

урахуванням тенденцій розвитку фінансового сектору у цілому так, як це було зроблено в Європі шляхом впровадження організаційних заходів у напрямку посилення нагляду, контролю та оцінки фінансової стабільності в межах всієї фінансової системи для скорочення ризику появи майбутньої фінансової кризи [4, с. 2—4]. За умов подальшого доопрацювання, — може бути використаний у якості інструментарію для будь-якого рейтингового агентства, як альтернатива існуючим методам рейтингування підприємств.

### **Література**

1. Подольчак Н. Ю. Оцінка ефективності систем менеджменту підприємств за допомогою кластерного аналізу // Наукові записки. Том 56. Економічні науки, 2006. — С. 94—99.
  2. Силантьєв О. С. Реконструкція атракторів імпліцитної волатильності опціонів з використанням методів нечіткої кластеризації // Науковий збірник «Економіка та підприємництво». — К.: КНЕУ, 2009. — С. 85—92.
  3. Шнирко О. С. Конкурентоспроможність України до світової економічної кризи, під час... Після? // Політичний менеджмент, 2009. — № 1. — С. 26—33.
  4. *Comission of the European. Regulation of the European Parliament and of the Council. Brussels, 23.09.2009. COM(2009) 501 final.* — 74 с.
  5. <http://www.bank.gov.ua> // Національний банк України.
  6. <http://www.unia.com.ua> // Українська національна іпотечна асоціація.
  7. <http://wiki.tstu.edu.ua/index.php?title> // Вільна енциклопедія Вікіпедія.
- Статтю подано до редакції 28.05.10 р.

УДК 336.77.067

К. А. Бєзун, здобувач,  
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьман»

### **ЦИКЛІЧНІСТЬ ЯК ОДНА З ФОРМ ІСНУВАННЯ ТА ПРОГНОЗУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ**

**АНОТАЦІЯ.** У статті досліджено існування іпотечного кредитування в циклічному процесі, що показує вплив економічних показників на економіку країни, існування іпотеки як такої на різних етапах економічного зростання для формування теперішнього стану і прогнозування на майбутнє розвитку іпотечного кредитування України.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** іпотечне кредитування, ринок нерухомості, ринок капіталу, циклічність, теорії циклів, індикатори економічного циклу, економічна криза.

**АННОТАЦИЯ.** В статье исследуется существование ипотечного кредитования в циклическом процессе, что показывает влияние экономических показателей на экономику страны, существование ипотеки как таковой на разных стадиях экономического процесса для формирования сегодняшнего состояния и прогнозирования на будущее развитие ипотечного кредитования на Украине.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** ипотечное кредитование, рынок недвижимости, рынок капитала, цикличность, теории циклов, индикаторы экономического цикла, экономический кризис.

**ANNOTATION.** In the article existence of the mortgage crediting is investigated in a cyclic process, that shows influence of economic indicators on the economy of country, existence of mortgage as such on the different stages of economic process for forming of the today's state and prognostication on future development of the mortgage crediting on Ukraine.

**KEYWORDS:** mortgages, real estate market, capital market, cycle theory of cycles, economic crisis, business cycle indicator.

Велика кількість економічних процесів пояснюються ростом і спадом, що призводить до виявлення визначених математичних залежностей, які мають вигляд циклу, який повторюється через визначений час. Тому є зацікавленість дослідження іпотечного кредитування в Україні, яке має свою циклічність та безпосередню залежність від важливих показників країни.

Досвід розвинутих країн щодо іпотечного кредитування свідчить, що іпотека є важливим фактором зростання інвестицій у країну та забезпечення швидкого зростання її економіки.

За даними Світового банку, у країнах з ефективними механізмами іпотеки, позичальники, які пропонують кредитору заставне забезпечення, можуть отримати суми у 6—9 разів більші, за термін у 7—11 разів триваліший та під значно нижчі відсотки. Тому іпотечне кредитування має значне поширення [6].

