

УДК 336.77:332

**А. В. Осипов,**  
аспірант відділення фінансів, обліку та інвестицій  
Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"

## ПРОБЛЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В СУЧАСНІЙ ЕКОНОМІЦІ УКРАЇНИ

*У статті розглядаються проблеми іпотечного кредитування, що існують в сучасній економіці. Виявлено позитивні і негативні сторони іпотечного кредитування, їх вплив на економіку країни. Приділяється увага кредитним відносинам в час світової фінансової кризи та в період відновлення економіки.*

*The article is focused on main issues of mortgage crediting in the modern economy. It is discovered pros and cons of mortgage crediting, its links to other spheres of economic. The author paid attention to the credit relations in time of world financial crisis.*

*Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, фінансова криза, фінансовий ринок.  
Key words: mortgage, mortgage crediting, financial crisis, financial market.*

### ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Економіка та політика в сфері іпотеки з вагомими важелями впливу держави на стимулювання і розвиток аграрної, промислової та будівельної сфери економіки країни. Зокрема, аграрний сектор на сьогодні потребує довгострокових фінансових ресурсів, прийняття дієвих та ефективних нормативно-законодавчих актів. Виявлення та вирішення проблем іпотечного кредитування в сучасній, посткризовій економіці України є одним з першочергових завдань.

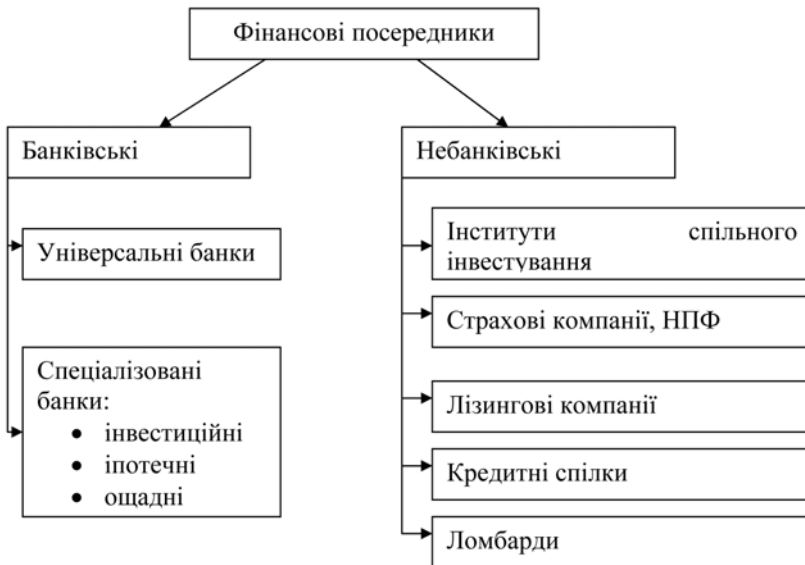
Мораторій на торгівлю земельними ділянками сільськогосподарського призначення, недосконалість нормативно-правового забезпечення та відсутність державної програми підтримки розвитку ринку аграрної іпотеки гальмує розвиток сільського господарства, який є пріоритетним для росту економіки нашої держави.

Стрімкий розвиток інтеграційних та глобалізаційних процесів зумовлює широке застосування як ринкових інструментів, так і регулюючих фінансових індикаторів у всіх сферах функціонування суспільства. Поглиблення ринкових відносин створює необхідність розробки нової систе-

ми як у економічній науці, так і в законодавчій базі, а також у системі управління в сфері кредитування.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Увага науковців і практиків зосереджена на проблемах фінансової стабільності економічних систем, зокрема на позитивах і негативах фінансової взаємопов'язаності різних економічних систем, проблемах реагування держави на сучасні виклики, що їх зумовлюють, ситуації неспроможності ринку, на пошуку напрямів створення ефективної і комплексної іпотечної системи в Україні як дійового інструменту інвестиційного ринку, орієнтованого на забезпечення економічного зростання. Над проблемами правового регулювання іпотечних відносин, вибору та ефективності моделей іпотечної системи, створення інфраструктури іпотечного ринку, іпотеки сільськогосподарських земель, удосконалення процедур іпотечного кредитування активно працюють зарубіжні та українські дослідники — В. Кудрявцев, Є. Кудрявцева, В. Меркулов, О. Євтух, К. Паливода,



