

*Н. І. Паляничко,  
к. е. н., с. н. с., завідувач відділу прогнозування бюджетних програм та фінансового забезпечення, Апарат президії Національної академії аграрних наук України*

# СВІТОВИЙ ДОСВІД РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

N. Palyanychko,  
Ph.D., senior researcher, head of forecasting budget programs and financial support,  
device Presidium of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine

## WORLD EXPERIENCE OF LAND AND MORTGAGE

**Проаналізовано світовий досвід становлення та розвитку земельно-іпотечного кредитування. Визначено основні структурні моделі земельно-іпотечного кредитування: модель іпотечного кредитування: однорівнева модель (європейська), ґрунтується на правовому регулюванні кредитно-фінансової діяльності через залучення коштів за допомогою іпотечних банків; дворівнева (американська), відповідно до якої залучення коштів відбувається через суб'єкти економічних відносин вторинного ринку іпотечного кредитування, через механізми сек'юритизації іпотечних активів фінансових інститутів та рефінансування. Враховуючи специфіку вітчизняної системи інституційної структури економічних та правових відносин для економіки України на місцевому рівні запропоновано застосувати як елементи однорівневої, так і елементи дворівневої земельно-іпотечних систем кредитування.**

**Analyzed international experience of formation and development of land and mortgage lending. The basic structural model of land mortgage mortgage model: one-tier model (European), based on the legal regulation of credit and financial activities by raising funds through mortgage banks; tier (US), according to which fundraising is through an economic relationship of the secondary mortgage market, through the mechanism of securitization of mortgage assets of financial institutions and refinancing. Given the specificity of the national system of institutional framework of economic and legal relationship to the economy of Ukraine offered locally applied as elements of a single-level and two-level elements of land and mortgage lending.**

*Ключові слова: земельна іпотека, кредитування, інвестиції, світовий досвід, розвиток, імплементація.*

*Key words: land mortgage, lending, investments, international experience, development and implementation.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Низька інвестиційна активність у переважній більшості галузей економіки та неефективне використання природно-ресурсного потенціалу пов'язані з дефіцитом ресурсів довгострокового характеру. Вирішення проблем залучення довгострокових інвестиційних ресурсів в реальний сектор економіки в значній мірі пов'язано з розвитком земельної іпоте-

ки в системі кредитування. Світовий досвід свідчить про те, що земельно-іпотечне кредитування дає можливість мобілізувати значні обсяги інвестицій. Тому дуже важливим на початковому етапі формування вітчизняної системи земельно-іпотечного кредитування є врахування міжнародного досвіду розвитку кредитно-фінансової інфраструктури земельної іпотеки.

