

## **Іпотечне кредитування в системі перспектив розвитку фінансового ринку в Україні**

*Статтю присвячено дослідженню проблем іпотечного кредитування в системі перспектив розвитку фінансового ринку в Україні. Запропоновано нову структуру фінансового ринку; виявлено проблеми зростання іпотечного ринку як складової частини фінансового ринку України в умовах ринкової економіки.*

*The article is devoted to analysis of problems of hypothec crediting in the context of financial market development in Ukraine. The article proposes new structure of financial market and reveals problems hypothec crediting development in contemporary conditions of Ukrainian economy.*

**Ключові слова:** *іпотека, фінансовий ринок, фінансові ресурси, цінні папери, кредит, інвестиції, капітал.*

**Вступ.** В умовах активного розвитку молодого ринкової економіки в Україні і формування національних фінансових ресурсів найефективніше інвестування і використання фінансових коштів повинне здійснюватися за допомогою фінансового ринку.

Передумовою виникнення фінансового, як і будь-кого іншого, ринку з'явилася наявність суб'єктів, які мають потребу у товарі, і суб'єктів, що мають такий в наявності. Головними товарами фінансового ринку є готівка (у тому числі внутрішня та іноземна валюта), банківські кредити і цінні папери. Виходячи з цього, можна сформулювати функціональне значення фінансового ринку: бути посередником між власником фінансових коштів та їх користувачем, акумулювати тимчасово вільні фінансові кошти, ефективно використовувати їх перш за все на цілі інвестування. Якщо поглянути на них з точки зору фундаментальних основ економічної теорії, це сфера економічних відносин, які з'являються в системі фінансового капіталу, в рамках його відтворювального циклу.

**Постановка завдання.** Розглянути проблеми, які впливають на розвиток іпотечного ринку, як складової частини фінансового ринку України.

---

Костирко Л.А., д.е.н., проф. зав. каф. «Фінанси», Східно-Український національний університет ім. В.Даля

Манн Р.В. к.е.н, доц.кафедри «Облік і аудит», Донецький інститут залізничного транспорту

**Результати.** У сучасній теорії і практиці аксіоматичним є положення про те, що ефективне функціонування фінансового ринку має першочергове значення для ринкової економіки, оскільки тільки завдяки безперервним процесам фінансового (грошового) відтворювання є можливим:

- безперервний рух усіх видів ресурсів (акти їх купівлі-продажу);
- здійснення міжгалузевих переливів капіталів;
- інвестування господарського комплексу;
- фінансове стимулювання господарських операцій;
- забезпечення фінансування бюджету (здійснюється фінансове забезпечення інвестицій, у тому числі фінансування будівельної індустрії, на цій основі стимулюється розвиток виробництва і забезпечення його ефективності);

цільове інвестування регіонів тощо.

Для сучасної ринкової економіки фінансовий ринок є найзначущішим елементом, серцем і кровоносною системою господарського комплексу. Особливо слід підкреслити, що це складна структура з безліччю учасників і системою їх комплексної взаємодії - фінансових посередників, що оперують різноманітними фінансовими інструментами і виконують широкий набір функцій із обслуговування та управління економічними процесами.

Фінансовий ринок – це ринок, на якому з'являються попит і пропозиція на різні платіжні засоби. Сучасна класифікація основних структурних складових фінансового ринку різна. Відповідно до найпоширенішої класифікації він структурується таким чином:

валютний;

кредитний (ринок позикового капіталу);

ринок цінних паперів (інструментів позики та інструментів власності).

Кредитний ринок - це механізм, за допомогою якого встановлюються взаєностосунки між підприємствами і громадянами, які потребують фінансових коштів і підприємствами і громадянами, які можуть їх надати з певною метою в тимчасове користування. Він є синтезом ринків різних платіжних засобів і поділяється на ринок позикового капіталу і грошовий. Кредитний ринок покликаний розв'язувати такі завдання: об'єднання малих, розрізнених грошових заощаджень населення, державних підрозділів, частини комерційних структур і створення крупних грошових фондів; трансформація грошових коштів у позиковий капітал, у тому числі надання позик державним органам і

населенню для фінансування бюджету і частини житлового будівництва. Кредитні операції в розвинутих країнах опосередковуються різними фінансовими інститутами, такими як кредитні установи (комерційні банки), інвестиційні або аналогічні організації, що забезпечують рух різних боргів, зобов'язань, що реалізуються на ринку цінних паперів.

