

В умовах ринку ціноутворення функціонує на базі взаємодії попиту і пропозиції, базою цін стають світові ціни. За вільних цін надлишок доходів спочатку відображається на рівні цін, відбувається перерозподіл доходів, змінюється напрямок інвестицій і так встановлюється рівновага в економіці.

Висновки. Ефективне ціноутворення в ринковій економіці є способом забезпечення функціонування підприємств, підвищення рівня соціально-економічного життя населення. Практика реалізації необробленої деревини на товарних біржах сприяє збільшенню ціни на продукцію лісових підприємств, що, своєю чергою, забезпечує підвищення прибутковості підприємств, котрі займаються заготівлею деревини. Це спричиняє незручності для деревообробних підприємств, у яких виникає недостатня завантаженість виробничих потужностей внаслідок відсутності дешевої сировини. Недостатньо відпрацьований механізм проведення біржових торгів, який зумовлює відтік необробленої деревини за межі країни, за умови, якщо підприємство з певних причин не оплатило заявлений лот впродовж кварталу.

Література

1. Вічевич А.М. Конспект лекцій з маркетингу / А.М. Вічевич, Т.В. Вайданич. – Львів. – 2007. – 146 с.
2. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк. – Львів : Вид-во НУ "Львівська політехніка", 2005. – 714 с.
3. Колесников О.В. Ціноутворення : навч. посібн. / О.В. Колесников. – К. : Центр навч. літ-ри, 2006. – 144 с.
4. Литвиненко Я.В. Сучасна політика ціноутворення : навч. посібн. / Я.В. Литвиненко. – К. : Вид. центр МАУП, 2001. – 274 с.
5. Лісова політика: теорія і практика : монографія / за наук. ред. проф., д-ра екон. наук І.М. Сіякевича / авт. кол.: І.М. Сіякевич, І.П. Соловій, О.В. Врублевська, А.М. Дейнека. – Львів : Вид-во ЛА "Піраміда", 2008. – 612 с.
6. Озеран В.О. Облікова інформація як джерело формування цін на лісопродукцію / В.О. Озеран, М.Ю. Чік // Вісник ЖДТУ, 2010. – № 3 (53). – 179-182 с.
7. Павлишенко М.М. Цінова політика в ринкових умовах / М.М. Павлишенко, Р.І. Ясинський // Науковий вісник НЛТУ України : зб. наук.-техн. праць. – Львів : РВВ НЛТУ України. – 2005. – Вип. 15.5. – 291-295 с.
8. Пінішко В.С. Ціни і ціноутворення : навч. посібн. / В.С. Пінішко. – Львів : Вид-во "Ін-телект-Захід", 2006. – 488 с.
9. Редченко К.І. Ціноутворення в сучасних умовах / К.І. Редченко, А.О. Романченко // Науковий вісник НЛТУ України : зб. наук.-техн. праць. – Львів : РВВ НЛТУ України. – 2009. – Вип. 19.4. – 222-296 с.
10. Самуельсон П. Економіка / П. Самуельсон. – К. : Изд-во "Наука", 1993. – 483 с.
11. Святенко А. Аукціон без вибору / А. Святенко // Дзеркало тижня, 11.06.2011 р., № 21. – С. 10.
12. Сіякевич І.М. Концепція національної цінової політики в лісовому господарстві України / І.М. Сіякевич, В.С. Дудюк // Науковий вісник НЛТУ України : зб. наук.-техн. праць. – Львів : РВВ НЛТУ України. – 2005. – Вип. 15.7. – 145-151 с.
13. Тормос Ю.Г. Ціни та цінова політика : навч. посібн. / Ю.Г. Тормос. – К. : Изд-во КНЕУ, 2001. – 122 с.
14. Туган-Барановський М.И. Основы политической экономии / М.И. Туган-Барановський. – Изд. 4-е. – М. : Изд-во "Наука", 1989. – 760 с.
15. Шкварчук Л.О. Ціноутворення : підручник. – К. : Вид-во "Кондор". – 2008. – 460 с.

Дячишин О.В., Мартинюк Н.О. Исследование процесса ценообразования на продукцию лесного предприятия

Рассмотрены подходы к ценообразованию в существующей экономической системе. Проведен анализ цен на лесоматериалы круглые и продукцию первичной дере-

вообработки на ГП "Крыжопольское лесное хозяйство". Собрана информация о ценообразовании на аукционных торгах на товарной бирже "Львовская универсальная".

