

УДК 330.332:338.45

**Майорова Т. В.**

## **ІПОТЕКА ЯК ІНСТРУМЕНТ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ РЕСУРСІВ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ**

*У статті досліджується сутність промислової іпотеки, проаналізовано її сучасні тенденції й економічні та інституційні передумови розвитку в Україні. Запропоновано низку економічних заходів щодо активізації іпотечного кредитування вітчизняних промислових підприємств.*

**Ключові слова:** застава, промислова іпотека, промислова нерухомість, кредитування промислових підприємств, ринок іпотеки.

*В статье исследуется сущность промышленной ипотеки, проанализирована ее современные тенденции и экономические и институциональные предпосылки развития в Украине. Предложен ряд*

*економічних заходів по активізації іпотечного кредитування вітчизняних промислових підприємств.*

**Ключевые слова:** *застава, промислова іпотека, промислова нерухомість, кредитування промислових підприємств, ринок іпотеки.*

*The article examines the nature of industrial mortgages, reflects current trends and its economic and institutional prerequisites of development in Ukraine. The series of economic measures of enhancing the domestic mortgage industry are offered.*

**Key words:** *pledge, mortgage industry, industrial real estate, lending industry, mortgage market.*

**Постановка проблеми.** В умовах глобальної фінансової кризи, яка зачепила і Україну, гостро постає питання визначення ролі іпотеки у залученні інвестицій у промисловий сектор, а не в житлове будівництво. Іпотека як один із таких механізмів, що передбачає мультиплікаційний ефект, спроможна активізувати різновекторні ринки: інвестицій, капіталу, житла, будівельних матеріалів, землі, праці, страхування тощо. Крім того, іпотека, як особливий фінансово-кредитний регулятор та інструмент гарантування повернення авансованих коштів, створює умови не лише для розвитку житлового будівництва, але й для залучення інвестицій у виробництво для проведення подальших структурних змін в економіці та прискореного розвитку пріоритетних галузей промисловості. Однак, разом з такою привабливістю іпотеки, вона не зайняла ще провідне місце серед джерел фінансування розвитку промислових підприємств в Україні. Причиною тому є, з однієї сторони, нерозвиненість ринку іпотеки промислової нерухомості, а з іншої, – небажання вітчизняних банків надавати такі кредити через вкрай високі ризики.

**Аналіз літератури.** Проблемам розвитку іпотеки в Україні завжди приділялась значна увага. Це постійно знаходить своє відображення у працях таких вітчизняних науковців та практиків, як В. Базилевич, Н. Погорельцева [1], Н. Внукова, О. Бажанов [2], О. Євтух [3], С. Кручок [4], О. Любуць, О. Кіреєв, М. Денисенко [5], І. Пучковська [6], І. Юшко [7] та ін. Особливої уваги заслуговують дослідження проблем функціонування механізму промислової іпотеки в Україні О. Басової [8]. Проте нестабільність економіки, інституційна та інфраструктурна недовершеність фінансового ринку потребують сьогодні ґрунтовних досліджень щодо ролі іпотеки у формуванні інвестиційних ресурсів суб'єктів господарювання, насамперед, промислових підприємств.

**Метою статті** є обґрунтування об'єктивної необхідності та умов активізації використання іпотеки як інструменту формування інвестиційних ресурсів промислових підприємств та обґрунтування пропозицій щодо визначення основних шляхів активізації банківського кредитування під заставу промислової нерухомості.

**Виклад основного матеріалу.** Досвід країн із високорозвиненою економікою свідчить про те, що впливаючи на фінансово-банківську систему, іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, і що найважливіше, може призупинити спад виробництва під час криз в усіх галузях економіки. Розвиток іпотечного кредитування промислових підприємств пом'якшує також соціальні проблеми, насамперед, через вирішення проблеми зайнятості. Такий ефект досягається завдяки забезпеченню стійкого розвитку реального сектору та створенню нових робочих місць.

З точки зору впливу на розвиток економіки, іпотечне кредитування та іпотечний ринок відіграють суттєву роль і у підтримці макроекономічної стабільності. Так, позичковий капітал знаходить своє використання не тільки у сфері з високими прибутками та швидким обертанням (посередництво, торгівля), але й сприяє розвитку підприємництва, утримує курс національної валюти. Крім того, стабільне функціонування вторинного іпотечного ринку (через заставні) допомагає збалансувати ринок позичкового капіталу, а в періоди спаду в операціях із нерухомим майном – пом'якшити його дію завдяки переміщенню капіталу.