**Рис. 1** Класифікація фінансових посередників за інституційною ознакою

В. Кравченко, С. Кручок, М. Дем'яненко, І. Пучковська, В. Лагутін, В. Лазепка, А. Пересада, Т. Майорова, С. Юргелевич, Ю. Агеєв, Н. Журкіна, М. Логінов, І. Рахман, Е. Матюгіна, Г. Циліна, В. Єпіфанов, Л. Донцова, Т. Ковальчук, Л. Макаревич, В. Іванов, О. Лаврушин.

Мета дослідження — проаналізувати вплив світової фінансово-економічної кризи на економіку та виявити проблеми іпотечного кредитування в Україні.

**ОСНОВНІ РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ**

У класичному розумінні під іпотекою прийнято розуміти заставу нерухомого майна. Іпотека, як

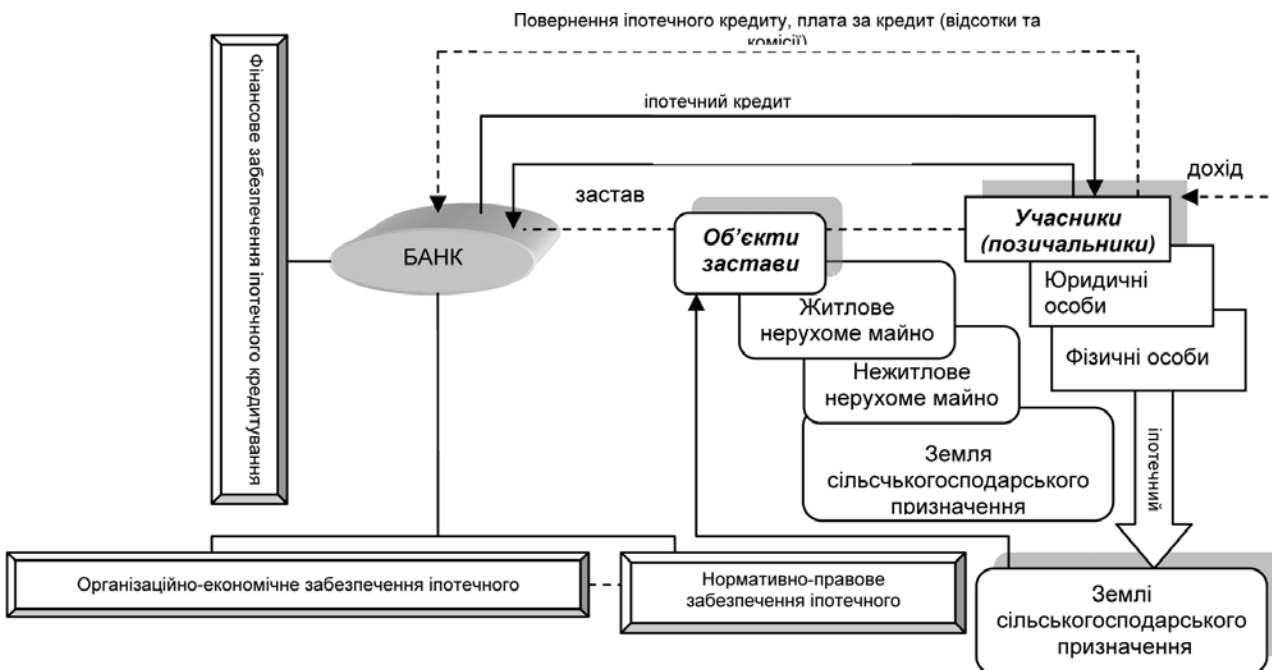
правило, розглядається в контексті взаємозв'язку застави нерухомості і кредиту, в якому перша використовується винятково з метою отримання другого в іпотечного кредитора.

