

та іншими активами. Слід зазначити, що порядок формування таких резервів встановлює Національний банк України.

Для визначення розміру резервів банкам слід враховувати такі чинники:

- а) фінансовий стан банку-позичальника, у т.ч.:
 - додержання обов'язкових економічних нормативів, передбачених нормативними актами Національного банку України;
 - аналіз прибутків і збитків;
 - аналіз якості активів і пасивів;
- б) виконання зобов'язань банку за кредитними операціями в минулому;
- в) кредитний рейтинг;
- г) забезпечення кредитної операції.

Банки зобов'язані здійснювати розрахунок резервів під заборгованість протягом часу здійснення кредитної операції або укласти угоду на її здійснення.

Банк має визнавати зменшення корисності міжбанківського кредиту, якщо є об'єктивне свідчення зменшення їх корисності внаслідок однієї або кількох подій, які відбулися після первісного визнання цього кредиту, і така подія впливає на попередньо оцінені майбутні грошові потоки, які можна достовірно оцінити.

*И. С. Журба, Таврический национальный университет
имени В. И. Вернадского, г. Симферополь*

ОБЗОР ОСНОВНЫХ МОДЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Целью данного исследования является обзор основных моделей расчета показателя “доступность приобретения жилья с использованием ипотечного кредита” в его разновидностях.

1. Модель оценки доступности приобретения жилья и ипотечных жилищных кредитов (специалисты фонда “Институт экономики города”) представлена на рис. 1.

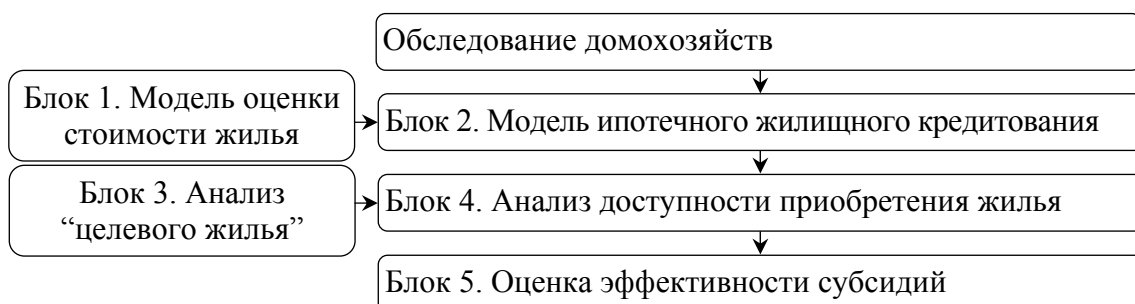


Рисунок 1 – Структура модели оценки доступности приобретения жилья и ипотечных жилищных кредитов

Блок 1 применяется по выбору. Блок 2 дает возможность определить максимальный размер ипотечного кредита домохозяйству, а также предоставляет дополнительные показатели емкости рынка для каждого ипотечного продукта. Блок 3 позволяет определить стоимость жилья, которое домохозяйство собирается приобрести. В блоке 4 проводится сравнительный анализ максимальной суммы средств, которую домохозяйства могут потратить на приобретение жилья (определена в блоке 2) и различных показателей “целевого” жилья (согласно расчетам в блоке 3). Блок 5 используется для анализа ипотечных продуктов, предполагающих использование бюджетных средств для предоставления субсидий.

2. Модель интегрального показателя и агрегированных индексов доступности улучшения жилищных условий населения (С. Р. Хачатрян, Е. Ю. Фаерман, Н. Л. Федорова, А. Н. Кириллова) изображена на рис. 2.

