу.

3. Скорочення часу та інших ресурсів.

Основною перевагою примусової схеми є її наявність і можливість. Якби законодавство не дозволяло вирішувати такі проблеми у цей спосіб, то було б украй важко взагалі надавати кредити під заставу майна.

До недоліків примусової схеми реалізації заставного майна належать:

1. Вища вартість операції.

2. Нижча ціна (витрати банку збільшуються на суму комісійних агентствам (3—5 %), за організацію торгів (близько 10 % від вартості) та за послуги колекторських або факторингових організацій (3—15 %).

3. Якщо майно не буде продано протягом 2 місяців, то воно уціняється [2].

Отже, ринок заставного нерухомого майна — це індикатор стану позичальників. Ним не можна нехтувати, а навпаки розглядати крізь призму макроекономічних показників економічного розвитку країни. Тому більшість позитивно налаштованих прогнозів виходу країни з кризи можна спростувати, оскільки пози-

чальники не можуть знайти інших способів вирішення проблем погашення заборгованості перед банком, як реалізація заставного майна.

Список літератури

1. Електронний ресурс: [Електр. ресурс]. <http://www.zalog-ipoteka.org.ua/>
2. *Гриньков, Д.* Заложные показания / Д. Гриньков // Бизнес. — № 30 (965), 25 июля 2011 г. — С. 40—43.

УДК: 336.71(043.3)

К. Є. Поліщук,
аспірант кафедри банківської справи,
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

КРИТЕРІЇ ОПТИМАЛЬНОСТІ СИСТЕМИ КРЕДИТНОГО СКОРИНГУ

Скоринг є методом оцінки рівня ризику, який є результатом обробки різних даних кредитних історій, що прямо чи опосередковано впливають на рівень платіжної дисципліни. Основне призначення системи кредитного скорингу — аналіз, оцінка і рейтингування позичальників, а також підтримка прийняття кредитних рішень у банку. Основними завданнями ефективної системи кредитного скорингу є розробка скорингових моделей та побудова скорингової інфраструктури [1]. Скорингові моделі дозволяють автоматизувати процес оцінки якості позичальників і значно скоротити операційні витрати, тому важливого значення набуває обґрунтування критеріїв при їх побудові.

Кредитний скоринг має ряд функціональних можливостей, які роблять цю систему максимально ефективною.

Централізованість. Ефективна система кредитного скорингу повинна централізовано обслуговувати всі відділення банку, його філіали та інші віддалені точки, в яких надаються кредити. Це дозволяє ризик-менеджерам банку здійснювати якісний і повноцінний контроль як над діяльністю окремих співробітників, так і над всією кредитною політикою банку.

Побудова, редагування та оцінка адекватності скорингових моделей. У системі кредитного скорингу важлива можливість