У законодавстві різних країн, як зазначає професор В. Лагутін, термін "іпотека" використовується для позначення трьох категорій: застави нерухомого майна з метою отримання спеціальної іпотечної позики (правова категорія); іпотечного кредиту, тобто грошової позики, яка надається під заставу нерухомості (економічна категорія); заставної або іншого боргового свідчення, яке підтверджує право заставотримача щодо забезпечення іпотекою зобов'язання" [8, с. 8].

Предметом іпотеки можуть бути земельні ділянки та майно, яке на них розташоване. Залежно від предмета іпотеки можна виділити: іпотеку житла, іпотеку земельних ділянок та іпотеку комерційної нерухомості.

За часовим критерієм — перша (старша, основна) іпотека та наступна. Так, у країнах із значими іпотечними традиціями наступні іпотеки передбачають підвищену процентну ставку, менший термін кредитування, більший ризик для кредитора (обсяг першої іпотеки може становити 70—80% від ринкової вартості нерухомості, для наступної цей показник становить лише 50—60%).

За кількістю предметів і заставодавців — об'єднана і спільна. Якщо забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомості, що на-



**Рис. 2.** Механізм банківського іпотечного кредитування

лежать одному заставодавцеві, то така іпотека є об'єднаною.

За правовою основою іпотека може бути англо-саксонською і романо-германською [5].

Послуги з іпотечного кредитування можуть надавати фінансово-кредитні посередники. Як показує світова практика, до них належать як банківські, так і небанківські фінансові посередники. У цілому, такі фінансові інституції можуть бути визначені як "установи, організації, які входять до складу фінансової системи країни, здійснюють операції з фінансовими ресурсами чи регулюють фінансові зв'язки і відносини (банки, інвестиційні фонди, страхові компанії)" [9, с. 534].

Будь-яка фінансова установа, що може здійснювати кредитуванням під заставу нерухомості, виконує такі функції:

- робота з клієнтами (консультування, оформлення кредитів під заставу нерухомості, обслуговування кредиту, співпраця з ріелторами);
- фінансування (передача коштів);
- управління ризиками: кредитним ризиком, ризиком ліквідності, ризики, що пов'язані з довгостроковим кредитуванням, політичним ризиком, системним ризиком [6].

Механізм банківського іпотечного кредитування визначається як надання кредитів під заставу землі та нерухомості комерційними банками на основі фінансових, організаційно-економічних і нормативно-правових принципів та умов, які створюються для ефективної системи, враховують сучасну специфіку етапу розвитку банківської системи. Політика комерційних банків щодо формування коштів на іпотечне кредитування пов'язана з вирішенням трьох завдань: знайти джерела інвестиційних ресурсів із мінімальною вартістю; забезпечити здійснення інвестиційних операцій у заданих обсягах і напрямках; ефективно використовувати власні, залучені та позичені кошти, вкладені в інвестиційні активи.

Аналізуючи проблеми функціонування іпотечного ринку та іпотечного кредитування в Україні і світі, бачимо, що існує прямий зв'язок між обсягами іпотечного кредитування, станом фінансової системи та загальним добробутом громадян.

Фінансова криза у фінансовому секторі США (криза іпотечних платежів) та країн ЄС відчутно позначилися на економічних системах інших країн світу, в тому числі і на Україні. Поряд із політичними проблемами, додалися і фінансові проблеми, які пояснюються загальносвітовими тенденціями розвитку фінансових систем.

Події останнього часу на фінансових ринках країн світу підтвердили необхідність підвищення ролі держави у забезпеченні стабільного функціонування фінансових ринків.