Таким чином, система іпотечного кредитування промислових підприємств в своєму закінченому вигляді має бути функціональним самовдосконалювальним комплексом, який не тільки буде надавати можливість здійснення всіх необхідних операцій для кредитування, але й сприятиме створенню умов для загального росту економіки України.

Що стосується змісту та особливостей інвестиційного кредитування під заставу промислової нерухомості, то їх можна простежити, виокремивши переваги та недоліки відносно інших видів. Так, основними перевагами у кредитуванні, де заставою є промислова нерухомість, є те, що:

- економічний строк служби промислової нерухомості достатньо тривалий, причому, при проведенні необхідних заходів капітального характеру вартість такої нерухомості може бути не тільки стабільною, але й рости з часом;

- тривале фізичне та економічне життя промислової нерухомості є основою повернення не тільки суми основного боргу, але й належних відсотків;
- промислова нерухомість має достатньо крупні фізичні параметри, а знос нерухомості здійснюється протягом тривалого строку (є можливість отримати довгостроковий кредит);
- предмет іпотеки, не підлягає транспортуванню, фізичному псуванню, до того ж застрахований, а отже, протягом усього строку погашення заборгованості він може контролюватися кредитором;
- обов'язкова державна реєстрація прав на нерухомість, а також угод з нею, включаючи іпотеку, служить юридичною гарантією виконання договірних зобов'язань позичальника.

До недоліків кредитування під заставу промислової нерухомості можемо віднести наступні:

- важко оцінити теперішню вартість промислової нерухомості та спрогнозувати її рівень у майбутньому;
- проблеми з реалізацією промислової майна (відсутній ринок подібного майна);
- низький відсоток до вартості забезпечення за нормами НБУ (до 50%);
- законодавчі прогалини з питань реєстрації прав на нерухоме майно промислових підприємств;

- при настанні стихійного лиха або форс-мажорних обставин важко отримати повне страхове відшкодування відсотків та кредиту високі видатки з реалізації заставного майна;
- великі витрати банку, які пов'язані із обслуговуванням таких кредитів.

Статистична інформація, надана Національним банком України, не дає можливості виокремити та проаналізувати динаміку кредитних вкладень у розрізі промислових підприємств під заставу нерухомого майна. Поясненням такого стану справ може бути те, що більшість банків принципово не визнають кредитування під заставу промислової нерухомості, характеризуючи його як звичайний вид кредитування юридичних осіб. Тому дана інформація здебільшого є закритою. Якщо навіть припустити, що іпотечні кредити промисловим підприємствам відносять до інвестиційних, то динаміка спостерігається вкрай негативною.

Так, за статистичними даними НБУ, частка іпотечних кредитів нефінансовим корпораціям становить менше 10%, а саме – 9,3% на кінець липня 2011 р. При цьому ця частка у загальному обсязі кредитів, наданих депозитними корпораціями, починаючи з 2007 р. постійно зменшується (з 11,5% до 9,3%). У той же час питома вага подібних кредитів домогосподарствам, не дивлячись на скорочення, на 4% вище (табл. 1).

Таблиця 1.

Частка іпотечних кредитів в загальній сумі кредитів, наданих депозитними корпораціями\*.

Період	Усього, млн. грн.	з них			
		іпотечні кредити нефінансовим установам		іпотечні кредити домогосподарствам	
		млн. грн.	%	млн. грн.	%
2007	426867	49095	11,5	73084	17,1
2008	734022	79193	10,8	143416	19,5
2009	723295	75648	10,5	132757	18,4
2010	732823	74508	10,2	110725	15,1
2011 (кінець липня)	778330	72415	9,3	104098	13,4

\*Складено автором самостійно за джерелом [9].

