

отриманні найкорисніших умов від співпраці. Важливо оптимально поділити ризик між покупцем та логістичним оператором. Цього можна досягти шляхом використання узгоджених показників, обміну інформацією між сторонами на усіх етапах: початку переговорного процесу, вибору надавача логістичних послуг, початку співпраці, інтеграції партнерів (зрілої співпраці). З метою зменшення ризику молокоперобним підприємствам рекомендується розробляти карту результатів для процесу аутсорсингу.

Подальших досліджень вимагають питання вдосконалення поставок молока та молокопродуктів на рівні останньої ланки руху продукції до кінцевого споживача – роздрібних магазинів.

Література

1. Ireneusz Fechner Organizacyjne i techniczne uwarunkowania zarządzania lancuchem dostaw w sectorze FMCG // Logistyka. – 2007. – № 6. – S. 5 – 10.
2. Чухрай Н. Логістичне обслуговування: Підручник. – Львів: Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2006. – 292 с.
3. Крикавський Є.В. Логістика. Основи теорії: Підручник – 2-е вид., доп. і переробл. – Львів: Національний університет «Львівська політехніка» (Інформаційно-видавничий центр «ІНТЕЛЕКТ+» Інституту післядипломної освіти), «Інтелект-Захід», 2006. – 456 с.
4. Piotr Polak Outsourcing czy prosta kontraktacja uslug? // Eurologistics. – 2008. – № 4. – S. 68 – 72.

Надійшла 26.09.2009

УДК 336.717

С. М. НІКШИЧ

Національний університет «Львівська політехніка»

П. МАЛОЛЄПШИ

Директор KMS PROJEKTS Sp.z.o.o.

РИЗИКИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Досліджено чинники ризиків іпотечного кредитування. Актуалізовано інформаційне забезпечення у передбаченні ризиків. Обґрунтовано засади переінвестування ринків нерухомості в контексті їх циклічного розвитку.

The factors of risks of the mortgage crediting are explored. The informative providing is considered in the foresight of risks. Bases are grounded wears away investing of markets of the real estate in the context of their cyclic development.

Ключові слова: іпотечний ринок, іпотечне кредитування, інформаційне забезпечення, ризики.

Постановка проблеми. Безпека функціонування банків, що фінансують заходи на ринку нерухомості, залежить від ступеня розвитку вказаного ринку та від обсягу наявної інформації про нього. Поруч із аспектами регулювання, що відносяться до банківської діяльності, істотну роль грає вміння розпізнавати середовище, в якому функціонують банки, в тому числі – ринку нерухомості та пов'язаного з ним ризику. Ґрунтовні знання всіх його аспектів впливають на забезпечення максимально-можливо високої, довгострокової безпеки іпотечно забезпечених кредитів, а тим самим – на обмеження ризику діяльності банків.

Банківський досвід вимагає звертати значно більше уваги на розпізнавання і виключення, з відповідним випередженням, усіх чинників ризику, пов'язаного з кредитуванням нерухомості. Задля уможливлення вищесказаного, а також з тим, щоб діяльність банків мала бажані результати, слід удосконалювати методи і процедури, що використовуються в кредитній діяльності, скерованій на фінансування ринку нерухомості, а також його спостереження і аналіз. Саме інформація про ринок нерухомості і його тривалі тенденції повинна становити вихідний пункт для рішення про структуру банківського портфеля кредитів на фінансування нерухомості.

Розглядаючи можливості залучення банками інформації про ринок нерухомості, слід брати до уваги специфіку предмету застави і кредитування. Нерухомість виступає активом із особливими рисами, оскільки може становити як предмет розміщення капіталу, так і являтися чинником, який уможливорює залучення капіталу (при отриманні іпотечного кредиту).

Актуальність останніх досліджень. Функціонуванню іпотечного ринку та його особливостям присвячено багато праць як вітчизняних та зарубіжних науковців [1 – 6]. Проте, актуальні проблеми, що виникають в періоди кризи найбільше вивчають закордонні науковці і практики [1 – 4]. В Україні найчастіше відбувається адаптування схем і принципів діяльності на цьому ринку, проте завжди залишається головне – визначення ступеня ризику і обсягу його впливу на діяльність учасників кредитування.