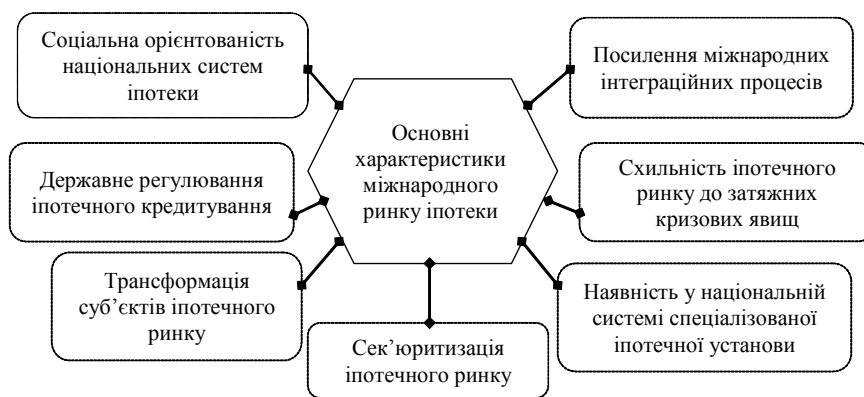


Рис. 3. Основні характеристики міжнародного ринку іпотеки

Механізми державного регулювання:

— надання державних гарантій. Такий механізм — один з найбільш прийнятних, особливо з огляду на континентальну модель організації іпотечного ринку, де головна роль надається державі. Однак надання державних гарантій забезпечується не в цілому, а під гарантії спеціалізованих організацій, створених урядом;

— страхування на ринку іпотечного кредитування. Особливістю страхування на ринку іпотечних кредитів у зарубіжних країнах є те, що таке страхування здійснюється не тільки приватними страховими компаніями, а й державними установами при перевищенні частини державного страхування;

— встановлення обов'язкових лімітів у структурі активів інституційних інвесторів (пенсійних фондів, пайових фондів, страхових компаній). Наприклад, страхові компанії мають розмістити не менше ніж 20% страхових резервів у державні іпотечні цінні папери. Інша форма обмежень стосується відповідності активів та зобов'язань за строками. Суворі обмеження, які введені державою, не дають банкам можливості користуватися перевагами короткострокових ресурсів для фінансування більш довгострокових іпотечних кредитних операцій [7].

Фінансова допомога держав є невід'ємним елементом соціальної політики. Виділяють дві основні форми:

- премії за збереження накопичень;
- прямі ситуаційні грошові дотації, передача грошових коштів з державного або місцевих бюджетів на суму, якої не вистачає (наприклад, уряди держав передбачено погашення частини кредиту позичальника при народженні в сім'ї дитини) [5].

Податково-бюджетний механізму для регулювання ринку іпотечного кредитування щодо вирішення складної соціальної житлової проблеми використовується у вигляді бюджетних коштів на придбання забезпечених іпотечних цінних паперів, прикладом застосування такого механізму є США. Уряд країни прирівняв цей вид цінних паперів до державних зобов'язань, а Федеральна резервна система уповноважила купувати та продавати їх при проведенні гро-

шово-кредитної політики. Іншою формою застосування бюджетного механізму є бюджетні гарантії надійності іпотечних цінних паперів, що були емітованими іпотечними фінансово-кредитними установами [10].

Податкова пільга, передбачена практично у всіх країнах з розвинутими системами іпотечного кредитування, дає право списувати або зменшувати процент по іпотечній позиції із доходу, що підлягає оподаткуванню. Крім того, в деяких країнах застосовуються пільги щодо доходів від іпотечних цінних паперів. У Чехії, наприклад, передбачено звільнення процентів по іпотечних облігаціях від оподаткування та звільнення від оподаткування доходів від іпотечних банківських операцій.

Система преференцій у банківській сфері базується на принципі надання іпотечним цінним паперам статусу ліквідних і надійних з точки зору можливості їх рефінансування в центральних банках. Досвід розвинутих країн свідчить, що іпотечні цінні папери завдяки своїй надійності використовуються в проведенні грошово-кредитної політики центральних банків. При цьому слід зауважити, що іпотечні цінні папери у багатьох країнах належать до високої групи ліквідності, відповідно до виду емітента і боргового інструменту.

Наша держава тільки починає створювати модель іпотечного ринку. Метою розбудови сучасної системи іпотечного кредитування в Україні, яка відповідає сучасним міжнародним нормам, є створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових механізмів, що дадуть змогу знизити вартість іпотечних кредитів для суб'єктів господарювання та збільшити строки кредитування. Іпотечне кредитування виконує важливу роль у питаннях стимулювання споживчого попиту, покращенні житлових умов громадян. Однак не можна розглядати даний вид як фактор зростання добробуту людей, які в такий спосіб зможуть покращити житлові умови. Іпотечне кредитування необхідно розглядати як фактор економічного розвитку всієї держави.

