



## Система іпотечного кредитування: експлікація поняття

Валерія Олександрівна Супрун,  
викладач кафедри фінансів  
Харківського інституту банківської справи  
Університету банківської справи Національного банку України (м. Київ)

**Анотація.** Обґрунтовано доцільність пояснення поняття «система іпотечного кредитування». З метою експлікації об'єкта дослідження здійснено морфологічний аналіз «панорами точок зору» щодо визначення поняття «система іпотечного кредитування». За результатами морфологічного аналізу сконструйовано дескриптивне (базове) визначення поняття «система іпотечного кредитування» і виділено істотні ознаки об'єкта дослідження. На основі проведеного дослідження уточнено поняття «система іпотечного кредитування».

**Ключові слова:** система іпотечного кредитування, елементи, модель, зв'язки, цілісність, системність.

**Актуальність проблеми.** Однією з характерних рис сучасного стану розвитку банківської системи України є інтенсивне опанування банками технологій іпотечного кредитування.

Правильна організація цього процесу, розроблення ефективної та гнучкої системи управління іпотечними кредитними операціями – основа фінансової та ринкової стабільності банківських установ з огляду на провідне місце, яке посідають кредитні операції в портфелі банківських активів.

Сьогодні питання формування ефективної системи іпотечного кредитування і побудови надійного механізму її функціонування в Україні є актуальним щодо терміновості його вирішення, адже саме система іпотечного кредитування є потужним каталізатором економічного зростання, що дозволяє характеризувати її як одну з вагомих складових процесу економічного розвитку України.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** На сучасному етапі вивчення різних аспектів проблеми іпотечного кредитування займаються такі зарубіжні і вітчизняні вчені, як: Р. Н. Алексєєв, А. В. Власов, Е. Н. Гаврилова, З. Л. Гарипова, Е. В. Гарипов, В. В. Клевцов, М. П. Логинов, В. В. Максимов, Р. А. Субботин, Г. І. Андрєєва, К. М. Борисюк, Е. Л. Гринько, Б. Гнатківський, І. С. Журба, О. Т. Євтух, Н. М. Квіт, Н. В. Копишинська, В. І. Савич.

У більшості сучасних наукових праць, присвячених проблемам іпотечного кредитування, перш за все, учені ставлять за необхідне вирішення питання визначення поняття «система іпотечного кредитування» (далі – СІК).

У процесі дослідження ми анонсували виявлення термінологічної неузгодженості при наданні категоріальної чіткості такому поняттю, як «СІК». Дослідження сучасних науковців зосереджуються на різних аспектах іпотечного кредитування, але приділяють недостатню увагу визначенню поняття «СІК», його сутності та істотним ознакам. Таким чином, актуальність цього питання зумовлена необхідністю експлікації поняття «СІК».

**Мета дослідження.** Здійснити морфологічний аналіз поняття «СІК» для уточнення його сутності та істотних ознак.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Відповідно до поставленої мети дослідження, необхідним є змістовний розгляд поняття «СІК». Матеріалом для аналізу є використання цього поняття в сучасній науковій літературі, а його підсумком повинно стати узагальнене, базове визначення поняття «СІК».

У ході проведення аналізу економічної природи поняття «СІК» було звернено увагу на те, що більшість авторів при його трактуванні виділяють риси, притаманні будь-якій системі в загальному сенсі.

У превалюючій кількості визначень об'єкт аналізу СІК повною мірою відповідає рисам системності: структурованість (можливість ділитися на частини); взаємопов'язаність частин; цілеспрямованість (без цілі система не існує) [12].

Типологічний аналіз різноманіття підходів визначення поняття «СІК» дозволяє виокремити дві основні групи таких визначень.

Перша, найбільш значна за обсягом група, містить визначення СІК через поняття «елементи», «відносини», «зв'язки», «цілісність». Визначення, що належать до першої групи, мають дескриптивний характер, тобто описовий [13]. Дескриптивний підхід розкриває поняття «СІК» через сукупність об'єктів, відносини між якими визначають її властивості. Такий підхід до опису поняття «СІК» полягає в тому, що характер СІК пояснюється її структурою та елементами, з яких вона складається.