Банківський кредит є економічними відносинами, в процесі яких банки надають позичальнику грошові кошти на комерційній основі. Банківський кредит, згідно з класифікацією, підрозділяється на терміновий, з овердрафту, кредитну лінію та синдикований кредит.

Валютним ринком можна вважати механізм, за допомогою якого встановлюються економічні і правові взаємовідносини між продавцями і покупцями валюти. Учасниками валютного ринку є комерційні банки; небанківські фінансові установи (фонди хеджування, пенсійні фонди), які не виступають на ринку як покупці або продавці безпосередньо, а використовують посередництво банків; підприємства і приватні особи: держава в особі Національного банку.

Серед функцій, виконуваних валютним ринком, можна виділити функції: своєчасне здійснення міжнародних платежів; диверсифікацію валютних резервів; страхування валютних ризиків: отримання прибутків від курсових різниць: проведення валютної політики. На курс національної валюти здійснюють вплив як загальноекономічні (монетний паритет, розвиток національної економіки; стан платіжного балансу держави; співвідношення пропозиції і попиту на іноземну валюту), так і специфічні (валютні обмеження) чинники.

Акумуляція тимчасово вільних грошових коштів та їх інвестування у витрати здійснюється за допомогою обігу на фінансовому ринку цінних паперів.

Також структуру фінансового ринку можна надати таким чином: фінансовий ринок; валютний ринок; кредитний ринок; ринок цінних паперів; ринок позикового капіталу; грошовий ринок; ринок інструментів позики; іпотечний ринок; ринок гібридних і похідних фінансових інструментів;

Характерною особливістю є те, що перелічені ринки функціонують в тісному взаємозв'язку і активному взаємовпливі, тобто вони не можуть існувати відокремлено. Вони постійно динамічно взаємодіють один з одним, впливаючи один на одного. Найбільш яскраво це можна охарактеризувати на

прикладі іпотечного ринку. Будучи складовою частиною кредитного ринку, він активно працює з ринком цінних паперів і з валютним.

Іпотекою називають заставу нерухомості для забезпечення зобов'язань перед кредитором. При іпотечному кредитуванні позичальник одержує кредит на покупку нерухомості або з іншою метою. Його зобов'язанням перед кредитором є погашення кредиту; забезпечує виконання цього зобов'язання застава нерухомості. При цьому купувати і закладати можна не тільки житло, але й інші об'єкти нерухомості: землю, засоби пересування тощо. Нерухомість, придбана за допомогою іпотеки, є власністю позичальника кредиту з моменту придбання. У поширеному тлумаченні термін «іпотека» в Україні звичайно застосовується у зв'язку з розв'язанням житлових проблем [1, с.56-58].

У науковому апараті економічної науки категорія іпотека носить більш широке тлумачення. Так, під цим розуміється ринковий інструмент обороту майнових прав на об'єкти нерухомості у випадках, коли інші форми відчуження (купівля-продаж, обмін) юридично або комерційно недоцільні, і дозволяючий повернути додаткові фінансові кошти для реалізації різних проектів.

Опосередкування відносин купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна через систему кредитних відносин формує іпотечний ринок, який виступає як складова частина фінансового в умовах ринкових відносин. В Україні даний ринок є явищем новим. Іпотечні відносини та іпотечний ринок є молодими інститутами, а відповідно на стадії становлення знаходиться і система державного регулювання даного сектора; закладаються основи глибоких наукових розробок; формується правова база, накопичується та одержує певну оцінку практичний досвід тощо. Як результат, виникає безліч так званих проблем «зростання» даного фінансового сектора.

Основними рисами цього фінансового сектора можна назвати:

1. Застава нерухомості виступає в ролі інструменту залучення необхідних фінансових ресурсів для розвитку виробництва.

