

## ФІНАНСИ ТА БАНКІВСЬКА СПРАВА

УДК 336.71

А. Г. ДРАБОВСЬКИЙ  
Вінницький кооперативний інститутФОРМУВАННЯ ЕФЕКТИВНОГО МЕХАНІЗМУ ЖИТЛОВОГО  
ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

*Розкрито поняття та сутність іпотечного кредитування; здійснено аналіз моделей та механізмів організації іпотечного кредитування; обґрунтовано роль іпотечного ринку житла як інституту регулювання соціально-економічного розвитку держави.*

*In the article the concept and nature of mortgage lending is discussed, the analysis of models and mechanisms for mortgage lending is made, the role of mortgage housing market as an institution of regulation of social and economic development is studied.*

*Ключові слова: іпотечне кредитування, ринок житла, інститут регулювання соціально-економічного розвитку держави.*

**Постановка проблеми.** Особливо велика роль іпотеки проявляється в поживленні та стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього ринку. Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку житла в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування будівництва житла замість його бюджетного фінансування. Іпотечний ринок житла має створити мультиплікаційний ефект прискореного розвитку багатьох галузей економіки, внутрішнього ринку, підвищення платоспроможного попиту населення і сталого зростання ВВП країни. Але світові економічні процеси, пов'язані зі стрімким розвитком іпотечного кредитування, ілюструють дуалізм вищезазначеного твердження, адже хаотичний розвиток житлового іпотечного кредитування може стати причиною фінансової кризи держави.

Необхідність уточнення теоретико-методологічних засад, проведення комплексного дослідження процесу формування житлового іпотечного ринку в Україні обумовили актуальність роботи.

Разом з тим у країні немає комплексних досліджень іпотечного ринку житла. Дефіцит теоретичних розробок стримує процеси формування правових засад іпотечного ринку, поширення позитивного досвіду іпотечного кредитування, підготовки відповідних кадрів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Окремими аспектами розвитку іпотеки та іпотечного ринку в Україні займаються такі вчені, як О. Євтух, І. Лютий, В. Кравченко, К. Паливода, І. Януль, О. Тригуб, О. Любунь, Н. Версаль, О. Кіреєв, З. Васильченко, І. Довдієнко, В. Лагутін, Т. Фугало.

Зазначені проблеми досліджуються вченими США, Франції, Великобританії, Німеччини та інших країн, зокрема Фредеріком С. Мишкіним, Роджером Л. Міллером, Девідом Д. Ван Хузом, Дж. Фрідманом, Н. Ордуєм тощо.

**Постановка мети та завдання дослідження.** Метою статті є аналіз розвитку ринку житлового іпотечного кредитування шляхом дослідження теоретичних основ іпотечного кредитування та аналізу практичних особливостей житлового іпотечного кредитування в Україні. Досягнення мети дослідження обумовило необхідність постановки та розв'язання таких завдань:

- визначити поняття та сутність іпотечного кредитування;
- здійснити аналіз моделей та механізмів організації іпотечного кредитування;
- обґрунтувати роль іпотечного ринку житла як інституту регулювання соціально-економічного розвитку держави.

**Виклад основного матеріалу.** Поняття «іпотека» пройшло тривалий шлях розвитку як за трактуванням, так і за предметом, за суб'єктами та об'єктами кредитування: від початкового отождолення стародавніми римлянами іпотеки з кредитуванням під забезпечення земельною ділянкою або нерухомістю фізичних осіб [1, с. 5] з подальшим розширенням трактування – надання кредиту для придбання земельної ділянки та іншої нерухомості як фізичними, так і юридичними особами. І в сучасному розумінні до вищенаведеного додається цільове кредитування під будівництво житла та промислових споруд споживачів та суб'єктів господарювання [6]. Така поступова трансформація поняття «іпотека» сприяла появі цілої низки різновидів кредитів тим чи іншим чином пов'язаних з землею та нерухомістю.

