

УДК 336.77

Е. А. Коренний,
здобувач, Чернігівський національний технологічний університет

ІПОТЕЧНІ ВІДНОСИНИ: ФУНКЦІЇ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ПРОЯВУ В УКРАЇНІ

E. Korenniy,
the applicant, Chernihiv National Technological University

MORTGAGE RELATIONS: FUNCTIONS AND FEATURES OF ITS MANIFESTATION IN UKRAINE

У статті вміщене авторське бачення функціонального розмаїття основних елементів іпотечних відносин: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок. Встановлено еволюційну єдність іпотеки, іпотечного кредитування та іпотечного ринку в комплексі з розумінням основних проявів еволюційної не ідентичності названих понять, дозволила конкретизувати комплекс функцій іпотечних відносин.

In article author's vision of a functional variety of basic elements of the mortgage relations is placed: mortgage, mortgage lending, mortgage market. It is established evolutionary unity of a mortgage, mortgage lending and the mortgage market in a complex with understanding of the main manifestations evolutionary not to identity of the called concepts I allowed to concretize a complex of functions of the mortgage relations.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, нерухомість, функція.
Key words: mortgage, mortgage lending, mortgage market, real estate, function.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Іпотечні відносини є невід'ємною складовою сучасних економічних відносин. Виступаючи поєднуючою ланкою між ринком капіталу та ринком нерухомості, тобто розширюючи доступ різних суб'єктів до базових активів, іпотека прямо впливає на економічні процеси на макро і мікрорівні. Від відповідності рівня розвитку іпотечних відносин актуальним економічним і соціальним реаліям кожної країни в значній мірі залежать її економічний розвиток і соціальна стабільність. Повноцінне використання стимулюючого потенціалу іпотечних відносин потребує передусім визначитися зі спектром функцій іпотеки в економіці.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Трактування функцій іпотеки у вітчизняній науковій літературі пропонувався В.Д. Бази-

левичем та Н.П. Погорельцевою [1], А.Т. Євтухом [5], І.О. Лютим, В.І. Савичем, О.М. Калівошком [11] та іншими [2; 3; 6; 7; 9; 10; 12; 14; 15; 16]. На жаль, серед вчених відсутня єдність не те що по відношенню до кількості та переліку функцій іпотеки, але і в плані широти спектру її проявів, наслідків і рівнів, котрий береться до уваги при виділенні функцій іпотеки. Таким чином, спостерігається не просто застосування різних термінів для подібних за сутністю функцій або різні підходи до їх розмежування, але і повна або часткова невідповідність розуміння функціональної сторони іпотеки.

Вищезазначене дозволяє констатувати потребу у широкому дослідженні різних наукових підходів з подальшим узагальненням та систематизацією комплексу функцій іпотеки, що і стало метою даного дослідження.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Для досягнення зазначеної мети передусім необхідно визначитися з поняттям "функція". В науковій літературі представлено значне різноманіття його трактувань, проте їх можна звести до трьох — функція трактується як призначення (роль), як залежність (правило) та як результат [4, с. 1552; 13]. На перший погляд може здатися, що наведені підходи до трактування поняття дещо суперечливі, тим більше, що їх використання значною мірою залежить від специфіки діяльності дослідника. Ототожнення функції об'єкта з результатом його впливу найчастіше зустрічається в роботах за філософською тематикою, трактування її як залежності характерне передовсім для математиків, економісти ж переважно мають на увазі ту роль, яку виконує об'єкт. Проте більш глибоке осмислення дозволяє прийняти всі три позиції, адже вони нерозривно пов'язуються через результат. Призначення задалегідь орієнтує об'єкт на чітко визначений результат функціонування, правило ж дає уявлення про характер і силу зв'язку між об'єктом і результатом. Кажучи простіше — усі три підходи відрізняються лише статусом спостерігача. Математик говорячи про функцію прагне знаходитися поза системою, для нього функція — феномен взаємозв'язку об'єкта і результату, що формується без його волі та може бути описаний числами. Економіст частіше прагне бути активним елементом системи, тому бажає чітко уявляти на що саме здатні об'єкти та яке корисне застосування їм можна надати. Філософ, стоячи на загальносвітоглядних позиціях, намагається поєднати активний та пасивний підходи абстрагуючись від конкретних вимірювань і величин, проникнути в глибинну сутність поняття, виявити його абсолютні непорушні та невід'ємні ознаки. Для функції такою ознакою є результат. Тому, прагнучи до якомога повнішого представлення функціонального багатства іпотеки та іпотечних відносин, слід враховувати підходи до його трактування незалежно від того, до якого розуміння сутності функції вони тяжіють.