Принциповий ризик інвестиції в нерухомість пов'язаний з їх низькою плинністю (потребою в тривалому періоді задля здійснення трансакції купівлі-продажу), необхідністю заангажування значного обсягу капіталу, а також з можливістю падіння її ринкових цін. Тому істотною проблемою є відповідно обережне визначення її вартості.

Окрім виконання основних функцій нерухомості, типових для її безпосередніх користувачів (задоволення певних потреб), ринок нерухомості, поруч із, наприклад, ринком цінних паперів і валютним ринком, становить одну з можливостей розміщення капіталу інвесторами. Слід відзначити, що користі від інвестиції в нерухомість може приносити не тільки комерційна нерухомість, але також житлова нерухомість.

Цілі статті: Дослідити особливості формування ризиків іпотечного кредитування та окреслити напрями їх уникнення

Виклад основного матеріалу. Діяльність банківської системи впливає в надзвичайно істотний спосіб на значні коливання цін на ринку нерухомості. Зростаючі ціни на нерухомість можуть збільшувати ринкову вартість нерухомості, яка знаходиться в портфелі банку. Важливим є те, що таке зростання може також збільшувати ринкову вартість нерухомості, яка становить гарантію кредитів, що надаються. Відповідна ситуація може привести до падіння сприйняття банками ризику, пов'язаного з кредитуванням нерухомості. Відтак, зростання ринкових цін на нерухомість може впливати на збільшення обсягів пропозиції кредитів для цього сектора, що, в свою чергу, може вести до подальшого зростання цін нерухомості на ринку.

Зворотний процес може відбуватися у випадку зниження цін нерухомості на ринку. Падіння цін може знижувати ринкову вартість нерухомості, яка знаходиться в портфелі банків, а також ринкову вартість гарантій наданих ними кредитів на фінансування нерухомості. Така ситуація може призвести до випадків недотримання одержувачем кредиту умов кредитних угод. Зниження цін нерухомості імовірно збільшуватиме сприйняття банками ризику кредитування нерухомості. Ці чинники можуть вплинути на зменшення пропозиції кредитів для сектора нерухомості і подальше зниження цін.

Циклічний розвиток ринків нерухомості являється явищем, що спостерігається від XIX століття. Великі коливання на ринках нерухомості трапляються зазвичай один раз в століття. Внаслідок цього банки недооцінюють ризик, який їм загрожує, реагуючи надто рестрикційно, перш за все обмежуючи притік кредитів на ринок. Негативні зміни на ринку зазвичай спостерігаються також інституціями нагляду, наслідком чого може бути надмірне підвищення вимог обережності. Під дією вказаних двох елементів може відбуватися зменшення напливу кредитного капіталу на ринок нерухомості і обмеження попиту, що в наслідку призведе до поглиблення кризи. З другої сторони, в ситуації зростаючих цін на ринку нерухомості банки можуть зменшувати ймовірність появи кризових явищ, ведучи експансивну кредитну політику. В свою чергу інші банки, діючи на конкурентному ринку, можуть прийняти рішення, що призведуть в результаті до переінвестування ринку. Такий результат виступає часто в країнах, в яких відбувається дерегуляція банківського сектора.

Останні роки був помітний у всій Європі надто сильний розвиток ринків нерухомості. Зменшення рівня безробіття, економічний розвиток, поєднаний з падінням процентних ставок, довели до зростання значення іпотечного кредитування, як на комерційні проекти, так і для індивідуальних суб'єктів. Одночасно, разом із зростанням попиту на ринку нерухомості, відбулося різке зростання їх цін, які залежно від країни отримувало різний рівень і характер.