Ще гірша ситуація з кредитами нефінансовим корпораціям на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. Як і в абсолютному, так і у відносному значенні спостерігається скорочення таких кредитів. Так, у порівнянні з 2008 р. обсяг таких кредитів скоротилася з 18262 млн. грн. до 11982 млн. грн. у 2011 р. А у порівнянні з кредитами домогосподарствам їх частка у загальному обсязі кредитів майже у 7 разів менша (табл. 2). Ситуація, яка склалася на ринку, пов'язана, у першу чергу, з високим ризиком такого виду кредитування. Банки або відмовляються від забезпечення кредитних зобов'язань промисловою нерухомістю, вважаючи

її неліквідною, або вимагають додаткових гарантій більш ліквідним майном. Крім того, кредитування, в основному, здійснюється як надання позики під заставу вже існуючих об'єктів промислової нерухомості, а фінансування проектів, банками під будівництво об'єктів, здійснюється рідко та вибірково. Основними видами бізнесу, що пов'язані з нерухомістю, є брокерські послуги, нотаріальні послуги, оцінка нерухомості та страхування. При цьому варто зазначити, що оцінка майна, як правило, здійснюється власними штатними експертами кредитора, який зацікавлений в оцінці, а страхування – за участю дочірніх компаній кредитора.

Таблиця 2.

Частка кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості в загальній сумі кредитів, наданих депозитними корпораціями\*.

Період	Усього, млн. грн.	з них кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості			
		нефінансовим установам		домогосподарствам	
		млн. грн.	%	млн. грн.	%
2007	426867	10618	2,5	40778	9,6
2008	734022	18262	2,5	88352	12,0
2009	723295	17670	2,4	98792	13,7
2010	732823	13612	1,9	81953	11,2
2011 (кінець липня)	778330	11982	1,5	78343	10,1

\*Складено автором самостійно за джерелом [9].

Про незадовільне використання потенціалу іпотеки як ефективного інструменту фінансування оновлення основних фондів промислових підприємств, свідчить наявність тенденцій до постійного збільшення ступеню зносу основних засобів, незважаючи на значні обсяги інвестицій у основний капітал.

Так, починаючи з 2000 року в Україні відбувається стрімке підвищення зносу основних

засобів з 43,7% в 2000 році до 60% в 2009 р., або на 16,3% (табл. 3). Причому суттєве зниження вартості основних засобів було в 2008 році, коли за один рік ступінь зносу збільшився на 8,6%. Натомість в Російській Федерації за той же період ступінь зносу основних засобів збільшилася з 39,3% до 45,3%, або на 6%, окрім того, з 2008 року спостерігається позитивна тенденція, де ступінь зносу скоротився на 0,9%.

Таблиця 3.

Ступінь зносу основних засобів в Україні та Російській Федерації у 2000–2009 роках\*.

Роки	Вартість основних засобів у фактичних цінах на кінець року в Україні, млн. грн.		Ступінь зносу на кінець звітного періоду, у %	
	первісна (переоцінена) вартість	залишкова вартість	в Україні	у Російській Федерації
2000	828822	466448	43,7	39,3
2001	915477	503278	45,0	41,1
2002	964814	512235	47,2	44,0
2003	1026163	538837	48,0	43,0
2004	1141069	587453	49,3	43,5
2005	1276201	661565	49,0	45,2
2006	1568890	774503	51,5	46,3
2007	2047364	993346	52,6	46,2
2008	3149627	1251178	61,2	45,3
2009	3903714	1597416	60,0	45,3

\*Складено автором самостійно за джерелами [10; 11].

Якщо проаналізувати стан основних засобів за сферами діяльності, то найбільший знос мають основні фонди підприємств транспорту та зв'язку – 83,9%, промисловості – 61,8%, у тому числі переробна – 64,9%, виробництво та розподілення електроенергії, газу та води – 62,2%, заклади освіти – 62,4% (див. табл. 4).

Не дивлячись на зазначені проблеми в кредитуванні під заставу промислової нерухомості, ми вважаємо, що у таких кредитів є майбутнє навіть за умов економічної кризи, що охопила усі сектори економіки України.

Для поширення сфери практичного застосування механізму довгострокового іпотечного кредитування промислових підприємств потрібен додатковий стимул, зовнішній поштовх,

яким може стати реалізація *Концепції формування іпотечного механізму довгострокових вкладень у промисловість України*, ініціатором та розробником якої має стати Міністерство економічного розвитку і торгівлі України.

Метою цієї концепції має бути збільшення обсягу інвестиційних ресурсів промисловості шляхом реалізації довгострокових проектів розвитку підприємств, що фінансувалися б за допомогою іпотечних позичок під заставу їх нерухомого майна, задачами – створення іпотечного механізму довгострокового фінансування промисловості на основі вирішення комплексу правових, економічних, організаційних та інформаційних проблем.

Таблиця 4.

Наявність і стан основних засобів в Україні, за сферами діяльності за 2009 рік\*.