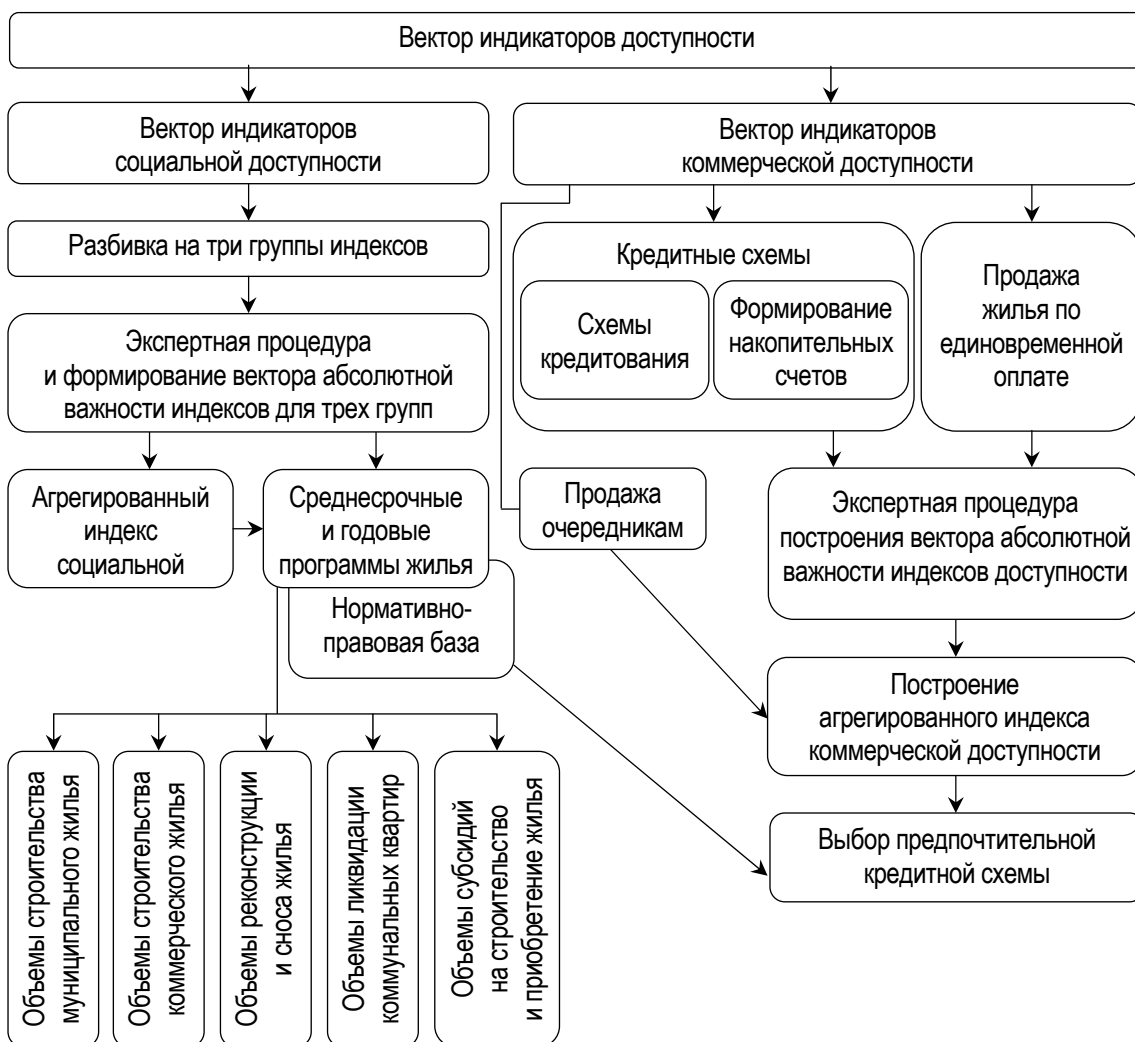


Рисунок 2 – Структурная схема расчета вектора индексов доступности улучшения жилищных условий населения

По мнению авторов, предложенный инструментарий позволяет в зависимости от ситуации, складывающейся на рынке жилья, через параметры финансово-кредитной политики, ценовые, объемные и структурные характеристики жилищного строительства регулировать динамику индексов доступности в приемлемых границах, добиваться большей сбалансированности между реальным платежеспособным спросом и предложением на рынке жилья, внедрять социально ориентированные механизмы реализации жилищной политики.

3. Модель оценки сравнительной эффективности стройсберкасс и банковской ипотеки (В. М. Полтерович, О. Ю. Старков).

В качестве критерия эффективности используется площадь квартир, доступных заемщику благодаря участию в стройсберкассе (ССК) или кредитованию в банке.

Модель финансирования в стройсберкассе включает в себя расчет первоначального взноса, накопленного в ССК; аннуитетного платежа по кредиту в ССК; платежа по дополнительному кредиту для члена ССК в банке; максимальную стоимость квартиры в начале периода накопления, которую может купить семья, принадлежащая рассматриваемой доходной группе населения, в стройсберкассе.

Модель банковской ипотеки включает в себя расчет первоначального взноса с учетом государственной субсидии; платежа по кредиту в банке; максимальную стоимость квартиры в начале периода накопления, которую может купить семья, принадлежащая рассматриваемой доходной группе населения, в банке.

Для сравнения доступности жилья по двум вышеупомянутым схемам, что также является сравнением эффективности субсидий, предоставляемых государством по обеим схемам, находится частное от деления максимальных стоимостей квартир, полученных в результате расчетов по обеим моделям.

Направлением дальнейших исследований является выбор наиболее подходящей модели для определения доступности жилья в программах молодежной жилищной ипотеки.