Ключевые слова: цена, лесное предприятие, ценовые коэффициенты.

Dyachyshyn O.V., Martinyuk N.O. Research of process of pricing on the products of forestry

In the articles considered going is near pricing in the modern economic system. Realizable price analysis is on commercial timbers round and products of the primary redoing of wood in Krizhopil' State Forest District. Collected information about prices on auction auctions on a commodity exchange "Lviv Universal".

Keywords: price, forest enterprise, price coefficients.

УДК 336.77:332.2 Асист. М.Б. Жінко¹; доц. Ф.М. Турко², канд. екон. наук

УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Розглянуто суть організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування, його методи і важелі та їх вплив на забезпечення реалізації іпотечних кредитів. Розглянуто систему інструментів іпотечного ринку та основні чинники розвитку ринку іпотечного кредитування.

Ключові слова: організаційно-економічний механізм, іпотечне кредитування, іпотечний кредит, фінансування.

Вступ. Розвиток ринкових відносин в Україні створив передумови для формування та розвитку іпотечного ринку. Важливість його для вітчизняної економіки визначається тим, що він досить активно формує інвестиційні процеси, створює умови для цілеспрямованого та комплексного розвитку окремих галузей економіки зокрема та національних ринків загалом, істотно впливає на зайнятість населення, зменшуючи рівень безробіття, забезпечує зростання національного доходу, ВВП, підвищує забезпеченість українських громадян житлом, а отже – і їхній добробут, вирішує низку соціальних проблем та сприяє поглибленню ринкових перетворень. А тому формування дієвих механізмів фінансового забезпечення сфери житлової нерухомості – проблема надзвичайної ваги, яка потребує глибоких наукових розробок та активних практичних дій як з боку держави, так і з боку банків, будівельних організацій та інших інституцій. Розвиток іпотечного ринку потребує істотних змін у законодавчо-нормативній базі, системі іпотечного кредитування тощо.

У міжнародному середовищі дослідження проблеми функціонування та розвитку іпотечного ринку відображені у наукових публікаціях та працях таких вчених, як М. Болеата, Д. Даймонда, Ф. Мишкіна, Н. Ордуея, Г. Поляковського, В. Ресіна, Р. Страйка, Т. Френкеля, Д. Фрідмана та інших. Проте відмінність розвитку ринкових відносин у західних країнах та у вітчизняній економіці обмежує сферу використання теоретичних розробок, пропозицій та рекомендацій розроблених положеннях економічної науки західних країн.

Серед вітчизняних вчених, які висвітлюють різні аспекти теорії та практики розвитку іпотечних відносин в умовах національної економіки мож-

¹ Львівський інститут банківської справи УБС НБУ (м. Київ);

² Навчально-науково-виробничий комплекс "Академія технологій та бізнесу"

на назвати О. Євтуха, П. Єщенка, В. Кравченка, В. Лагутіна, К. Паливоду та інших. Проте, незважаючи на різнопланові дослідження у сфері розвитку іпотечних фінансових відносин низка важливих питань залишається недостатньо вивченими, особливо це стосується іпотечного кредитування житлової нерухомості. Все це зумовлює важливість та актуальність визначеної проблеми.

Постановка завдання. Метою дослідження є висвітлення питань іпотечного кредитування та вдосконалення його організаційно-економічного механізму.

Виклад основного матеріалу. Ефективність іпотечного кредитування у сучасних умовах залежить від використання регулятивних функцій організаційно-економічного механізму. Розвиток ринку житлової нерухомості та забезпечення населення житлом може ефективно функціонувати лише за умов чітко налагодженої системи кредитування незалежно від того, хто фінансує придбання житла. Звичайно в умовах, коли населення не має достатніх коштів для придбання житла за власні фінансові ресурси, банки виступають основними кредиторами у системі іпотечного кредитування.

Дослідження сутності та пріоритетних факторів впливу на ефективність іпотечного кредитування дає змогу запропонувати структуру організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування житлової нерухомості та дати його визначення (рис. 1).



Рис. 1. Структура організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування житлової нерухомості (джерело: власна розробка)

На наш погляд, організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування – це система взаємодії фінансово-економічних та організаційних методів, інструментів та важелів із відповідними нормативно-правовим, інформаційним та фінансовим забезпеченням, за допомогою якого формується і відбувається у часі вплив банківської установи на сферу іпотечного кредитування та у кінцевому результаті забезпечення житлом українського населення.