Сфери діяльності	У фактичних цінах на кінець року, млн. грн.		Ступінь зносу, у %
	первісна (переоцінена) вартість	залишкова вартість	
<b>Усього</b>	<b>3903714</b>	<b>1597416</b>	<b>60,0</b>
сільське господарство, мисливство, лісове господарство	103187	62345	39,6
сільське господарство, мисливство та пов'язані з ними послуги	101339	61390	39,4
лісове господарство та пов'язані з ним послуги	1848	955	48,3
рибальство, рибництво	1397	720	48,4
промисловість	970942	370807	61,8
добувна	127723	68794	46,1
переробна	614731	215727	64,9
виробництво та розподілення електроенергії, газу та води	228487	86286	62,2
будівництво	66486	35889	46,0
торгівля; ремонт автомобілів, побутових виробів та предметів особистого вжитку	98956	70581	28,7
діяльність готелів та ресторанів	28008	16213	42,1
діяльність транспорту та зв'язку	1366919	220081	83,9
фінансова діяльність	51521	38084	26,1
операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємцям	745943	430517	42,3
державне управління	46954	25026	46,7
освіта	67544	25380	62,4
охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	69210	36854	46,7
надання комунальних та індивідуальних послуг; діяльність у сфері культури та спорту	208097	190360	8,5
<i>Із загального підсумку</i>			
вартість житлових будівель	587465	322664	45,1

\*Складено автором самостійно за джерелом [10].

Очікуваний результат реалізації Концепції – оновлення промислового виробництва на новій технічній і технологічній базі, структурні зміни у промисловості та підвищення ефективності її діяльності.

Отже, Концепція дозволить зменшити кредитні ризики позичальників шляхом трансформації конкретних кредитних зобов'язань первинного ринку у знеособлені цінні папери, що призначені для інвесторів ринку капіталів, та зменшити потреби кредитних установ у власних ресурсах, які потрібні для ефективного ведення іпотечного бізнесу.

Крім того, щоб кредитування під заставу промислової нерухомості було ефективним, банки повинні розробити власну кредитно-іпотечну політику, яка має бути складовою загальної кредитної політики банку, що є основою організації процесу банківського кредитування відповідно до загальної ринкової стратегії діяльності банку.

Зокрема, кредитну політику у сфері іпотечного кредитування слід розробляти з урахуванням стратегії та тактики банку, а отже вона має включати такі основні напрями:

- стандарти та критерії діяльності банківських працівників, які відповідають за надання кредитів;
- основні дії менеджерів, які приймають стратегічні рішення у сфері іпотечного кредитування промислових підприємств;
- принципи оцінки та контролю якості управління кредитно-іпотечною діяльністю банку.

**Таким чином,** можемо зробити висновок, що не дивлячись на те, що кредитування під заставу промислової нерухомості в Україні перебуває на етапі свого становлення, промислова нерухомість, як предмет іпотеки, може стати ефективним інструментом залучення фінансового капіталу у виробничу сферу, і як результат – призупинить темпи зниження промислового виробництва в умовах кризи.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок : підручник / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
2. Внукова Н. М. Іпотечний ринок: теорія та практика : монографія / Н. М. Внукова, О. Є. Бажанов. – Харків : ВД «ІНЖЕК», 2008. – 192 с.

3. Євтух О. Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів: монографія / О. Т. Євтух. – Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.
4. Кручок С. І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К. : Урожай, 2003. – 208 с.
5. Любунь О. С. Іпотечне кредитування : навчальний посібник / О. С. Любунь, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенко. – К. : Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
6. Пучковская И. И. Ипотека: залог недвижимости / И. И. Пучковская. – Харьков : Консум, 1997. – 132 с.
7. Юшко І. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Презентація на Шостому міжнародному форумі учасників ринку капіталів. – Алушта, 2006. – 12 с.
8. Басова О. О. Формування механізму промислової іпотеки : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08 / О. О. Басова ; ДВНЗ «Київський національний економічний ун-т ім. Вадима Гетьмана». – К., 2009. – 19 с.
9. Статистичний бюлетень НБУ. Липень 2001 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua/Statist/elbul.htm>.
10. Вартість основних засобів (2000–2009 рр.) [Електронний ресурс] / Державний комітет статистики України. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
11. Степень износа основных фондов на конец года [Електронний ресурс] / Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации. – Режим доступу : <http://www.gks.ru>.