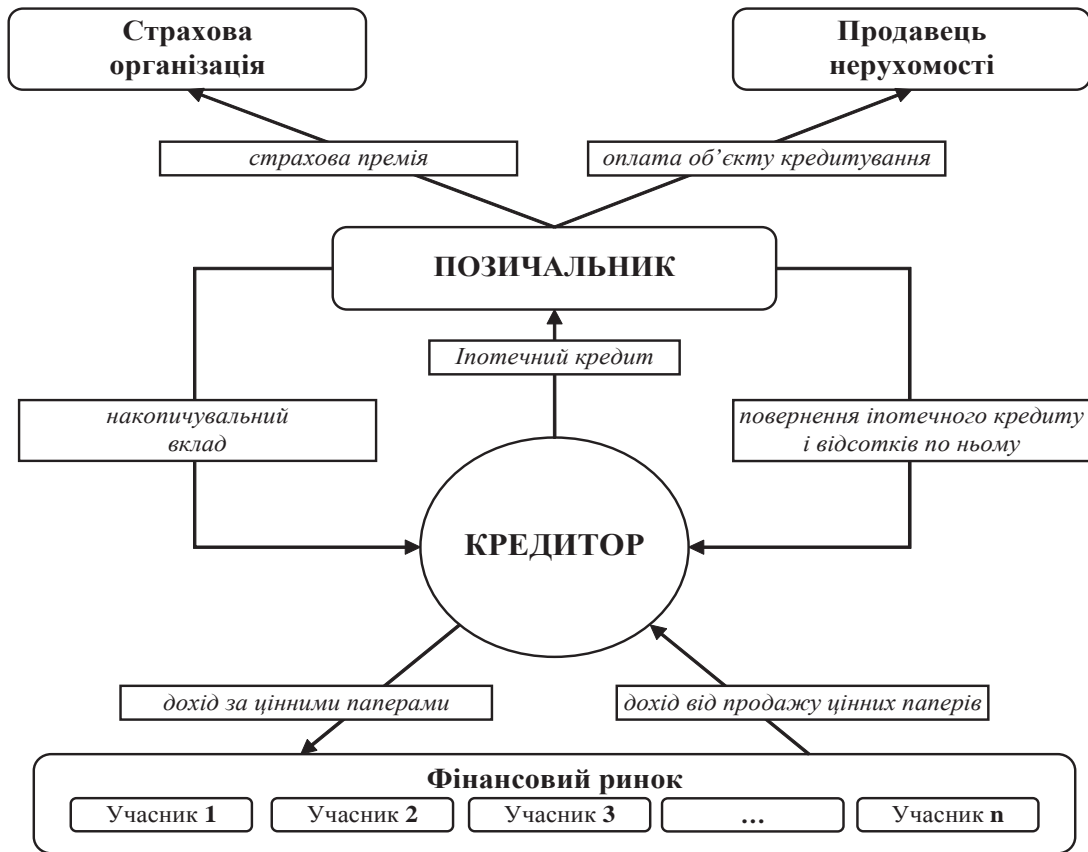


Рис. 1. Схема однорівневої (європейської) моделі земельно-іпотечного кредитування

Джерело: сформовано автором на основі [4; 5].

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Серед робіт, присвячених становленню та розвитку земельної іпотеки в системі кредитування України, слід зазначити, наукові праці М. Геєнка, О. Гудзь, М. Дем'яненко, В. Зайця, П. Макаренка, П. Саблука, М. Федорова, А. Чупіса та інших. Теоретико-методичні основи формування системи земельно-іпотечного кредитування та особливості її функціонування в умовах вітчизняної економіки розглядаються в наукових публікаціях відомих вчених, зокрема В. Борисової, О. Євтуха, А. Мартина, К. Паливоди, В. Савича, О. Шкуратова та інших.

Не дивлячись на високий рівень отриманих згаданими авторами результатів, варто відмітити, що процес удосконалення вітчизняної системи земельно-іпотечного кредитування має здійснюватися не тільки на основі тенденцій розвитку цієї сфери в Україні, а й з урахуванням зарубіжного досвіду та успішних практик провідних країн світу.

## ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Мета статті — проаналізувати світовий досвід розвитку земельно-іпотечного кредитування та визначити можливі шляхи його застосування в Україні.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

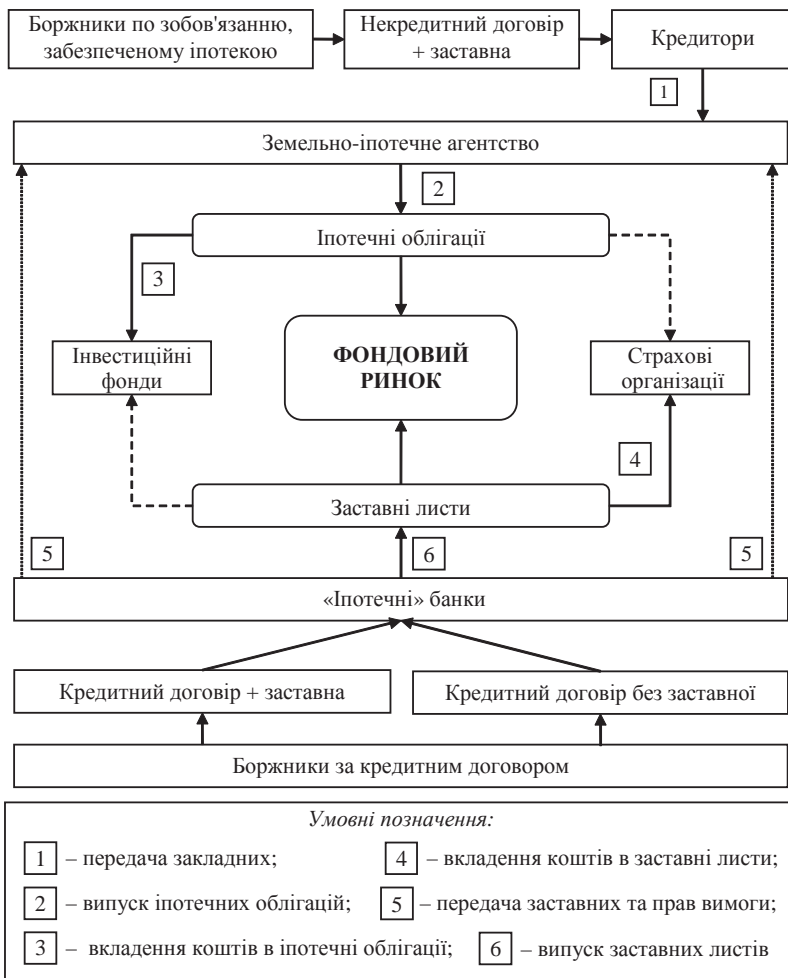
Земельно-іпотечне кредитування в розвинених країнах світу відноситься до одного з найбільш ефективних способів залучення інвестицій в економіку. Так, на сучасному етапі в більшості національних правових сис-