Як в українських, так і в російських джерелах пропонується визначення іпотеки як засобу забезпечення зобов'язань юридичних і фізичних осіб, у разі застосування якого предметом застави є нерухоме майно [8, с. 6; 9, с. 15]. Також сьгодні в поняття іпотеки можна вкладати кредитування під забезпечення земельною ділянкою або нерухомістю фізичних осіб [2]. На нашу думку, таке визначення є вузьким, оскільки не розкриває багатогранність іпотечного кредиту. В періодичних виданнях ми знаходимо розуміння іпотеки, як застави нерухомості, що піддана державній реєстрації і під яку надається кредит, яка припиняється з виконанням основного зобов'язання [1].

В Законі України «Про іпотеку» наведено наступне визначення: «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника» [1]. Іпотекодержатель має право ним розпоряджатися, зрозуміло, не вчиняючи при цьому щодо такого нерухомого майна істотного збитку (що обговорюється в договорі іпотечного кредитування окремо). При цьому кредитор має право у випадку невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок такого нерухомого майна (предмета іпотеки).

Іпотека виконує такі функції:

- є інструментом залучення фінансових коштів в економіку;
- забезпечує повернення позичених коштів;
- стимулює обіг нерухомості коли інші способи (купівля, продаж тощо) економічно недоцільні або юридично неможливі [7, с. 18].

Можна визначити досить широкий перелік предметів іпотеки, до них належать земельна ділянка, у тому числі виділена в натурі, що належить на правах спільної приватної власності, житловий будинок, приміщення, квартира, частина житлового будинку, дачний або садовий будинок, гараж чи будь-яка інша будівля господарського призначення, підприємство або його структурний підрозділ. Правовий режим також поширюється на повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Предметом іпотеки не можуть бути об'єкти державної та комунальної власності, приватизація (відчуження) яких заборонена законом, національні культурні й історичні цінності, що перебувають у державній власності й занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національного культурного надбання [1].

Крім цього, така нерухомість має належати позичальнику чи майновому поручителю на праві власності або на праві спільної власності, що підтверджується свідоцтвом про право власності або іншим документом, виданим у встановленому законом порядку. Предмет іпотеки повинен бути вільним і від будь-яких обтяжень (попередніх іпотек, арештів тощо), він не є предметом інших договірних зобов'язань позичальника (майнового поручителя) або судових позовів, на нього не було звернене стягнення за іншими зобов'язаннями позичальника (майнового поручителя), це майно не було нікому продано, подаровано, здано в найм (оренду, лізинг) [4].

Залежно від виду нерухомого майна іпотека має свій поділ. Такий поділ іпотеки на види визначається Законами України «Про іпотеку», «Про заставу», що схематично зображений на рис. 1.

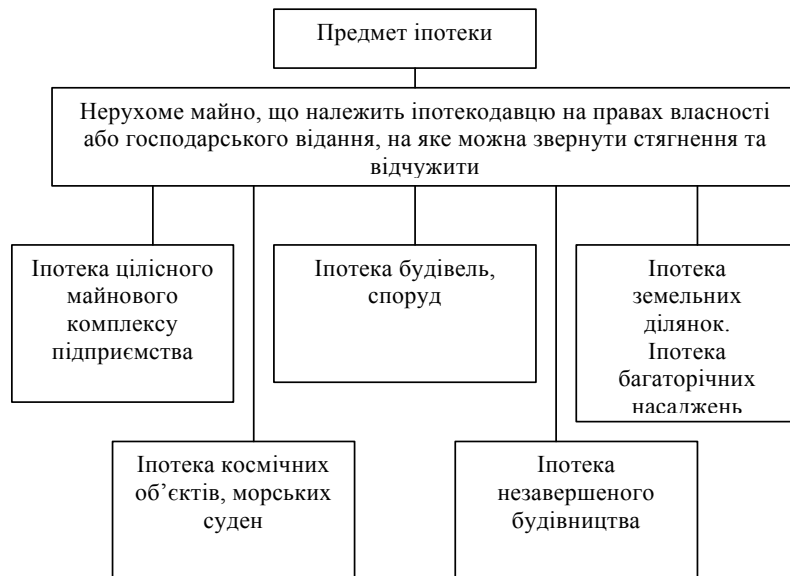


Рис. 1. Класифікація іпотеки в залежності від предмету іпотеки [2; 6]