У другу групу входять визначення СІК за допомогою понять «різні функціональні одиниці», «модель», «зовнішнє середовище», «управління». Визначення, що входять до цієї групи, відповідають конструктивному підходові щодо визначення об'єкта дослідження, тобто за заданою функцією конструюється його структура [13].

При наданні категоріальної чіткості поняттю «СІК» доречно застосувати один з евристичних методів наукового дослідження – морфологічний аналіз, який дозволить розглянути основні ознаки СІК у комплексі. Метод морфологічного аналізу засновано на фундаментальному науковому принципі поєднання аналізу та синтезу. В основі цього методу лежить процес анонсування і розгляду різноманітних варіантів вирішення завдання [12].



Таблиця 1

Параметри визначення поняття «система іпотечного кредитування»

№ пор.	Позначення параметра	Сутнісна характеристика параметра
1	$x_1$	наявність системотвірних елементів
2	$x_2$	характеристика системотвірних елементів
3	$x_3$	наявність зв'язків між системотвірними елементами
4	$x_4$	характеристика нового утворення, отриманого за наявності перших трьох компонентів
5	$x_5$	динамічний характер нового утворення
6	$x_6$	наявність додаткових характеристик нового утворення

Отже, на першому етапі здійснення морфологічного аналізу в об'єкті дослідження необхідно виділити кілька характеристик, тобто скласти список усіх морфологічних ознак (важливих характеристик об'єкта, його параметрів, від яких залежить розв'язання проблеми і досягнення поставленої мети). На другому етапі аналізу морфологічні ознаки доцільно розташувати у формі морфологічної таблиці (матриці) і розкрити можливі варіанти вирішення поставленого завдання.

У рамках першого етапу проведення аналізу поняття «СІК» треба встановити його морфологічні ознаки.

На основі підходу В. М. Садовського щодо виявлення загальносистемних ознак [13] доречно розкласти кожне з визначень СІК, що підлягає аналізу, на складові компоненти за відповідними параметрами (табл. 1).

Для кращого уявлення пошукового поля ознаки системи іпотечного кредитування доцільно розташувати у формі морфологічної таблиці.

Наведемо результати розкладання дескриптивних визначень поняття «СІК» на складові компоненти (табл. 2).

Таблиця 2

Матриця параметрів визначення поняття «система іпотечного кредитування»

Номер визначення	Автори визначення	Визначення поняття «система іпотечного кредитування»	Параметри визначення поняття «система іпотечного кредитування» (морфологічні ознаки)					
			Наявність системотвірних елементів, $x_1$	Характеристика системотвірних елементів, $x_2$	Наявність зв'язків між системотвірними елементами, $x_3$	Характеристика нового утворення, отриманого за наявності перших трьох компонентів, $x_4$	Динамічний характер нового утворення, $x_5$	Наявність додаткових характеристик нового утворення, $x_6$
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Андрєєва Г. І. [1с. 24]	Сукупність взаємовідносин, які виникають з приводу видачі, обслуговування, продажу та сек'юритизації іпотечних активів.	-	сукупність	+	сукупність взаємовідносин	-	-
2	Алексєєв Р. Н. [2, с. 11]	Комплекс інститутів іпотечного кредитування і отношеній, возникающих при функционировании традиционного ипотечного кредитування і производных от него форм, реализуемых во вторичных сделках на рынке ценных бумаг.	+	комплекс	+	взаємодіючий комплекс	-	-
3	Борисюк К. М. [3, с. 245–246]	Сукупність відносин, що забезпечує проходження фінансових потоків від інвестора на вторинному ринку іпотечних цінних паперів до позичальника на первинному ринку іпотечних кредитів.	-	сукупність	+	сукупність взаємовідносин	-	-
4	Власов А. В. [4, с. 7]	Социально-финансовая подсистема глобальной экономики, функционирующая на основе взаимозависимости и взаимодействия между рынками ипотечного кредита, жилья, страхования, капитала и ценных бумаг, между которыми существуют прямые и обратные связи, образующие единый кредитно-финансовый механизм ипотечной системы.	+	підсистема	+	одне ціле (взаємозалежність і взаємодія)	-	-
5	Гарипова З. Л. [5, с. 21]	Совокупность элементов, определяющих содержание, организацию и условия успешного функционирования механизма мобилизации средств на финансирование жилищных кредитов, предоставление и обслуживание ипотечных кредитов, осуществление инвестиций в ипотечные ценные бумаги, что обеспечивает их доступность для населения.	+	сукупність	-	-	-	-