тем світу дозволяється використання землі як заставного інструменту. Беззаперечною перевагою об'єктів нерухомості в якості забезпечення по кредитним зобов'язанням є незмінність їх розташування, значна вартість та певна захищеність від інфляційних процесів. До того ж, право володіння та користування майном лишається в заставодавця.

Важливість світової практики земельно-іпотечного кредитування з точки зору можливості запозичення позитивного досвіду і адаптації його до умов вітчизняної економіки не викликає сумнівів. Для забезпечення стабільної роботи механізму державного іпотечного кредитування важливе значення має його фінансовий компонент. Він вимагає формування ефективної та сталої системи, що дозволить залучати додаткове фінансування за допомогою договорів довгострокового кредитування та перенаправляти кошти на розвиток галузі.

У світовій практиці існують дві основні моделі іпотечного кредитування: однорівнева модель (європейська або німецька), яка характеризується акумулюванням коштів на рахунках іпотечних банків; дворівнева (американська), яка характеризується залученням коштів через взаємовідносини суб'єктів економічних відносин на вторинному ринці іпотечного кредитування та небанківських фінансово-кредитних установ — іпотечних агентств [3; 6; 9]. На рисунку 1 представлена схема однорівневої моделі земельно-іпотечного кредитування.

Ця схема передбачає необхідність заключення договорів таких типів: між позичальником і кредитором, (іпотечний і кредитний договір); між позичальником і



**Рис. 2. Схема дворівневої (американської) моделі земельно-іпотечного кредитування**

Джерело: сформовано автором на основі [3; 4; 5].

страховою компанією (договір страхування застави); між позичальником і забудовником (договір купівлі-продажу) [1, с. 254]. За цією моделлю надходження кредитів відбувається через залучення не лише короткострокових засобів, а й довгострокових фінансових ресурсів кредитними організаціями шляхом продажу своїх цінних паперів і довгострокових кредитів. Кредитна організація має право на здійснення рефінансування іпотечних кредитів за допомогою емісії цінних паперів — заставних листів, що дозволить їй знизити ймовірні ризики. Рівень дивідендів по заставних листах залежить від рівня доходності іпотечного кредитування, різницю складають лише сума покриття витрат та розмір запланованого прибутку.

Рефінансування іпотечних кредитів може бути зроблене самою кредитною організацією через випуск цінних паперів, знижуючи при цьому усі ймовірні загрози. Дохід з іпотечного кредитування майже еквівалентний розміру дивідендів по цінних паперах, різниця полягає лише на величину окупності витрат та отримання кінцевого прибутку. Також кредитні організації мають змогу контролювати весь процес отримання кредиту позичальником з урахуванням лише власних задач. З огляду на це, позичальник може розраховувати на отримання більш низької відсоткової ставки,

що зменшить загальне фінансове навантаження на весь час іпотечного кредитування.

Суть дворівневої моделі іпотечного кредитування (рис. 2) полягає в можливості передачі довгострокових позик, виданих на первинному іпотечному ринку, спеціалізованим іпотечним агентствам, які мають наступні повноваження:

- зробити переуступку для вторинних інвесторів;
- створити з однорідних довгострокових позик пули, реалізувавши їх вторинним інвесторам (або частки в таких пулах);
- випустити і розмістити цінні іпотечні папери.

Аналізуючи практику земельно-іпотечного кредитування в країнах Європи, слід перш за все відзначити, що на сьогоднішній день іпотека тут відноситься до одного з найбільш значущих чинників розвитку економіки. Переважна частина кредитів (до 80%) в країнах Європи є іпотечними, при цьому ставка на них відчутно нижче, ніж в інших формах кредитування [7; 8].