Як уже зазначалося бачення функцій іпотеки та іпотечних відносин в науковій літературі є несистемним та суперечливим. Одним із характерних недоліків більшості проблемних публікацій є їх фрагментарність, що не дозволяє охопити більш чи менш повно усе функціональне розмаїття іпотечних відносин. Зокрема досить часто автори прямо чи опосередковано вказують на функції не конкретизуючи об'єкта,

котрого вони стосуються, або застосовуючи досить нечіткий термін "іпотека". Наприклад, пані Н.В. Харіна [16] вказує на підвищення доступності житла як на функцію іпотеки, хоча більш справедливим було б вважати даний наслідок функцією житлового іпотечного кредитування.

Іноді спостерігається підміна понять, як у Є.О. Бублика [3], котрий називає рефінансування та сек'юритизацію іпотечних активів як функції іпотечного кредитування, хоча самого лише іпотечного кредитування для виконання даних функцій явно недостатньо, в даному випадку необхідний іпотечний ринок.

Трапляються і випадки надміру, на нашу думку, романтизованих уявлень про функціональну потужність іпотеки, як у О.І. Завидівської [7], котра приписує іпотеці та іпотечному кредитуванню роль мало не панацеї макроекономічного розвитку, що здатна зупинити спад виробництва та забезпечувати стабільність економіки, або у Е. Назаренка [12], котрий вбачає наявність у іпотеки, як виду застави, державотворчої функції. Хоча до останньої точки зору слід ще раз повернутися пізніше.

Тож, аби не наразитися на аналогічні проблеми у формуванні і представленні власної точки зору, надалі необхідно визначитися з конкретним об'єктом, функціональна сторона котрого підлягає розгляду. До даного моменту в статті згадувалися загальні терміни "іпотека" та "іпотечні відносини" з метою уникнути дочасного зв'язування власної свободи автора в подальшому викладенні матеріалу. Наразі ж необхідно більш детально окреслити коло сфер прояву іпотечних відносин.

Законодавством України іпотека визнається як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном [8], тобто по суті є заставою. Іпотека перебуває на перетині відносин, з приводу володіння і користування нерухомістю та капіталом. Убезпечуючи права та інтереси кредиторів, вона сприяє капіталізації нерухомості, вилученню частини зв'язаної в нерухомому майні вартості через залучення позикового капіталу.

Тож, іпотека виконує такі основні функції: забезпечення вимог та інтересів кредитора та капіталізації вартості нерухомого майна. На цьому, власне, перелік очевидних функцій іпотеки як виду застави і завершується. Проте уже своїм виникненням феномен іпотеки дає поштовх розвитку іпотечних відносин, котрі з плином часу та розвитком економічних відносин постійно ускладнюються та вдосконалюються. Трансформується і їх функціональне

навантаження дедалі більше віддаляючись від функцій іпотеки як такої. Тож, ще однією функцією іпотеки є виконання ролі базису для подальшого ускладнення іпотечних відносин.

Наступним етапом розвитку іпотечних відносин, на нашу думку, є становлення іпотечного кредитування. Якщо до виникнення останнього іпотека існувала просто як один із варіантів забезпечення вимог кредитора, то іпотечне кредитування передбачає вже формування окремого вектору, так би мовити — спеціалізації, діяльності фінансово-кредитних установ. Кажучи простіше змінюється центр тяжіння іпотечних відносин. Якщо наріжним каменем іпотеки є зобов'язання, то основою іпотечного кредитування є нерухоме майно. Його специфіка як надійного, вартісного активу, що характеризується низьким внутрішнім ризиком та постійним зростанням ціни, обумовлює формування нового виду бізнесу з відповідною трансформацією функціонального навантаження.