Розглядаючи ринок нерухомості, можна сказати, що є багато точок зору з приводу діагностування і прогнозів цього ринку. Але не існує одного методу, за яким можна було б прослідкувати діяльність та поведінку всіх суб'єктів на ринку. Ціни на ринку нерухомості ростуть і падають, але взаємозалежність цих явищ досі точно не визначена.

Дослідженням таких закономірностей займалися учені: К. Р. Макконнел, С. Л. Брю, Г. Кембелл, Г. Хаберлер, Е. Хансен, М. Хікмен, Д. Л. Сміт, М. Фридман, з відчизняних С. Кузнец, А. С. Селіщев, Н. Д. Кондрат'єв, А. Ф. Шишкін, М. І. Туган-Барановський, А. Гальчинський, В. Геєць, С. Дзюбик, О. Мельник та ін.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні бере свій початок в 1990-х роках з пропозиції купувати нове житло в кредит за проектом забудовника «Київміськбуд» та банка «Аркада».

У 2001 році відбулася Перша міжнародна іпотечна конференція, яка дала поштовх розвитку іпотеки в Україні за участю вітчизняних та іноземних банків [7]. Тому дані для аналізу будуть надані відповідно з 2001 р.

Поява в системі суспільних відносин феномену іпотеки супроводжується об'єднанням через іпотечні механізми ринків нерухомості і капіталу, а на їх основі — формуванням ринку іпотечного капіталу. Взаємозв'язок між ринками капіталу і нерухомості проявляється через трансформацію грошових потоків, вартості кредитних ресурсів, їх вплив на вартість нерухомості. Хоча в такій закономірності можуть бути винятки. Не завжди, зокрема, ріст вартості кредитів призводить до зниження вартості нерухомості. Взаємозв'язок між цими двома елементами слід розглядати, передусім у контексті зміни платоспроможного попиту на житло, який по-перше, розвивається циклічним сценарієм, а по-друге, має чітко виражений регіональний аспект (рис. 1) [2].

Отже, з рис. 1 можна побачити циклічність попиту на нерухомість і вартість нерухомості по відношенню до стабільності вартості кредиту, що дає змогу стверджувати, що всі економічні явища в безпосередньому процесі існування іпотеки піддаються циклічним перетворенням, що буде розглянуто далі.

Ще в 30-ті роки XX ст. американський учений С. Кузнець винайшов в економічній динаміці такі, як будівельні, цикли з періодом 15—25 років. Будівельні цикли пов'язані з періодичним масовим оновленням житлових і виробничих приміщень. Синхронність циклів була знайдена в платіжному балансі, зростанню грошової маси, внутрішніх інвестиціях країни та зовнішніх інвестиціях між країнами. Вчений вважав, що циклічність має причину демографічну (зміна поколінь, ріст населення, зовнішня і внутрішня міграція), але послідовники виявили, що цикли Кузнеця висвітлюються тільки в об'ємах житлового будівництва.

Спірність багатьох циклічних теорій у комплексності розгляду залежить від багатьох видів індикаторів, які повинні мати схожу циклічну динаміку, яка пов'язана з одним причинно-наслідковим механізмом.

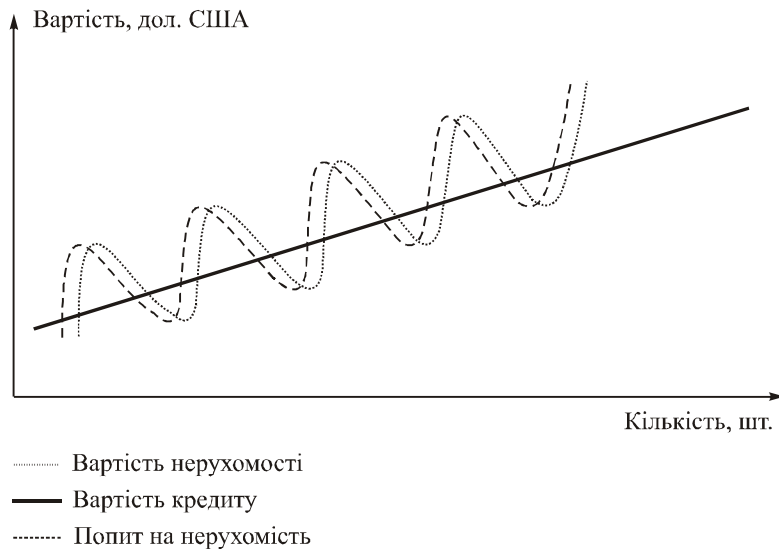


Рис. 1. Залежність між зміною вартості нерухомості та зміною вартості кредиту

Індикатори, які характеризують даний цикл, ділять на три види (табл. 1) [10].