Іпотечне кредитування на території країн ЄС розвивається, в основному, за рахунок іпотечних банків в напрямі однорівневої моделі кредитування. Мета такого підходу лежить в формуванні кредитними ресурсами замкнутої системи. Зазначені особливості іпотечного кредитування при-

таманні фінансовим структурам Німеччини, Австрії, Великобританії, Франції, Іспанії і т. д.

Так, у Франції та Іспанії вказаний вище механізм реалізований через монопольні державні іпотечні кредитні установи. Наприклад, у Франції, основну роль на ринку іпотечного кредитування відіграє один з найстаріших іпотечних банків "Креді Фонса де Франс" (заснований в 1852 р). Ця кредитна установа надає довгострокові позички місцевим органам державної влади на строк до 20 років, шляхом випуску "комунальних позик". Позички надаються також будівельним організаціям під житлове та господарське будівництво за рахунок бюджетних коштів [4, с. 60]. Разом з цим, через зазначену кредитну організацію здійснюється видача довгострокових позик на житлове будівництво.

Механізм іпотечного кредитування в Іспанії функціонує за рахунок банків, які, в загальному, видають позички під промислове та житлове будівництво. Окрім них іпотечне кредитування в Іспанії практикують такі установи як "Банк місцевого кредиту", "Банк сільськогосподарського кредиту" та ін.

Загалом можна виділити основні характеристики іпотечного кредитування в деяких країнах світу (табл. 1).

**Таблиця 1. Порівняльна характеристика земельно-іпотечного кредитування в різних країнах світу**

Країна	Основна модель іпотечного кредитування	Основні інструменти залучення коштів	Форми державної впливу на систему іпотечного кредитування
США і Канада	Вторинний ринок заставних	Цінні папери, забезпечені заставами	Підтримка операторів вторинного ринку, податкове стимулювання, державне страхування кредитів
Країни Західної Європи	Однорівнева, останнім часом стає популярним ринок іпотечних облігацій	Ощадні рахунки, іпотечні облігації	Державні преміальні виплати, жорстке регулювання ринку з боку держави, податкове стимулювання
Країни Східної Європи	Однорівнева	Ощадні рахунки, іпотечні облігації	Державні преміальні виплати, жорстке регулювання ринку з боку держави, податкове стимулювання
Країни Азії	Однорівнева, в деяких країнах є вторинний ринок	Ощадні рахунки, цінні папери, забезпечені заставами	Створення державних кредиторів, спрямування державних коштів на іпотечне кредитування
Латинська Америка	Однорівнева з тенденцією до створення вторинного ринку	Ощадні рахунки	Залучення державою коштів в іпотечне кредитування, створення державних опера торів вторинного ринку

Джерело: систематизовано автором за [3].

Відмінність представлених моделей земельно-іпотечного кредитування знаходиться в індивідуальних особливостях створення ресурсної бази та формування механізмів залучення довгострокових вкладень.

Однорівнева (європейська) схема заснована на правовому регулюванні кредитно-фінансових взаємовідносин земельно-іпотечних банків щодо основної діяльності, підвищених вимогах до формування іпотечного пулу, додаткове залучення фінансових ресурсів за рахунок іпотечних облігацій. Дворівнева (американська) схема відрізняється відсутністю вимог до спеціалізації банків, можливістю переуступки земельних іпотечних активів спеціалізованим операторам вторинного ринку, високим рівнем правової захищеності договірних відносин.

Система оцінювання об'єктів нерухомості діє в межах механізму європейського іпотечного кредитування. Зокрема визначено що 75% від кадастрової вартості об'єктів нерухомості становить їх ринкова вартість, а переоцінка їх проводиться раз на 5—6 років [9]. Сама ж вартість об'єкта індексується пропорційно рівню інфляції. Для розрахунку податку та суми позики на нерухомість проводиться нормативна оцінка цих об'єктів. Вартість об'єктів нерухомості може змінюватися від стану, в якому перебуває економіка. Через це вартість об'єкту може бути нижчою від позики, яка видана під нього. Одним з ризиків іпотечних банків є зменшення вартості об'єктів нерухомості у зв'язку з моральним зносом та амортизацією. Саме тому в кредитних договорах встановлюються умови щодо експлуатації об'єкту.

Вдосконалення механізму іпотечного кредитування неможливе без прийняття положення про примусовий продаж нерухомості в передбачених для цього випадках. Це дозволить кредитній установі в найкоротший строк отримати право власності на об'єкт застави в разі невиконання боржником своїх зобов'язань. Після цього кредитна установа передає об'єкт нерухомості агентам, що спеціалізуються на продажу нерухомості.