Іпотечне кредитування як економічний феномен є надзвичайно різноманітним і включає в себе відносини з приводу:

- кредитування придбання або будівництва житла;
- кредитування придбання або будівництва комерційної нерухомості (виробничої, складської, торгівельної);
- кредитування придбання земельних ділянок;
- надання забезпечених нерухомістю кредитів під потреби не пов'язані з придбанням або будівництвом нерухомості.

Таким чином, іпотечне кредитування інтегрує в єдину систему значну кількість ринків (капіталу, житла, комерційної нерухомості, землі, інвестиційних та споживчих товарів і послуг) та поєднує інтереси їх суб'єктів. Власне, в цьому вбачаємо інтегруючу функцію іпотечного кредитування.

Залучення іпотечного кредиту для позичальника означає зростання його можливостей щодо фінансування задоволення власних інвестиційних чи споживчих потреб. Тобто іпотечне кредитування безперечно виконує функцію фінансування інвестиційної діяльності та споживання, що обумовлює відповідне зростання платоспроможного попиту в економіці з усіма макроекономічними наслідками (стимулювання збуту, провокування мультиплікативного ефекту, провокування інфляційних тенденцій). Тож, необхідно констатувати попитоутворюючий потенціал іпотечного кредитування як зворотній бік функції фінансування, що прямо виводить на функцію стимулювання економічного зростання.

На рівні кожної зі сфер іпотечного кредитування дані функції конкретизуються та трансформуються. Зокрема іпотечне кредитування придбання та будівництва комерційної нерухомості виконує функцію стимулювання та фінансування інвестиційної діяльності. Іпотека землі, наприклад, є основним джерелом фінансування розвитку сільського господарства.

Мабуть, найширший перелік функцій пропонується по відношенню до іпотечного кредитування житла. Сприяючи зростанню його доступності, іпотечне кредитування дозволяє досягнути таких результатів:

- вирішити соціальні проблеми — згладити соціальну напруженість через покращення умов життя населення;
- підвищити мобільність трудових ресурсів;
- забезпечити передумови для формування середнього класу.

Описані наслідки іпотечного кредитування важливі так би мовити на рівні позичальників, їх постачальників та економічної системи в цілому. Проте не слід забувати про таку категорію суб'єктів іпотечних відносин, як кредитори. Іпотечне кредитування, будучи особливим видом фінансово-кредитних відносин, обумовлює розвиток ринку фінансових послуг та формує ряд результатів для його учасників. Саме іпотечне кредитування є основою формування довгострокової співпраці між фінансовими установами та їх клієнтами, визначає довгострокову вартість капіталу, дозволяє диверсифікувати діяльність і ризики фінансових установ та сприяє перетворенню короткострокових ресурсів на довгострокові активи.

Наступною стадією розвитку іпотечних відносин є формування іпотечного ринку. Тривалі строки іпотечного кредитування об'єктивно обумовлюють перманентне виникнення потреби у рефінансуванні відповідних активів. Зарубіжною практикою напрацьовано, комплекс методів і важелів рефінансування іпотечних активів фінансових установ, котрий у сукупності прийнято іменувати іпотечним ринком, тобто специфічною сферою обігу іпотечних активів-зобов'язань. Дана стадія розвитку іпотечних відносин відрізняється цільовим характером акумулювання капіталу, а не тільки його спрямування. Якщо для іпотечного кредитування використовується фонд фінансових ресурсів, залучених у різний спосіб з різних джерел, то фонд рефінансування іпотечних активів створюється із чітким розумінням напрямків його розміщення. Таким чином, іпотеч-