Класичний механізм трансмісії ринкових імпульсів веде від падіння процентних ставок до зростання цін, в тому числі на ринку нерухомості. В наслідку з однієї сторони дешевіють кредити, які могли б послужити фінансуванню заходів на ринку нерухомості, з іншої – натомість настає ретрансляція зростання вартості нерухомості на сильний розвиток сектора будівництва, а також збільшення вартості майна домашніх господарств. Це впливає, в свою чергу, безпосередньо на зростання споживчих витрат. Вказані три ефекти ведуть сукупно до збільшення інвестиційних витрат і направлення їх в сторону ринку нерухомості. Зростання процентних ставок діє навпаки. Оскільки агрегати, пов'язані з цим ринком, є великими, також викликані попитом ефекти є значними. В результаті, вказані механізми зміни на фінансових ринках переносяться на ринки нерухомості, а також далі на всю економіку (споживачів, інвестиції).

Серед видів ризику, пов'язаного з ринком фінансування нерухомості, найістотнішим є кредитний ризик, безпосередньо пов'язаний з ризиком від'ємного капіталу. Через особливе значення цього ризику він є на протязі кількох десятиків років предметом численних науково-дослідних робіт практичного і теоретичного характеру, що публікуються у світі. Важливими у зв'язку з цим є наступні елементи:

1) інформація про формування середньої вартості нерухомості, а також її змінність (volatility) необхідні для створення інструментів для контролю і управління ризиком портфеля іпотечних кредитів в польському фінансовому секторі;

2) база трансакційних цін нерухомості як інструмент, що уможлиблює моніторування вартості нерухомості і її зміни, повинна стати істотною підтримкою моделювання кредитного ризику;

3) модель, що описує кредитний ризик, повинна давати підставу для визначення маржі за ризик, ціну іпотечних облігацій, а також ціну набуття страхового продукту.

Одним з елементів, який у випадку істотного падіння цін на ринку нерухомості може негативно вплинути на кредитну діяльність банків є надмірно оптимістична оцінка вартості нерухомості як предмету застави кредитів. Подібно негативні наслідки викликає дуже ліберальна банківська практика в сфері оцінки

інвестиційних проектів, яка базується на вартості застави і не враховує мікро- і макроекономічних загроз, що стосуються доходів, генерованих цією нерухомістю.

Серед істотних чинників ризику рідко помічається валютний ризик іпотечного кредитного портфеля. Зміни валютних курсів, особливо у випадку довгострокових іпотечних кредитів, можуть бути причиною багатьох непередбачених, негативних наслідків. Валютні житлові кредити для домашніх господарств обтяжені особливим ризиком. Слід відзначити, що банки забезпечують свою валютну позицію, головним чином при використанні похідних інструментів, тим не менше клієнти у повній мірі підлягають експозиції на ризик, пов'язаний з коливаннями валютних курсів. На якість платежів з цієї причини будуть впливати не тільки зміни на ринку нерухомості, але також – через курсовий ризик одержувача кредиту коливання валютних курсів.

Одночасно слід зауважити, що саме в країнах, в яких з'являється ризик, пов'язаний з валютою іпотечних кредитів, іпотечні кредитні портфелі створюються в середньому лише протягом 4 – 5 років. Наприклад, дослідження для Швейцарії [2] вказують, що максимум кредитних збитків в сегменті житлових кредитів настає в період 5 – 8 років від надання кредиту. Якщо подібна залежність виступатиме також в країнах Центральної і Східної Європи, то в недалекому майбутньому може з'явитися хвиля випадків зобов'язання протягом 2 – 5 років.

В багатьох країнах (особливо в Центральній і Східній Європі) виступає проблема відсутності добросовісних, легкодоступних джерел інформації на тему ринку нерухомості. Принциповою метою створення баз даних про ринок нерухомості є збільшення його прозорості, а тим самим обмеження пов'язаного з ним ризику. Ринки нерухомості, на відміну від інших ринків (наприклад, капітального ринку, грошового ринку) мають локальний характер. З цієї причини знання на тему їх розвитку і масштабу пов'язаного з ними ризику є значно обмеженими. Бази даних про ринок нерухомості повинні полегшувати процес оцінки тієї нерухомості, яка приймається банками як гарантія наданих кредитів, а також їх періодичну зміну. Проте ці бази не повинні концентруватися тільки на нагромадженні інформації про рівень і зміни цін нерухомості на окремих ринках, а враховувати також інші елементи, які мають істотний вплив на вартість нерухомості, а особливо її зміни в майбутньому (наприклад, місцеві витрати будівництва, місцеві передумови в сфері планів просторового господарювання, локальна податкова політика, локальні демографічні передумови).