Організаційно-економічний механізм забезпечення ефективного іпотечного кредитування житлової нерухомості охоплює у свою структуру три основних підсистеми, це – організаційне забезпечення та регулювання, фінансово-кредитне забезпечення та фінансово-кредитне регулювання, які містять такі компоненти: організаційні та економічні методи, організаційні та економічні важелі впливу та якісне іпотечне кредитування на основі умов та порядку формування фінансових ресурсів і за їх допомогою кредитування придбання житла.

Розглядаючи представлений на рис. 1 організаційно-економічний механізм, його методи та важелі, варто зауважити, що методи – це конкретні дії спрямовані на практичне досягнення поставлених завдань щодо фінансового забезпечення іпотечного кредитування, шляхом планування процесів кредитування і прогнозування як обсягів кредитування, так і його термінів; самого процесу кредитування та страхування кредитів, що надаються на придбання житла. Головними важелями впливу на забезпечення реалізації іпотечних кредитів є відсоткова ставка, терміни, на які надаються іпотечні кредити, валютний курс, форми надання і погашення іпотечного кредиту та вартість (ціна) іпотечного кредиту.

Звичайно, компоненти представлені у структурі організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування можуть як позитивно, так і негативно впливати на іпотечне кредитування, спричиняючи підвищення або ж зниження його ефективності. А тому організаційна компонента, яка істотно залежить від людського фактора, тобто кадрового потенціалу, його кваліфікації повинна дієво і виважено впливати на всі процеси іпотечного кредитування. Отже, успішне функціонування запропонованого механізму залежить від того, наскільки забезпечується узгодженість у застосуванні цих компонентів.

Одним із складових механізмів підвищення ефективності використання іпотеки є забезпечення ринку іпотечного кредитування фінансовими ресурсами. Оскільки ця проблема є актуальною ще від початків розвитку іпотечного ринку та ринку нерухомості, необхідне запровадження дієвих механізмів із забезпечення фінансових ресурсів в іпотеці. На іпотечному ринку житла використовують різного роду інструменти, які групуються за відповідними ознаками. Це фінансові і нефінансові інструменти (рис. 2).

До фінансових інструментів належать: акумулювання ресурсів на цілі іпотечного житлового будівництва, видача іпотечних кредитів, забезпечення іпотечних кредитів у вигляді нерухомості, трансформація виданих іпотечних кредитів у цінні папери та державне стимулювання на ринку іпотечного кредитування. До нефінансових інструментів можна віднести державне регулювання ринку житла та інформаційно-аналітичне забезпечення учасників іпотечного ринку житла.



Рис. 2. Система інструментів іпотечного ринку (джерело: власна розробка)

Державним стимулюванням іпотечного кредитування можна визначити існування статей фінансування іпотечного ринку у видатковій частині державного чи місцевих бюджетів у вигляді адресної фінансової допомоги громадянам під час придбання житла, фінансової допомоги для купівлі житла багатодітним сім'ям. До державного регулювання ринку житла можна віднести створення дієвої правової бази, існування механізму соціального захисту позичальників.

Важливо зазначити, що ринок іпотечного кредитування після певного спаду, зумовленого фінансово-економічною кризою 2008-2009 рр. починає інтенсивно розвиватись. Тому зазначимо його позитивні та негативні чинники, які варто було б враховувати і брати до уваги для вдосконалення організаційно-економічного механізму забезпечення фінансових ресурсів в іпотеці (рис. 3). Варто зазначити, що на сьогодні, як видно із рис. 3 є досить багато позитивних чинників, які істотно впливають на розвиток іпотечного кредитування, а основне те, що банки вже "оговтались" після фінансової кризи і мають зацікавленість знову поживати ринок іпотечного кредитування. Своєю чергою, негативні чинники, які знижують можливості іпотечного кредитування, необхідно мінімізувати, а за змогою деякі ліквідувати шляхом розроблення дієвих заходів щодо створення відповідних умов, а саме:

- знизити відсоткові ставки за іпотечними кредитами;
- збільшити терміни надання іпотечних кредитів до 30-ти років;
- створити організаційну інфраструктуру, яка б охоплювала ріелтерські та страхові компанії і на договірних засадах з банком, забезпечувала пошук клієнтів для іпотечного кредитування та проводила страхування іпотечних кредитів тощо;

- вдосконалити законодавчо-нормативну базу, яка стосується іпотечного кредитування.

