

УДК 330.332:338.45

Майорова Т.В.,

д.е.н., професор кафедри корпоративних фінансів і контролінгу

ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

Промислова іпотека як інноваційний інструмент формування інвестиційних ресурсів корпорацій

В умовах глобальної фінансової кризи, яка зачепила і Україну, гостро постає питання визначення ролі іпотеки у залученні інвестицій у промисловий сектор, а не в житлове будівництво. Іпотека як один із таких механізмів, що передбачає мультиплікаційний ефект, спроможна активізувати різновекторні ринки: інвестицій, капіталу, житла, будівельних матеріалів, землі, праці, страхування тощо. Крім того, іпотека, як особливий фінансово-кредитний регулятор та інструмент гарантування повернення авансованих коштів, створює умови не лише для розвитку житлового будівництва, але й для залучення інвестицій у виробництво для проведення подальших структурних змін в економіці та прискореного розвитку пріоритетних галузей промисловості.

Однак, разом з такою привабливістю іпотеки, вона не зайняла ще провідне місце серед джерел фінансування розвитку промислових підприємств в Україні. Причиною тому є, з однієї сторони, нерозвиненість ринку іпотеки промислової нерухомості, а з іншої – небажання вітчизняних банків надавати такі кредити через вкрай високі ризики.

Досвід країн із високорозвиненою економікою свідчить про те, що впливаючи на фінансово-банківську систему, іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, і що найважливіше, може призупинити спад виробництва під час криз в усіх галузях економіки. Розвиток іпотечного кредитування промислових підприємств пом'якшує також соціальні проблеми, насамперед, через вирішення проблеми зайнятості. Такий ефект досягається завдяки забезпеченню стійкого розвитку реального сектору та створенню нових

робочих місць.

Що стосується змісту та особливостей інвестиційного кредитування під заставу промислової нерухомості, то їх можна простежити, виокремивши переваги та недоліки відносно інших видів. Так, основними перевагами у кредитуванні, де заставою є промислова нерухомість, є те, що:

- ❖ економічний строк служби промислової нерухомості достатньо тривалий, причому, при проведенні необхідних заходів капітального характеру вартість такої нерухомості може бути не тільки стабільною, але й рости з часом;

- ❖ тривале фізичне та економічне життя промислової нерухомості є основою повернення не тільки суми основного боргу, але й належних відсотків;

- ❖ промислова нерухомість має достатньо крупні фізичні параметри, а знос нерухомості здійснюється протягом тривалого строку (є можливість отримати довгостроковий кредит);

- ❖ предмет іпотеки, не підлягає транспортуванню, фізичному псуванню, до того ж застрахований, а отже, протягом усього строку погашення заборгованості він може контролюватися кредитором;

- ❖ обов'язкова державна реєстрація прав на нерухомість, а також угод з нею, включаючи іпотеку, служить юридичною гарантією виконання договірних зобов'язань позичальника.

До недоліків кредитування під заставу промислової нерухомості можемо віднести наступні:

- важко оцінити теперішню вартість промислової нерухомості та спрогнозувати її рівень у майбутньому;

- проблеми з реалізацією промислової майна (відсутній ринок подібного майна);

- низький відсоток до вартості забезпечення за нормами НБУ (до 50%);

- законодавчі прогалини з питань реєстрації прав на нерухоме майно промислових підприємств;

➤ при настанні стихійного лиха або форс-мажорних обставин важко отримати повне страхове відшкодування відсотків та кредиту високі видатки з реалізації заставного майна;

➤ великі витрати банку, які пов'язані із обслуговуванням таких кредитів.

Не дивлячись на зазначені проблеми в кредитуванні під заставу промислової нерухомості, ми вважаємо, що у таких кредитів є майбутнє навіть за умов економічної кризи, що охопила усі сектори економіки України.

Для поширення сфери практичного застосування механізму довгострокового іпотечного кредитування промислових підприємств потрібен додатковий стимул, зовнішній поштовх, яким може стати реалізація Концепції формування іпотечного механізму довгострокових вкладень у промисловість України, ініціатором та розробником якої має стати Міністерство економічного розвитку і торгівлі України. Метою цієї концепції має бути збільшення обсягу інвестиційних ресурсів промисловості шляхом реалізації довгострокових проектів розвитку підприємств, що фінансувалися б за допомогою іпотечних позичок під заставу їх нерухомого майна, задачами – створення іпотечного механізму довгострокового фінансування промисловості на основі вирішення комплексу правових, економічних, організаційних та інформаційних проблем.

Очікуваний результат реалізації Концепції – оновлення промислового виробництва на новій технічній і технологічній базі, структурні зміни у промисловості та підвищення ефективності її діяльності.

Крім того, Концепція дозволить зменшити кредитні ризики позичальників шляхом трансформації конкретних кредитних зобов'язань первинного ринку у знеособлені цінні папери, що призначені для інвесторів ринку капіталів, та зменшити потреби кредитних установ у власних ресурсах, які потрібні для ефективного ведення іпотечного бізнесу.

Однак, для того щоб кредитування під заставу промислової нерухомості було ефективним, банки повинні розробити власну кредитно-іпотечну політику, яка має бути складовою загальної кредитної політики банку, що є основою організації процесу банківського кредитування відповідно до загальної ринкової стратегії діяльності банку.

Таким чином, можемо зробити висновок, що не дивлячись на те, що кредитування під заставу промислової нерухомості в Україні перебуває на етапі свого становлення, промислова нерухомість, як предмет іпотеки, може стати ефективним інструментом залучення фінансового капіталу у виробничу сферу, і як результат – призупинить темпи зниження промислового виробництва в умовах кризи.

УДК 336.645.1

Майорова Т.В.,

д.е.н., професор кафедри корпоративних фінансів і контролінгу

Копаниця Я.І., Шеремет Б.О.,

студентки 3 курсу, ФФ, 301 група

ДВНЗ «КНЕУ університет імені Вадима Гетьмана»

Венчурний капітал як джерело фінансування молодих підприємств

Нинішній час характеризується постійними змінами у всіх сферах суспільства. Особливо ці зміни стосуються науково-технічного прогресу у виробництві, підвищення наукомісткості продукції та виникненні нових потреб споживачів. Все це створює передумови для інноваційної підприємницької діяльності та зацікавлення інвесторів у вкладанні коштів у інноваційні проекти. Все частіше Україна переймає досвід від західних країн для фінансування підприємств. На сьогоднішній день, все більше набуває популярності венчурне фінансування. Воно здійснюється за допомогою венчурного капіталу, який стає важливим чинником розвитку економіки країни.