Окрім вище представлених чинників, що генерують ризик, ризик, пов'язаний із портфелем іпотечних заборгованостей, має декілька індивідуально істотних причин, пов'язаних у тому числі із специфікою нерухомості і характером джерел її фінансування:

1. Затримки в корекції пропозиції у відповідь на зміну попиту. Довгий період готування і тривання процесу будівництва спричиняє те, що суб'єкти ринку мусять з відповідним випередженням аналізувати зміни в господарській активності. Цілий цикл реалізації інвестиції, від вступного планування до остаточного закінчення робіт може продовжуватися від декількох місяців до декількох років. Після остаточного закінчення процесу будівництва може виявитися, що попитові умови на ринку є вже іншими, що несе за собою певні наслідки для інвестора.

2. Ринок нерухомості не є вільним від втручання держави. Політика держави може як стимулювати його розвиток (наприклад, через податкові преференції чи додаткового фінансування кредитів на житлові цілі), так і обмежувати (наприклад, через захист аграрних і лісових земель, обмеження в набутті нерухомості через іноземців).

3. Часто кредитори недооцінюють чутливості кредитів на виступаючі з відносно невеликою частотою розлади ринку нерухомості, особливо у випадку, коли ціни нерухомості ростуть безперервно на протязі довгого періоду. Здатність до оцінки імовірності появи порушень, а, отже, також здатність до врахування їх в захисних процедурах, залежить від частоти появи розладів, їх масштабу, а також знань і досвіду банків в сфері процесу, який до них доводить.

В багатьох випадках заробітна плата і премії працівників, відповідальних за кредитну діяльність банку залежать від числа і частки наданих кредитів. В такій ситуації ймовірним є, що буде здійснюватися діяльність з наміром утримування частки банку на ринку, незалежно від змін на цьому ринку, а збільшені кредитні портфелі банків часто не будуть відповідним чином моніторовані. Кредитний ризик може бути при тому часто занижуваним і недооцінюваним.

Висновки. В процесі надання кредитів банк наражається на різні типи ризику, які викликані зовнішніми або внутрішніми чинниками. Одним з основних ризиків в банківській практиці завжди виступає кредитний ризик, деталізацію якого слід проводити в рамках дослідження ризику іпотечного кредитування, а також врахування ризиків предметів застави (правовий ризик), суб'єктних ризиків (індивідуальних та інституційних клієнтів). З цим, достатню увагу слід приділяти методам і способам управління ризиками в існуючих умовах господарювання.

Література

1. Krysia Z. Przesłanki i kierunki rozwoju modelowania ryzyka kredytowego w obszarze finansowania

nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, materiały niepublikowane, referat wygłoszony na konferencji naukowej „Inwestycje finansowe i ubezpieczenia – tendencje światowe a rynek polski”, zorganizowanej przez Akademię Ekonomiczną im. Oskara Langego we Wrocławiu, Szklarska Poręba, 20 – 22 listopada, 2003.

2. DeGiorgi E., Komaric V., Burkhardt J. Default Risk for Residential Mortgage Portfolios, „Wilmott Magazine” // http://www.creditriskresource.com/papers/paper_56.pdf.

3. Kaniowski K. Bank hipoteczny a rynek nieruchomości. – Warszawa: Twigger, 2001.

4. Kaszubski R. W., Olszak Bank Hipoteczny. – Warszawa: Difin, 2000.

5. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. – К.: Знання, 2008. – 717 с.

6. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва / Любунь О.С., Кіреєв О.І., Домрачев В.М., Денисенко М.П., Костюк В.Р., Жук Л.І., Кабанов В. Г.: Навч. посібник. – 2-е вид., перероб. і доп. – К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2006. – 299 с.

7. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К.: Урожай, 2003. – 203 с.

Надійшла 12.09.2009

УДК 658.8

Т. В. НАКОНЕЧНА

Національний університет «Львівська політехніка»

ФОРМУВАННЯ ТА УПРАВЛІННЯ ЛОГІСТИЧНИМ ЛАНЦЮГОМ ПОСТАВОК НА РИНКУ МЕТАЛОПЛАСТИКОВОЇ ПРОДУКЦІЇ

Розкрито сутність поняття «логістичний ланцюг поставок», виділено основні компоненти ланцюга поставок, розглянуто основні фактори від яких залежить організаційна побудова ланцюга поставок. Досліджено, як стратегічно змінюється логістична діяльність підприємства при формуванні ланцюга поставок. Запропоновано рішення щодо покращення діяльності ланцюга поставок.

Essence of concept is exposed «logistic chain of deliveries», the basic components of chain of deliveries are selected, basic factors are considered which the organizational construction of chain of deliveries depends on. Probed which strategically logistic activity of enterprise changes at forming of chain of deliveries. Solution is offered in relation to the improvement of activity of chain of deliveries.

Ключові слова: ланцюги поставок, ринок, підприємство, металопластикові вікна.

Постановка проблеми. Зростаючі вимоги і потреби клієнтів, прогресуюча глобалізація і все більш сильний тиск з боку ринкових суперників схиляє сучасні підприємства до інтеграції в рамках ланцюгів поставок. Таке рішення дозволяє їм більшу спеціалізацію в результаті поділу завдань між окремими членами ланцюга, зменшення операційних витрат, ділення ризиком і користями та інформацією, зв'язаною зі здійснюваними діями, а також інтеграцію дій і результативну кооперацію з метою більш досконалого обслуговування кінцевого клієнта і здобуття конкурентної переваги. По мірі зміни моделі конкурування з суперництва між поодинокими фірмами до суперництва між цілими ланцюгами поставок традиційні, керовані правом попиту і пропозиції стосунки між постачальниками і споживачами заміняє укладання і утримування довгострокових партнерських зв'язків.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями формування та управління логістичних ланцюгів поставок приділяється велика увага як закордонних так і вітчизняних науковців.

«...Вагомим внеском у мотивацію формування логістичних поставок є очікування «матеріалізації» потенціалу зовнішніх чинників загальнопідприємницького характеру, до яких відносимо базові мегатенденції сучасності, серед яких глобалізація, індивідуалізація, інформатизація та екологізація...», – зазначає Є.В. Крикавський [1, с. 154].

У працях Н.І. Чухрай можна побачити твердження: «...що формування ланцюга поставок передбачає комплексне забезпечення цього процесу, яке має маркетинговий, логістичний та інформаційно-комунікаційний вимір, а налагодження діяльності сучасних ланцюгів поставок ґрунтується на виявленні та ляквідації «вузького місця» у ланцюгу поставок...» [5, с. 94].

Автори Джеймс Р. Сток та Дуглас М. Ламберт [2, с. 52] стверджують, що управління ланцюгом поставок – це інтеграція бізнес-процесів, починаючи з кінцевого користувача та всіх постачальників товарів, послуг і інформації, додаючи цінність для споживача та інших зацікавлених осіб. Д. Уотерс виносить наступне твердження щодо поняття «ланцюг поставок» – «...ланцюг поставок складається із сукупності видів діяльності і організацій, через які матеріали проходять під час свого переміщення від постачальника початкового рівня до кінцевого споживача...» [3, с. 69]. Таким чином основною ціллю управління логістичним ланцюгом поставок є мінімізація загальних логістичних витрат при задоволенні потреб споживача.

Формування цілей статті. Загострення конкуренції змушує підприємства прикладати все більше