Таблиця 1. Функціональне навантаження елементів іпотечних відносин

Елемент іпотечних відносин	Функції
Іпотека	- забезпечення вимог та інтересів кредитора; - капіталізація вартості нерухомого майна; - базис розвитку іпотечного кредитування
Іпотечне кредитування	- інтеграція ринків та поєднання інтересів їх суб'єктів; - фінансування інвестиційних та споживчих потреб; - стимулювання економічного зростання; - розвиток ринку фінансових послуг; - формування довгострокового сегменту ринку фінансових послуг; - визначення довгострокової вартості капіталу; - диверсифікація діяльності і ризиків фінансових посередників; - перетворення короткострокових ресурсів на довгострокові активи; - базис розвитку іпотечного ринку
Іпотечне кредитування комерційної нерухомості та землі	- стимулювання та фінансування інвестиційної діяльності
Житлове іпотечне кредитування	- вирішення соціальних проблем та покращення умов життя населення; - підвищення мобільності трудових ресурсів; - сприяння формуванню середнього класу
Іпотечний ринок	- рефінансування іпотечних активів; - формування іпотечного капіталу; - розвиток ринку цінних паперів; - реаккумуляція іпотечного капіталу; - формування багаторівневого фіктивного капіталу; - фінансування довгострокових активів за рахунок короткострокових джерел; - залучення додаткового капіталу у фінансовий обіг

ний ринок передусім виконує функцію формування іпотечного капіталу. Переважним методом функціонування іпотечного ринку є організація емісії та обігу іпотечних цінних паперів, тож іпотечний ринок безперечно сприяє розвитку ринку цінних паперів. В свою чергу періодичне виникнення потреби у рефінансуванні іпотечних цінних паперів обумовлює формування багаторівневого фіктивного капіталу, можливості реаккумуляції капіталу та фінансування довгострокових активів за рахунок короткострокових джерел. Іпотечні фінансові інструменти як специфічний варіант розміщення тимчасово вільних ресурсів, обумовлюють залучення додаткового капіталу у фінансовий обіг.

Систематизуємо викладені вище міркування у вигляді таблиці 1.

ВИСНОВКИ

Застосований підхід до систематизації функцій іпотечних відносин пов'язаний з рядом переваг, адже дозволяє чітко встановити співвідношення стадій їх розвитку та спектру можливих результатів. Таким чином, виникає можливість адекватного розуміння ситуації державними органами при її регулюванні.

Наприклад, із представленої систематизації витікає недоцільність стимулювання розвитку іпотечного ринку з метою забезпечення економічного зростання в умовах низького актив-

ності іпотечного кредитування. Через те, що в умовах слабкого розвитку іпотечного кредитування як базису становлення іпотечного ринку це є безперспективно. Іпотечний ринок швидше доповнює іпотечне кредитування та сприяє оновленню його ресурсної бази, аніж являється вершиною розвитку іпотечних відносин.

Література:

1. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. — К.: Знання, 2008. — 717с.
2. Божанова В.Ю., Разумова Г.В. Критерії оцінки доступності іпотечних кредитів для населення / В.Ю. Божанова, Г.В. Разумова // Вісник ДонНУЕТ. — 2009. — № 3. — С. 202—208.
3. Бублик Є.О. Фінансові інструменти ринку іпотечного кредитування України: дис... канд. екон. наук: 08.00.08 / Бублик Євген Олександрович. — К., 2010. — 209 с.
4. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. — К.; Ірпінь: ВТФ "Перун", 2005. — 1728 с.
5. Евтух А.Т. Іпотека — механізм ефективного використання ресурсів / А.Т. Евтух. — Луцьк: Волинська обласна типографія, 2001. — 316 с.
6. Евтух О. Іпотека та іпотечний ринок / О. Евтух // Вісник НБУ. — 2003. — №9. — С. 18—22.

7. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки / О.І. Завидівська // Регіональна економіка. — 2011. — №3. — С. 114—121.

8. Закон України "Про іпотеку" № 898-IV від 05.06.2003 // Офіційний веб-портал Верховної Ради України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15/>

9. Калівошко О.М. Щодо перспектив розвитку аграрної іпотеки / О.М. Калівошко // Формування ринкових відносин в Україні. — 2008. — №3. — С. 60—64.

10. Кручок Н. Порівняльний аналіз моделей іпотечного рефінансування / Н. Кручок // Банківська справа. — 2011. — №1. — С. 50—60.

11. Лютий І.О., Савич В.І., Калівошко О.М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку / І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко. — К.: Центр учбової літератури, 2009. — 548 с.

12. Назаренко Е. Формування інституту іпотеки та його роль у виникненні держави / Е. Назаренко // Право України. — 2010. — №8. — С. 174—179.