Необхідно зазначити, що упродовж останніх років були відповідні зрушення у законодавчому полі, проте були і негативні явища (рис. 4).

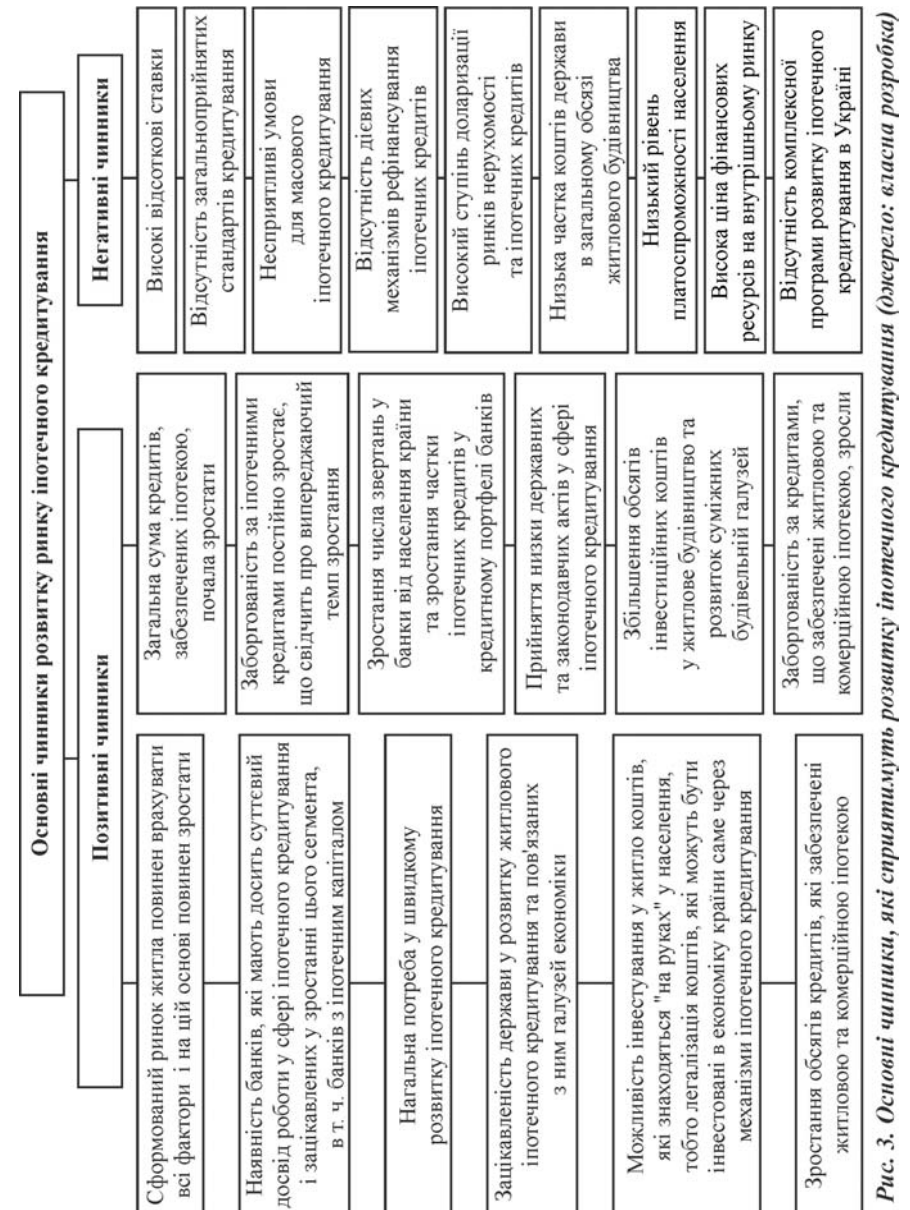


Рис. 3. Основні чинники, які сприятимуть розвитку іпотечного кредитування (джерело: власна розробка)



Рис. 4. Основні критерії впливу на зрушення у законодавчому полі у сфері іпотечного кредитування (джерело: власна розробка)

Виходячи з аналізу основних аспектів розвитку іпотечного кредитування в умовах кризи і в умовах її подолання, можна виокремити основні напрями вирішення проблем щодо розвитку іпотечного кредитування. Удосконалення законодавчої і нормативної бази щодо іпотечного кредитування, створення відповідних інституційних структур та інфраструктури в цій галузі сприятиме збалансованості системи іпотечного кредитування (рис. 5).