Однією з основних проблем розвитку програм іпотечного фінансування в Україні є недостатня кількість довгострокових коштів. Для здійснення іпотечних проектів необхідно вирішити проблеми за такими напрямками, як:

- фінансування за рахунок залучених депозитів;
- механізми емісії забезпечених нерухомістю облігацій;
- механізми емісії облігацій банками.

Іпотечний ринок знаходиться на початково-

му етапі розвитку та характеризується незначними обсягами; недоступністю окремих видів іпотечного кредитування, зокрема під заставу землі сільськогосподарського призначення. Нині в Україні провідним видом іпотечного кредитування є банківський кредит під заставу комерційної нерухомості та житла. На землі сільськогосподарського призначення є великий попит, що дає можливість спрогнозувати, що в найближчому майбутньому дані землі стануть досить ліквідними, і тому земельні ділянки сільськогосподарського призначення слід розглядати як потенційно достатню та ліквідну заставу, що дозволить отримувати сільськогосподарським товаровиробникам середньо- та довгострокові банківські кредити.

Аналізуючи наукові дослідження, можемо зробити висновок, що одним з дієвих механізмів залучення фінансових ресурсів для потреб сільського господарства є створення та функціонування Державного земельного (іпотечного) банку.

До проблем, які гальмують розвиток сільського господарства, можемо віднести наступні: недостатність фінансування, значна капіталомісткість, досить великі строки окупності інвестицій.

Одним з інструментів залучення коштів у сільське господарство є банківське кредитування, однак банківська система в Україні фактично не виконує функцію інвестора національної економіки. Національному виробнику сільгосппродукції не вигідно брати кредити в комерційних банках, зважаючи на високі відсоткові ставки, короткостроковість, відсутність можливості забезпечити боргові зобов'язання підзаставу землі. Тому для створення сприятливих умов щодо залучення фінансових ресурсів у розвиток сільськогосподарського виробництва передбачається створення Державного земельного (іпотечного) банку. Особливо актуальним питання залучення фінансових ресурсів постає у зв'язку з фінансовою кризою.

Основною функцією Банку повинно стати іпотечне кредитування сільськогосподарського виробництва, зокрема передбачається встановити, що частка кредитних операцій для потреб сільськогосподарського виробництва під заставу землі та іншого нерухомого майна не може бути менше 50% його активів, з них не менше 50% становлять довгострокові кредити для виробників сільськогосподарської продукції. Клієнтами Банку має стати коло суб'єктів, яким надаються кредити на розвиток сільського господарства: сільськогосподарські підприємства, основним видом діяльності яких є вирощування, переробка та збут самостійно виробленої сільгосппродукції; підприємства, основним видом діяльності яких є виробництво та зберігання сільськогосподарської продукції.

Як відомо, правові відносини у сфері іпотечного кредитування регулюються Земельним Ко-

дексом України, Законами "Про банки і банківську діяльність", "Про іпотеку". Законопроект про створення Земельного банку вносить певні протиріччя з чинними законами, тому необхідно внести відповідні зміни у Закон України "Про іпотеку", а саме: слід визначити особливості іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки дане питання є досить складним. Доцільно прийняти окремий закон, який би враховував особливості аграрної іпотеки, — Закон України "Про аграрну іпотеку", що повинен враховувати інтереси всіх учасників іпотечного договору при одержанні кредитів під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Вкрай необхідним є зняття мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення та набрання чинності відповідних законів. Соціально-економічними наслідками від прийняття Закону про Земельний банк стане практична його реалізація, що активізує розвиток іпотечного кредитування сільського господарства, покращить інвестиційний клімат у даному секторі економіки, стимулюватиме розвиток вітчизняного сільського господарства.