2. Іпотека здатна забезпечити реалізацію майнових прав на об'єкти, коли інші форми (наприклад, купівля-продаж) у даних конкретних умовах недоцільні.

3. Створення за допомогою іпотеки фіктивного капіталу на базі цінного паперу (при емітації власником об'єкта нерухомості первинних, вторинних застав оборотні кошти збільшуються на величину фіктивного капіталу, що утворюється).

Автори статті вважають, що суттю іпотеки є відносини з приводу кредитування під заставу нерухомості, при якому кредитор-заставоутримувач має право у разі невиконання боржником-заставником зобов'язання отримати задоволення своїх вимог за рахунок закладеної нерухомості.

Немає єдності поглядів у питанні іпотечного кредитування. Одні автори розглядають його у вузькому значенні як різновид споживацького кредитування, що є сегментом позикового ринку. Інші дають більш широке визначення іпотечного кредитування як цілісного механізму, який виражає не тільки інтереси позичальників і кредиторів, але й інвесторів, ріелтерів, забудовників, страхових компаній та інших суб'єктів ринку. У цьому разі, правильніше говорити про систему іпотечного кредитування, що включає: сам процес видачі іпотечних кредитів, механізми залучення фінансових ресурсів з ринку капіталів, операції на ринку нерухомості. Не дивлячись на існування, більш широкого визначення іпотеки і безумовну важливість інших блоків системи іпотечного кредитування, її основу складають безпосередньо кредитні відносини. Тому ринок іпотеки необхідно розглядати як частину кредитного і, зокрема, ринку позикових капіталів. Господарська практика показує, що саме такий системний підхід до іпотечного кредитування найбільш відповідає сьогоднішньому рівню розвитку ринкових відносин. У більшості публікацій основну увагу приділено практиці іпотечного кредитування, не розкриваючи при цьому особливостей теорії іпотечного житлового кредитування.

У перспективі особливу актуальність набиратиме вивчення іпотечного ринку з позицій інституційних теорій, монетарних наукових підходів, можливостей державного регулювання, позитивних і негативних впливів на економіку і соціальну сферу. Самими затребуваними сьогодні є такі напрями досліджень:

уточнення сутності іпотеки і ролі іпотечного житлового кредитування як чинника розвитку економіки в Україні шляхом розгляду основних його учасників і ризиків;

порівняльний аналіз діючих в світовій практиці моделей іпотечного кредитування, оцінка їх позитивних якостей і недоліків, а також визначення умов їх використання в Україні;

обґрунтування найперспективніших напрямів та ефективних інструментів розвитку іпотечного кредитування в регіонах України з метою задоволення потреби населення у житлі;

визначення ролі держави у формуванні ринку іпотечного кредитування

**Висновки.** Аналіз ситуації з розвитком системи іпотечного кредитування в Україні дозволив зробити низку узагальнень та висновків.

Впровадження системи іпотечного кредитування в Україні реалізує стратегічно взаємопов'язану соціальну, економічну і політичну мету суспільства, яка в цілому:

орієнтована на соціально і економічно активні шари суспільства, а отже, сприяє формуванню так званого середнього класу — його соціальної основи;

опосередковує у сфері господарської діяльності універсальний надійний механізм (через заставу нерухомості) залучення інвестицій у реальний сектор економіки;

укріплює офіційний сектор економіки і зменшує його неофіційну складову, оскільки орієнтована на легальні, надійно оцінювані і прогнозовані доходи громадян;

підвищує економічну і, отже, політичну керованість суспільства;

формує в суспільстві вертикальні (громадянин — влада) і горизонтальні (людина-інвестор — людина-позичальник) зв'язки.

Фактично, система іпотечного кредитування, при наявності регулювання та активного контролю з боку державних та регіональних органів влади, створює інструментальну технологічну базу для стійкого суспільного розвитку.

### **Література**

1. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка – СПб: Питер, 2001. – 288с.– (серия “Закон и практика”).
2. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 1996. – С. 89-110.