Закінчення табл. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
6	Гнатківський Б. [6, с. 179]	Сукупність взаємопов'язаних складових елементів (об'єктів, суб'єктів, інструментів) іпотечного кредитування, які функціонують на основі іпотечних принципів та нормативно-правового забезпечення.	+	сукупність	+	зв'язана сукупність	+	-
7	Євтух О. Т. [7, с. 35]	Взаємозв'язок різних складових елементів, що забезпечують рух ресурсів з метою одержання доходу та підвищення ефективності їх використання.	+	-	+	-	-	-
8	Копишинська Н. В. [8, с. 15]	Система, яка за рахунок удосконалення взаємозв'язку структурних елементів, що її формують, дає змогу забезпечити ефективний рух вартості в різних її формах та значно збільшити інвестиційний потенціал економіки.	+	система	+	-	+	-
9	Клевцов В. В. [9, с. 17]	Структурная комбинация элементов национального институционального фонда финансово-кредитной системы, денежного, кредитного и фондового секторов финансового рынка, которая обеспечивает эффективное субъектно-объектное взаимодействие по линии трансформации залога недвижимости в ипотечный актив и внедрение финансовых инноваций.	+	структурна комбінація	+	комбінація взаємодіючих елементів	+	-
10	Логинов М. П. [10, с. 8]	Совокупность финансово-кредитных и социально-экономических отношений с использованием механизмов ипотечного кредитования.	-	сукупність	-	-	-	-
11	Максимов В. В. [11, с. 12]	Представляет собой комплекс институтов, механизмов, технологий, основанных как на рыночном механизме координации, так и на административном, которые гармонично функционируют в рамках стабильной социально-экономической системы и обуславливают ее стабильность.	+	комплекс	-	-	-	-
12	Савич В. І. [14, с. 6]	Взаємопов'язана і взаємозалежна сукупність суб'єктів, об'єктів, інструментів і ринків іпотеки, що функціонують на основі законодавчо визначених єдиних принципів, процедур, методів, які забезпечують дохідність руху фінансових ресурсів при кредитуванні під заставу нерухомості.	+	сукупність	+	сукупність взаємопов'язаних і взаємозалежних елементів	+	-

Примітка. Складено за [13, с. 92-99, 100].

**Висновки.** За результатами морфологічного аналізу можна зробити висновки щодо уточнення поняття «СІК» і виявлення її істотних ознак.

Таким чином, встановлено, що СІК являє собою деяку сукупність (комплекс, модель, підсистему, структурну комбінацію), що складається з певних елементів (різних функціональних одиниць), які разом утворюють одне ціле (сукупність взаємодіючих, взаємодіючий комплекс, підсистему взаємозалежних і взаємодіючих функціональних одиниць, модель взаємодії, комбінацію взаємодіючих елементів) і мають динамічний характер, що обумовлює спрямування СІК на досягнення мети.

Спираючись на базову структуру визначення об'єкта дослідження, можна дати таке визначення СІК: це сукупність взаємозалежних елементів, які разом утворюють цілісну структуру іпотеки і взаємодіють за допомогою іпотечного механізму з ме-

тою раціонального розподілу ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомого майна.

Тобто на формалізованому рівні уточнене визначення СІК відповідає всім визначеним у табл. 2 морфологічним ознакам (табл. 3).

Отже, можна побачити, що специфіка такого складного об'єкта, як СІК, не вичерпується тільки особливостями складових елементів, а полягає передусім у характері зв'язків між визначеними елементами.

Завдяки цим зв'язкам набір елементів перетворюється в єдине ціле, де кожний із них виявляється пов'язаним з усіма іншими елементами, тобто формується структура системи.