Таблиця 1

ВИДИ ІНДИКАТОРІВ ЦИКЛУ С.КУЗНЕЦЯ

Лідируючі	Співпадаючі	Відстаючі
Індекс цін на сировину тощо	Зайнятість і валовий національний продукт тощо	Інвестиції в нежитловий сектор тощо

А. Акаєв, В. Пантін та А. Айвазов розробили графік на основі даних світового ВВП (рис. 2) [8], на якому точно визначені криві підйомів і падіннь світової економіки, тобто ймовірність існування кризового стану. Раз у півстоліття різні економічні цикли зустрічаються в одній точці, як трапилось 2007—2008 року, коли точкою були — верхні пікові точки розвитку (Кітчина 3—5 років, Жугляра 8—11 років, Кузнеця 15—25 років і Кондрат'єва 40—45 років). Після чого почалась фаза падіння або резонансу.

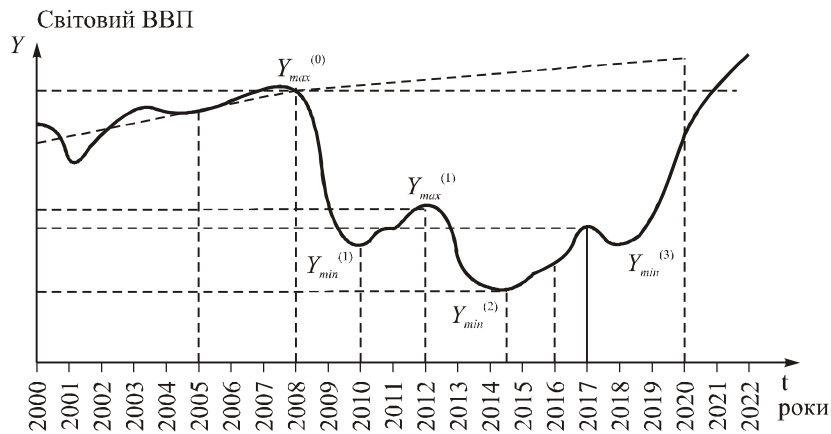


Рис. 2. Прогноз кризових станів економіки

Саме цикл Кузнеця проявився іпотечною кризою та різким скороченням об'ємів будівництва в житловій, промисловій та інфраструктурних сферах, а також різким падінням цін на житло.

Досліджуючи циклічність іпотечної діяльності, можна помітити, що цикл є не повним, тому що іпотека в Україні розвивається на протязі 9 років, тому в дослідженні можна побачити частину циклу. Визначення такого явища можна представити у вигляді порівнянь трьох графіків, на яких відображені супутні фактори коливання показників економічного стану та залежності іпотечної діяльності (рис. 3, 4, 6).



Рис. 3. Дані по стану ВВП у країні за 1996—2010 рр. [4]

З 1994 року ВВП України зменшився на 39 %, що засвідчує низький розвиток зовнішнього простору країни. Але криза 2008 року відчутно відобразилась на всіх сферах зовнішнього і внутрішнього середовища, що безпосередньо відчутно впливає на залучення інвестицій в іпотечну діяльність.

Розвиток фінансової кризи в Україні призвів до підвищеного рівня інфляції, що в свою чергу деформувало національну систему грошового і кредитного обігу. Найбільших темпів інфляція набула в 1992 році, коли вона становила 144 %, у 1993 році — 6288 %, у 1994 році — 850 % [9]. Проведення грошової реформи в 1996 році стабілізувало національну грошову одиницю, були виплачені внутрішні і зовнішні державні борги за

рахунок бюджету, що в майбутньому формувало фундамент для виникнення кризових явищ у сфері фінансів.