Стимулювання розвитку іпотечного кредитування повинно бути пов'язане із інвестиційними процесами, які досить тісно пов'язані з функціонуванням ринку середньо- та довготермінового капіталу, котрий, своєю чергою, істотно залежить від розвитку іпотеки. Варто зазначити, що у структурі організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування важливими є взаємовідносини між банком і позичальником та банком і забудовником, що проявляється у процесах фінансування та контролю (рис. 6).

На наш погляд, найбільш раціональною схемою, яку ми пропонуємо, повинна бути схема, що охоплює лише безпосередніх учасників іпотечного ринку, а саме: позичальник як безпосередній інвестор будівництва житла; кредитор, банк, який кредитує претендента на купівлю житла, та забудовник, який безпосередньо буде житловий об'єкт. При цьому банк виступає у двоякій ролі, перша – це кредитування покупця житла; друга – фінансування діяльності забудовника. Банк у цьому процесі (механізмі) фінансування повинен брати на себе не тільки процеси фінансування, а й процеси контролю.

Для забезпечення дієвого механізму фінансування будівництва та контролю за ним контрольні функції, як і під час звичайного кредитування, покладатимуть на кредитний підрозділ банку. Такий механізм процесів фінансуван-

ня будівництва житла та контролю за використанням коштів сприятиме дотриманню графіка будівництва та зведе до мінімуму рівень ризиків.



Рис. 5. Основні напрями стимулювання розвитку іпотечного кредитування (джерело: власна розробка)

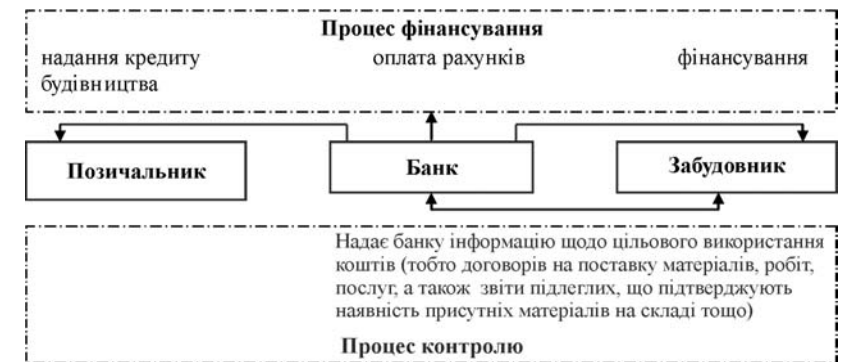


Рис. 6. Схема фінансування та контролю будівництва житла (джерело: власна розробка)

Варто зазначити, що під час іпотечного кредитування, у ньому беруть участь не лише позичальник та банк, але й забудовник та інші структури, такі

як: страхові компанії, будівельні та транспортні фірми і інші суб'єкти підприємницької діяльності, тому для забезпечення ефективного і дієвого іпотечного кредитування банківським установам необхідно розширяти маркетингові дослідження, забезпечуючи при цьому їх комплексність.

На наш погляд, у цьому дослідженні необхідно враховувати як можливості інфраструктурних підрозділів та забудовника, так і можливості покупців житла. При цьому зазначаємо, що потрібно урахувати такі показники, як первинний внесок, термін кредитування та відсоткова ставка. Зазначимо, що первинний внесок повинен бути економічно обґрунтований, виходячи з витрат забудовника, на початковому етапі організації будівництва та із урахуванням термінів будівництва.

Іншим позитивним аспектом в іпотечному кредитуванні може бути забезпечення позичальникові безкоштовних окремих послуг, наприклад: послуги нотаріуса, страховиків, знижки на послуги в банку, довготерміновий депозит на вигідних умовах, надання послуг банку та забудовникові враховуючи відповідну професійну підготовку позичальника тощо.

Крім зазначеного, варто ураховувати вік позичальника. Як свідчить практика, найбільше потребують іпотечних кредитів молоді та заможні клієнти. З цією метою потрібно також урізноманітнювати види кредитів. Молоді люди, не маючи значних доходів, претендують на соціальне житло, тоді як заможні – на елітне житло та розміщення будинку у престижному районі міста, а також на малоквартирний будинок.

Висновок. Отже, на основі проведеного дослідження можна зробити висновок, що у кожному конкретному випадку під час банківського іпотечного кредитування необхідно застосовувати нові форми та методи іпотечного кредитування.