Наявність зв'язків між елементами СІК забезпечують таку характеристику, як динамічний характер системи, тобто її відносно відосблене існування,



функціонування і розвиток, а також наявність певних додаткових ознак. У подальшому запропоноване ви- значення поняття системи іпотечного кредитування потребує розроблення спеціального механізму її дії.

Таблиця 3

Матриця параметрів визначення уточненого поняття «система іпотечного кредитування»

Морфологічні ознаки					
Наявність системотвірних елементів, $x_1$	Характеристика системотвірних елементів, $x_2$	Наявність зв'язків між системотвірними елементами, $x_3$	Характеристика нового утворення, отриманого за наявності перших трьох компонентів, $x_4$	Динамічний характер нового утворення, $x_5$	Наявність додаткових характеристик нового утворення, $x_6$
+	+	+	+	+	+
(елементи)	(сукупність)	(зв'язаність)	(одне ціле)	(спрямованість до мети)	(діє за допомогою іпотечного механізму)
Уточнене поняття СІК					
Сукупність взаємозалежних елементів, які разом утворюють цілісну структуру іпотеки і взаємодіють за допомогою іпотечного механізму з метою раціонального розподілу ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомого майна.					

### Список використаних джерел

1. Андреева Г. І. Діяльність комерційних банків в системі іпотечного кредитування : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.04.01 / Г. І. Андреева. – Суми, 2005. – 20 с.
2. Алексеев Р. Н. Система банковского ипотечного кредитования и ее развитие в России : автореф. дис. ... канд. экон. наук : спец. 08.00.10 / Р. Н. Алексеев. – Саратов, 2008. – 20 с.
3. Борисюк К. М. Сучасний стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні : монографія / К. М. Борисюк. – К., 2011. – 112 с.
4. Власов А. В. Совершенствование механизма ипотечного жилищного кредитования : монографія / А. В. Власов. – М. : МАКСПресс, 2012. – 212 с.
5. Гарипова З. Л. Кредитная политика государства: теория, практика и механизмы реализации в сфере ипотечного жилищного кредитования : монографія / З. Л. Гарипова. – Ульяновск : Изд-во УлГУ, 2009. – 348 с.
6. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. Гнатківський // Формування ринкової економіки. – 2009. – Вип. 19. – С. 179–187.
7. Євтух О. Т. Житлова іпотека: фінансово-економічний аспект / О. Т. Євтух // Вісник Національного банку України. – 2000. – № 4. – С. 51–52.
8. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні / Н. В. Копишинська // Фінанси України. – 2004. – № 5. – С. 54–60.
9. Клевцов В. В. Формирование регионального рынка ипотечного жилищного кредитования : монографія / В. В. Клевцов. – М., 2012. – 234 с.
10. Логинов М. П. Особенности системы ипотечных услуг России : монографія / М. П. Логинов. – Екатеринбург : УРАГС, 2009. – 576 с.
11. Максимов В. В. Проблема выбора модели ипотечного кредитования в Российской Федерации : монографія / В. В. Максимов. – М. : Тезарус, 2011. – 320 с.
12. Перегудов Ф. И. Введение в системный анализ / Ф. И. Перегудов, Ф. П. Тарасенко. – М. : Высшая школа, 1989. – 320 с.
13. Садовський В. Н. Підстави загальної теорії систем. Логіко-методологічний аналіз / В. Н. Садовський. – М., 1974. – 253 с.
14. Савич В. І. Іпотечне кредитування в умовах трансформації економіки України : монографія / В. В. Савич. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.
15. Философский энциклопедический словарь / гл. ред. : Л. Ф. Ильичёв, П. Н. Федосеев, С. М. Ковалёв, В. Г. Панов. – М., 1983.
16. Zwicky F. Discovery, Invention, Research through the Morphological Approach / F. Zwicky. – New York : McMillan, 1969.

**Summary.** The necessity of explaining the concept of «system of mortgage lending». To explication of the research object by morphological analysis «panorama viewpoints» on the definition of «mortgage loan system». At a morphological analysis designed descriptive (basic) definition of «mortgage loan system» and highlighted the essential features of the object of research. Based on the research of the concepts of «system of mortgage lending».

**Keywords:** mortgage loan system, the elements of the model relationships, integrity, consistency.