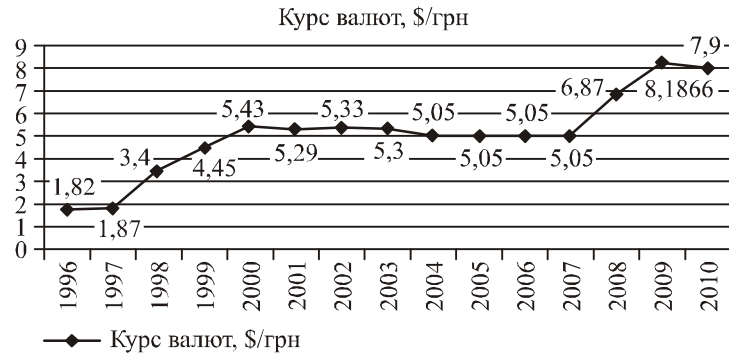


Рис. 4. Дані по відношенню курсу гривні до долара США в країні за 1996—2010 рр. [5]

При умові валютного коридору до гривні відносно долара по курсу 1,9 грн, який був встановлений у 1997 році, за умови фіксованого курсу та припливу іноземного капіталу, мали можливість заробити тільки нерезиденти. Тому НБУ переглянув встановлений раніше коридор та спрямував діяльність на підвищення і розширення даного курсу, що дало поштовх для зменшення прибутку на валютному ринку України та впливу іноземного капіталу. Міжнародні інвестори розчарувались в українському ринку державних облігацій (ОВДП), за відсутності альтернативних фінансових ринків, який спровокував необхідність продажу ресурсів із резервів НБУ, що не могло не призвести до посилення девальваційного тиску на гривню.

У середині червня 2003 року на валютному ринку України курс гривні до долара залишався стабільним, однак курс гривні до євро значно вирізнявся, що дало привід для хвилювань за фінансовий стан країни.

Наприкінці 2004 р. політична нестабільність і негативні очікування спровокували населення на відмову від національної валюти на користь іноземної (відмова від депозитів в національній валюті (рис. 5) [11]). НБУ змушений був проводити масові інтервенції на підтримку гривні. За 2,5 місяця сумарні

обсяги інтервенцій (продаж іноземної валюти) досягли 2,8 млрд дол. США.

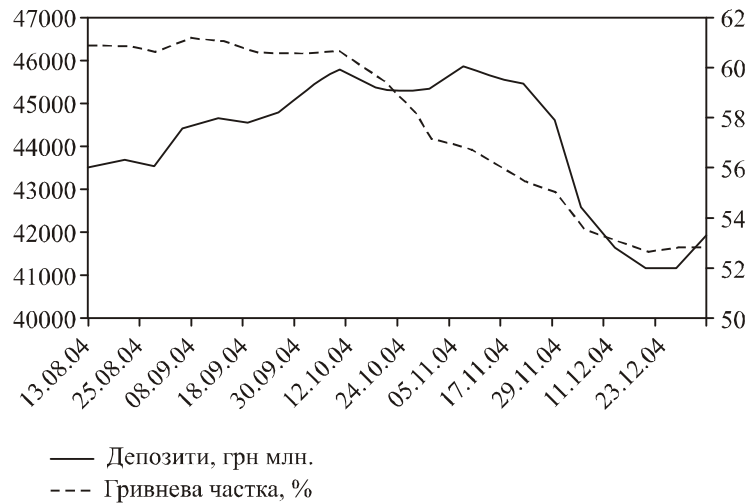


Рис. 5. Депозити населення та їх гривнева частка (праворуч)

Зниження 2008 р. офіційного курсу до 4,85 грн за долар США Національним банком України мало на меті позбутися курсового перекошу, згодом цей крок переріс у стимул для розвитку інфляції. До того ж проведення ревальвації гривні здешевило імпорту енергоносіїв, імпорту продукції машинобудування, що зменшило вартість виробничих витрат та зниження індексу цін виробників. Збільшився імпорту споживчого призначення, що сприяв зниженню індексу споживчих цін.