Через механізм іпотечного кредитування господарства аграрного сектора матимуть змогу залучати фінансові ресурси на розвиток власного виробництва, його технічне переоснащення і оновлення. Використання землі у якості кредитного ресурсу стане вагомим стимулом для залучення інвестицій у розвиток агропромислового комплексу. Сільськогосподарське виробництво у загальноекономічному балансі національного виробництва має істотну частку, а тому його розвиток матиме позитивний вплив на соціально-економічний стан країни, наблизить вітчизняний агропромисловий комплекс до вимог ринкової економіки, підвищить рівень його конкурентоспроможності.

### ВИСНОВКИ І РЕКОМЕНДАЦІЇ

1. Недостатня кількість довгострокових коштів, що є в розпорядженні українських фінансово-кредитних установ, негативно впливає на їх ліквідність (підтримка ліквідності банківських установ). Нинішній стан фінансового ринку України характеризується досить слабозвиненою інституційною структурою, суттєвим відставанням реального платоспроможного попиту на вільний фінансовий ресурс з боку реальної економіки та населення.

2. Нерозвиненість фондового ринку зумовлює негативну ситуацію у сфері ціноутворення на іпотечні продукти. Ціна на іпотечні кредити нині є прерогативою монопольного становища банків на іпотечному ринку, в основі встановлення якої знаходиться вузький інституційний інтерес — максимізація прибутку.

Перспективи диверсифікації інституційної структури фінансового ринку та структури його фінансових інструментів слід очікувати з роз-

витком ринку іпотечного кредитування. Це можливо за рахунок формування на ринку реальної потреби в нових суб'єктах, які за допомогою різноманітних іпотечних механізмів збільшуватимуть ємність фінансового ринку за рахунок виведення на нього нових фінансових активів. Із зміцненням ринку іпотечного кредитування посилюватимуться позиції на ньому інституційних інвесторів — страхових компаній, пенсійних фондів, інвестиційних фондів тощо — при одночасному послабленні ролі держави, основна функція якої зводиться до регулювання ринку та підтримання його ліквідності в окремих сегментах. Суттєвої активізації на ринку іпотечного кредитування слід очікувати і з боку банків, які, окрім ролі іпотечного кредитора, активно перебиратимуть на себе і функцію інвестора.

3. Необхідно гармонізувати стандарти і правила функціонування іпотечних установ у контексті євроінтеграційних процесів і відповідно до чинних Директив ЄС. З розширенням контингенту учасників іпотечного ринку слід пов'язувати вирішення низки нагальних проблем підтримки макроекономічної стабільності та динамічного розвитку грошово-кредитного ринку.

### Література:

1. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. — К.: Знання, 2008. — 717 с.
  2. Білоченко А.М. Розвиток фінансового ринку Республіки Польща // Фінанси України. — 2007. — V 5. — С. 86—95.
  3. Глущенко С.В. Інвестиційні послуги банків: зарубіжна практика та українські реалії // Фінанси України. — 2007. — V 5. — С. 96—104.
  4. Енциклопедія банківської справи України / Редкол.: В.С. Стельмах (голова) та ін. — К.: Молодь, Ін Юре, 2001. — 680 с.
  5. Ільченко-Сюйва Л.В. Проблеми іпотечного кредитування в умовах світової кризи.
  6. Іпотечне кредитування: проблеми і перспективи розвитку в Україні: Інформ.-аналіт. матеріали / За заг. ред. канд. екон. наук О.І. Кіреєва. — К.: Центр наук. дослідж. НБУ, 2004. — 76 с.
  7. Козлов В.Н. Формирование и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования строительства в условиях транзитивной экономики: автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / НГУ. — Новосибирск, 2002. — 20 с.
  8. Лютий І.О., Савич В.І., Калівощко О.М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія. — К.: Центр учбової літератури, 2009. — 548 с.
  9. Основы ипотечного кредитования / Науч. ред. и рук. авт. колл. Н.Б. Касарева. — М.: Фонд Ин-т экономики города: ИНФРА-М, 2007. — 576 с.
  10. Шадрин А. Рынок ипотечных ценных бумаг. Опыт США и перспективы России // Рынок ценных бумаг. — 2002. — V 8. — С. 86—89.
- Стаття надійшла до редакції 08.05.2012 р.