На сьогодні досить розвинені механізми земельно-іпотечного кредитування в Німеччині, де для такого роду діяльності виділено спеціалізовані іпотечні банки, які працюють за однорівневою моделлю. В сферу їх основної діяльності входить: застава земельних ресурсів на території країни та її іпотечне забезпечення; емісія іпотечних закладних, що засновуються на даних про отри-

мані іпотеки; формування кредитних відносин з організаціями і установами громадського права, іншими особами, враховуючи що гарантами виступають вищезгадані організації; випуск комунальних заставних зобов'язань.

На відміну від німецького, американський механізм земельно-іпотечного кредитування ґрунтується на системі страхування, що забезпечує гарантування іпотечних кредитів, системі рефінансування, що передбачає операції з цінними паперами та процесів збереження, що надають можливість випуску більш ліквідних цінних паперів на основі заставних паперів.

Історія існуючої в США системи земельно-іпотечного кредитування налічує понад сто років. Для схвалення Конгресом США в 1916 р. компромісного закону в даній сфері було потрібно безліч дискусій і обговорень. Відповідно до цього закону було засновано 12 державних земельних банків, стартовий капітал яких в обсязі 125 млн доларів був виділений урядом країни. Нові кредитні установи могли фінансувати купівлю земель шляхом надання позики терміном 5—40 років. Розмір самої ставки визначався ними самостійно, беручи до уваги мінімальну ставку. Кожен банк мав власну фермерську асоціацію яка прямо впливала на розподіл іпотечних зобов'язань і продаж банківських акцій. Зокрема, коли фермери отримували кредит вони ставали власниками банківських акцій, розмір яких був еквівалентний десятий частині позики. Федеральний резервний банк США надав можливість придбати облігації земельних банків торговим фінансово-кредитним організаціям у якості ліквідних інструментів. У цьому випадку уряд не ніс відповідальності за них (відповідальність несли усі земельні банки) [1; 3].

У США спеціалізовані агентства виступають в ролі фактичних власників іпотечних портфелів, хоча первинним позикодавцем є банки та кредитні спілки. Спеціалізовані агентства отримують державні гарантії, що мінімізують ризики. До них відносять Федеральну національну іпотечну асоціацію, Корпорацію житлового кредитування, Урядову національну іпотечну асоціацію. Варто зазначити, що колись ці організації були державними.

Загалом розвиток системи земельно-іпотечного кредитування в зарубіжних країнах на сучасному етапі відбувається за наступними напрямками: розвиток форм застави і методів його документарного оформлення;

зміна цілей земельно-іпотечного кредитування від споживчих до виробничих; розвиток спеціалізованих іпотечних установ; формування типів систем земельного іпотечного кредитування в залежності від правового статусу кредитних установ і форми мобілізації ресурсів для кредитування; пошук оптимальної моделі рефінансування виданих земельно-іпотечних кредитів.

## ВИСНОВКИ З ПРОВЕДЕНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

Таким чином, у світовій практиці функціонують дві моделі земельно-іпотечного кредитування: однорівнева модель (європейська), ґрунтується на правовому регулюванні кредитно-фінансової діяльності через залучення коштів за допомогою іпотечних банків; дворівнева (американська), відповідно до якої залучення коштів відбувається через суб'єкти економічних відносин вторинного ринку іпотечного кредитування, небанківські фінансово-кредитні установи — іпотечні агентства. До того ж, надзвичайно важливо правильно організувати процес взаємодії ринку іпотечного кредитування з ринком іпотечних цінних паперів, що базується на механізми сек'юрітизації іпотечних активів та рефінансуванні.

Встановлено, що дворівнева система має певні переваги відносно однорівневої. Це стосується як обсягів залучених фінансових ресурсів, так і динаміки розвитку. Впровадження такої системи більш економічне, до того ж, її варіативність і динамічність забезпечується механізмом залучення коштів безпосередньо з фінансового ринку.

Визначено, що в сучасних економічних умовах банкам дуже важко залучити грошові кошти на тривалий термін, в основному активи вітчизняних банків представлені короткостроковими вкладками. Для вирішення цієї проблеми необхідно розвивати ринок довгострокових кредитів, а для цього залучити на нього кошти пенсійних фондів, страхових компаній, пайових інвестиційних фондів і т.д. Загалом, враховуючи специфіку вітчизняної системи інституційної структури економічних та правових відносин, можна зробити висновок, що жодна з існуючих на даний момент в світі моделей земельно-іпотечного кредитування не може існувати на території нашої країни в чистому вигляді. Для економіки України на місцевому рівні можна застосувати як елементи однорівневої, так і елементи дворівневої земельно-іпотечних систем кредитування.