Література

1. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К. : Вид-во "Знання", 2008. – 717 с.
2. Іпотечне кредитування : навч. посібн. / за ред. О.С. Любуна, О.І. Кіреєва, М.П. Денисенка. – К. : Центр навч. літ-ри, 2005. – 392 с.
3. Козлов С. Історія і еволюція застави нерухомості як передумови українського іпотечного ринку / С. Козлов // Юридична газета. – 2005. – № 15 (51). [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.yur-gazeta.com/oarticle/1706/>.
4. Мельник Ю. Інституційне забезпечення участі України у процесах транснаціоналізації міжнародного ринку послуг / Ю. Мельник // Вісник Тернопільського національного економічного університету : зб. наук.-техн. праць. – Тернопіль : Вид-во ТНЕУ. – 2009. – № 2. – С. 71-83.
5. Старинский В.Н. Экономика недвижимости / В.Н. Старинский, Л.Н. Асаул, Т.Л. Кускова / под ред. Г.А. Краюхина. – С-Пб., 1999. – 186 с.
6. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости : учебн. пособ. : пер. с англ. – М. : РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994 (Цит. по кн. Основы бизнеса на рынке недвижимости / Сост. С.Н. Максимов. – СПб., 1997. – С. 30-32).
7. Hamilton W. Institution / W. Hamilton // Encyclopedia of the Social Sciences. – 1932. – Vol. 73. – № 4. – P. 560-595.

Жинко М.Б., Турко Ф.М. Совершенствование организационно-экономического механизма ипотечного кредитования

Рассмотрены сущность организационно-экономического механизма ипотечного кредитования, его методы и рычаги, а также их влияние на обеспечение реализа-

ции ипотечных кредитов. Рассмотрена система инструментов ипотечного рынка и основные факторы развития рынка ипотечного кредитования.

Ключевые слова: организационно-экономический механизм, ипотечное кредитование, ипотечный кредит, финансирование.

Zhinko M.B., Turko F.M. Improving organizational and economic mechanism mortgages

Looks into the organizational and economic mechanism of mortgage lending, its methods and levers and their impact on the provision of mortgage loans. We consider a system of tools mortgage market and the key factors of the mortgage market.

Keywords: organizational and economic mechanism, mortgage lending, mortgage financing.

УДК 631.5.1

Доц. О.Р. Жидяк, канд. екон. наук –
Львівський інститут економіки і туризму

ТЕОРЕТИКО-ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ ВИЗНАЧЕННЯ СПЕЦІАЛЬНИХ ПОДАТКОВИХ РЕЖИМІВ

Розглянуто сутність спеціальних податкових режимів як поняття та як економічної категорії. Проаналізовано наукові підходи до трактування цього поняття та його складових. Запропоновано власну дефініцію спеціального податкового режиму.

Ключові слова: система, режим, податкова система, спрощена система оподаткування, альтернативна система оподаткування, спеціальний режим оподаткування.

Постановка проблеми. У світовій і вітчизняній податковій практиці значного поширення набули спеціальні режими оподаткування як інструмент державного регулювання економіки. Особливе значення таким неринковим механізмам надається в країнах з трансформаційною економікою, коли перед урядом держави постає завдання стимулювання і розвитку малого і середнього бізнесу, залучення іноземних інвестицій, розвиток депресивних територій, сприяння розвитку інноваційної діяльності.

Сьогодні в наукових дослідженнях багато уваги приділяється питанням функціонування спеціальних податкових режимів, аналізу їхніх переваг і недоліків порівняно із загальною системою оподаткування, висвітленню зарубіжного досвіду їхнього застосування тощо. Останнім часом склалося також неоднозначне ставлення науковців до оцінювання місця, ролі і напрямів використання особливих податкових режимів у сучасній політиці податкового регулювання ринкової економіки.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Зазначені проблеми відображено у дослідженнях вітчизняних учених, таких як: О.Ю. Браславець, В.П. Вишневський, І.А. Грицаєнко, Ю.Б. Іванов, О.Р. Квасовський, А.М. Роговець, С.І. Юрій та інших. Однак практично відсутні фундаментальні дослідження та концептуальні підходи до теоретико-організаційних засад спеціальних режимів оподаткування.

Незважаючи на широке використання в податковій теорії та практиці поняття "спеціальні режими оподаткування", до цього часу не вироблено однозначного, чітко визначеного підходу до загального розуміння суті даної економічної категорії і типології спеціальних режимів, що стимулює до наукових досліджень у цьому напрямі.