13. Назаренко Я.М. Поняття "функції Верховної Ради України" як загальноправової категорії / Я.М. Назаренко // Форум права. — 2010. — №4. — С. 654—659.

14. Омельчук В.О. Сутність та функції житлової іпотеки / В.О. Омельчук // Формування ринкових відносин в Україні. — 2010. — №12. — С. 128—134.

15. Пахомов Ю.М. Іпотека как рычаг формирования субъектов хозяйственной деятельности в аграрном секторе Украины / Ю.М. Пахомов // Стратегія економічного розвитку України: Наук. зб. — Вип. 2 (9). — К.: КНЕУ, 2002. — С. 43—47.

16. Харіна Н.В. Соціально-економічна функція іпотеки на сучасному етапі розвитку житлового іпотечного кредитування / Н.В. Харіна // Економічний часопис — XXI. — 2012. — №11—12. — С. 28—31.

References:

1. Bazylevych, V.D. and Pohoriel'tseva, N.P. (2008), *Ipotekhnij rynek [Mortgage Market]*, Znannia, Kyiv, Ukraine.

2. Bozhanova, V.Yu. and Razumova, H.V. (2009), "Criteria for evaluating the availability of mortgage loans for the population", *Visnyk DonNUET*, vol. 3, pp. 202—208.

3. Bublyk, Ye.O. (2010), "Financial Instruments mortgage market Ukraine", *Abstract of Ph.D.*

dissertation, Money, finance and credit, State Institution "Institute for Economics and Forecasting of the National Academy of Sciences of Ukraine", Kyiv, Ukraine.

4. Perun (2005), *Velykyj tлумachnyj slovnyk suchasnoi ukrains'koi movy [Large Dictionary of Modern Ukrainian]*, VTF Perun, Kyiv, Irpin', Ukraine.

5. Evtuh, A.T. (2001), *Ipoteka — mehanizm jefektivnogo ispol'zovaniya resursov [Mortgage — a mechanism for effective resource usage]*, Volynskaja oblastnaja tipografija, Lutsk, Ukraine.

6. Yevtikh, O. (2003), "Mortgages and mortgage market", *Herald of the National Bank of Ukraine*, vol. 9, pp. 18—22.

7. Zavydivs'ka, O.I. (2011), "The essence of the role and functions of mortgages and mortgage loans to ensure the development of the national economy", *Rehional'na ekonomika*, vol. 3, pp. 114—121.

8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), *The Law of Ukraine "On Mortgage"*, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (Accessed 01 November 2014).

9. Kalivoshko, O.M. (2008), "As for the prospects of agricultural mortgages", *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini*, vol. 3, pp. 60—64.

10. Kruchok, N. (2011), "Comparative analysis of models of mortgage refinancing", *Bankivs'ka справа*, vol. 1, pp. 50—60.

11. Liutyj, I.O. Savych, V.I. Kalivoshko, O.M. (2009), *Ipoteka: suchasni kontseptsii, tendentsii superechnosti rozvytku [Mortgages: current concepts, trends contradictions of development]*, Tsentr uchbovoi literatury, Kyiv, Ukraine.

12. Nazarenko, E. (2010), "Formation Institute mortgage and its role in the emergence of the state", *Pravo Ukrainy*, vol. 8, pp. 174—179.

13. Nazarenko, Ya.M. (2010), "Concept of "Function of the Verkhovna Rada of Ukraine" as General Legal Categories", *Forum prava*, vol. 4, pp. 654—659.

14. Omel'chuk, V.O. (2010), "The essence and function of residential mortgage", *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini*, vol. 12, pp. 128—134.

15. Pakhomov, Yu.M. (2002), "Mortgage as a lever formation of business entities in the agrarian sector of Ukraine", *Stratehiia ekonomichnoho rozvytku Ukrainy*, vol. 2, pp. 43—47.

16. Kharina, N.V. (2012), "Socio-economic function of the mortgage at the current stage of development of residential mortgage loans", *Ekonomichnyj chasopys — XXI*, vol. 11—12, pp. 28—31.

Стаття надійшла до редакції 10.12.2014 р.