### Література:

1. Груздев Ю.В. Проблеми розвитку земельно-іпотечного кредитування сільського господарства України / Ю.В. Груздев // Сталый розвиток економіки. — 2014. — № 3. — С. 253—258.
2. Закон України "Про іпотеку" № 898-15 в редакції від 06.11.2016 [Електронний ресурс] // Офіційний Вебсайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/>
3. Ивасенко А.Г. Анализ зарубежного опыта земельно-ипотечного кредитования / А.Г. Ивасенко // Российское предпринимательство. — 2008. — № 11. — Вып. 2 (123). — С. 103—106.
4. Кривобокова С.А. Зарубежный опыт применения инструментов земельно-ипотечного кредитования и возможности его использования в России / С.А. Кривобо-

кова // Научное обеспечение развития сельских территорий: материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. молодых ученых и специалистов (28 марта 2014 г.); Гос. ун-т по землеустройству. — М: ГУЗ, 2015. — С. 59—61.

5. Лупенко Ю.О. Вітчизняний та зарубіжний досвід земельно-іпотечного кредитування / Ю.О. Лупенко, П.А. Стецюк, А.В. Войтюк. — К.: ННЦ ІАЕ, 2015. — 50 с.

6. Чередникова А.О. Организационно-экономический механизм развития земельно-ипотечного кредитования сельскохозяйственных предприятий: монография / А.О. Чередникова. — Воронеж: Воронежский ЦНТИ — филиал ФГУ "РЭА" Минэнерго России, 2011. — 299 с.

7. Чупіс А.В. Земельна іпотека / А.В. Чупіс, М.М. Геєнко. — Суми: Видавництво "Довкілля", 2007. — 315 с.

8. Шкуратов О.І. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників / О.І. Шкуратов // Економіст. — 2011. — № 10. — С. 12—13.

9. Oscar Jord, Moritz Schularick, Alan M. Taylor. 2014. The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises, and Business Cycles. — Federal reserve bank of San Francisco working paper series. — 42 p.

### References:

1. Hruzdiev, Iu.V. (2014), "Problems of land and mortgage Agriculture Ukraine", *Stalyi rozvytok ekonomiky*, vol. 3, pp. 253—258.
  2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2016), The Law of Ukraine "On mortgage", available at: <http://zakon.rada.gov.ua> (Accessed 29 August 2016).
  3. Yvasenko, A.H. (2008), "The analysis of foreign experience of land and mortgage lending", *Russian entrepreneurship*, vol. 2 (123), pp. 103—106.
  4. Krivobokova, S.A. (2015), "Foreign experience in the use of tools of land and mortgage lending and the possibility of its use in Russia", *Materialy VIII Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. molodyh uchenykh i specialistov [Scientific support for rural development]*, Nauchnoe obespechenie razvitija sel'skih territorij], State University of Land Management, Moscow, Russia, pp. 59—61.
  5. Lupenko, Iu.O. Stetsiuk, P.A. and Voitiuk, A.V. (2015), *Vitchyzniani ta zarubizhnyi dosvid zemelno-ipotечноho kredytuvannia [Domestic and foreign experience in land and mortgage]*, NNTs IAE, Kyiv, Ukraine.
  6. Cherednikova, A.O. (2011), *Organizacionno-jekonomicheskij mehanizm razvitija zemel'no-ipotечноho kreditovaniia sel'skohozjajstvennykh predpriatij: monografija [Organizational-economic mechanism of land mortgage crediting agricultural enterprises: Monograph]*, Voronezhskij CNTI — filial FGU "RJeA" Minjenergo Rossii, Voronezh, Russia.
  7. Chupis, A.V. and Heienko, M.M. (2007), *Zemelna ipoteka [Land mortgage]*, Vydavnytstvo "Dovkillia", Kyiv, Ukraine.
  8. Shkuratov, O.I. (2011), "The role of land mortgage lending to agricultural producers", *Ekonomist*, vol. 10, pp. 12—13.
  9. Oscar Jord, Moritz Schularick, Alan M. Taylor (2014), *The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises, and Business Cycles*, Federal reserve bank of San Francisco working paper series, San Francisco, USA.
- Стаття надійшла до редакції 31.08.2016 р.*