Підвищення процентних ставок і обмінного курсу національної валюти, спричинив виштовхування внутрішніх і іноземних інвестицій. Процентні ставки (номінальні) за кредитами в національній валюті в реальній економічній сектор у березні місяці 2008 р. коливалися у межах 9,7 —12,9, у квітні — у межах 15,4—19,0, у травні — у межах 16,1—19,3, на початку червня у межах 16,6—18,6. Індекс споживчих цін у % до попереднього місяця у березні 2008 складав 103,8, у квітні — 103,1, у травні — 101,3, а індекс цін виробників промислової

продукції у % до попереднього місяця складав у березні — 106,6; у квітні — 106,6; у травні — 103,7 [5]. Співставлення процентних ставок за кредитами в національній валюті в реальний економічний сектор у квітні місяці з ціновими індексами свідчить, що темпи росту ставок за кредитами значно перевищували рівень інфляції в економіці країни, у травні вони були незначно нижчими за рівень інфляції.



Рис. 6. Порівняння кількості виданої і непогашаної іпотеки в країні за 1996—2010 рр. [1]

З рис. 6 можна побачити початок видачі іпотеки. Якщо порівнювати дані з тривалістю цикла Кузнеця, то цикл повинен закінчитись у 2015—2020 рр., тобто стадія спаду або кризи. Отже, аналіз таких залежних показників, як ВВП та курс валют, свідчать про прямий взаємозв'язок існування і рух іпотечних кредитів за циклом Кузнеця.

Використовуючи макроекономічні показники можна визначити прогностні значення руху іпотечного кредитування і продовження циклу. З наданих даних можна зробити висновок про паралельно протікаючі спади і підйоми у всіх секторах економічного розвитку, які досліджувались і досліджуються в наш час, підтвердженням чого є існування багатьох теорій циклічності економіки.

## Література

1. Аналітичний портал. — <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid=news%7C128>
2. Лютий І. О., Савич В. І., Калівошко О. М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: Монографія. — К.: Центр учбової літератури, 2009. — С. 15—16.
3. Гальчинський А. С. Кризи і цикли світового розвитку. — К.: АДЕФ-Україна, 2009. — 392 с.
4. Державний комітет статистики України. — <http://www.ukrstat.gov.ua/>
5. Національний банк України, <http://www.bank.gov.ua>
6. Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України: Збірник матеріалів Круглого столу/ Міжвідом. коміс. з питань фін. безпеки при РНБОУ, Укр. агентство фін. розвитку. — К., 2002. — С. 8—10.
7. Світова іпотечна криза / В. А. Поляченко, К. В. Паливода, П. І. Гайдуцький. — К., 2008. — 428 с.
8. [http://dialogs.org.ua/issue\\_full.php?m\\_id=19224](http://dialogs.org.ua/issue_full.php?m_id=19224)
9. <http://in1.com.ua/article/2628/#>
10. <http://www.kapital-us.ru/articles/article/175754>
11. [http://www.razumkov.org.ua/ukr/article.php?news\\_id=632](http://www.razumkov.org.ua/ukr/article.php?news_id=632)
12. <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid=news%7C128>
13. Статтю подано до редакції 12.01.10 р.  
Статтю подано до редакції 09.06.10 р.

УДК 368.9.06

*Ю. П. Гришан*, канд. екон. наук, доц.,  
ДВНЗ «Київський національний економічний університет  
імені Вадима Гетьмана»

### **НЕОБХІДНІСТЬ РЕФОРМУВАННЯ ГАЛУЗІ ОХОРОНИ ЗДОРОВ'Я: ВПРОВАДЖЕННЯ ОБОВ'ЯЗКОВОГО МЕДИЧНОГО СТРАХУВАННЯ В УКРАЇНІ**

АНОТАЦІЯ. Висвітлено основні проблеми фінансування галузі охорони здоров'я, необхідність та шляхи впровадження обов'язкового медичного страхування в Україні, наведено алгоритм упровадження такого страхування.