Окрім класифікації, наведеної на рис.1, у світовій практиці застосовуються й інші. Так, серед видів іпотек виділяють: договірну, законну, судову. Договірна іпотека вважається традиційною. Вона поділяється на комерційну, яка є джерелом формування майна суб'єкта господарювання за рахунок передачі у заставу нерухомого майна, в тому числі землі, та отримання інвестицій для здійснення господарської діяльності, та житлову, що має на меті забезпечення особистих благ окремої людини. Законна застава як в Україні, так і в країнах Європи відрізняється від традиційної порядком її застосування, служить для певної цілі і в обмеженому правовому полі, наприклад, податкова застава при податкових правовідносинах держави і суб'єктів господарювання.

Судова іпотека виникає на підставі рішення, постанови, ухвали суду щодо накладання арешту на рухоме майно для забезпечення цивільного позову або при порушенні провадження у справі про банкрутство громадянина-підприємця, звернення стягнення на майно за позовом, який стосується незабезпечених зобов'язань боржника тощо.

У західних країнах діють два режими правового регламентування іпотеки [6, с. 26]:

- режим іпотеки романо-германського права (країни Західної Європи); в його основі – значна формалізація іпотечного права: нотаріальне завірення акта іпотеки, наявність кадастру чи поземельної книги, публікація іпотек та ін.;

- режим іпотеки країн англосаксонського права; в його основі - гнучка і менш формалізована система іпотечного права; іпотека тут носить загальний характер, тобто якісно не відрізняється від інших форм застави і гарантій.

Вітчизняні вчені дають наступне визначення іпотечного кредиту: «Іпотечний кредит – це особливий вид кредитних відносин з приводу надання кредитів під заставу виключно нерухомого майна» [6, с. 121].

Здебільшого, в російських подається більш спрощене визначення поняття: «Іпотечна позика – довгострокова позика, кредит, що видається під заставу нерухомості» [3; с. 38].

В англійських джерелах при визначенні поняття «іпотечний кредит» увага приділяється ролі цінних паперів: «іпотечний кредит – це кредит під заставу нерухомості, що надається з використанням іпотечних заставних, які є свідченням існування кредиту та його обтяження нерухомістю» [4; с. 79].

Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» дає наступне визначення: «іпотечний кредит – правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки» [7].

Отже, виходячи з вищезазначеного, можемо узагальнити, що «іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо» [5, с.98]. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі. Іпотечний кредит стає можливим лише за умов приватної власності на землю і нерухомість.

Класифікацію видів іпотечного кредитування за цілями надано на рис.2:

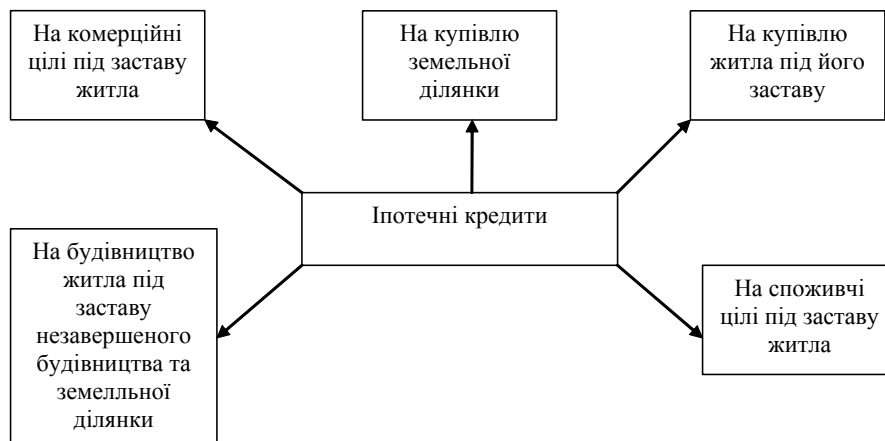


Рис. 2. Види іпотечних кредитів за цілями кредитування [8]

До рис.2 хочемо додати, що останнім часом у структурі іпотечних кредитів виділяють також кредити на рефінансування житлового кредиту, що дозволяють позичальнику перевести свій житловий кредит, отриманий в одному банку, до іншого за умов кредитування, що влаштовують позичальника.

Суб'єктами іпотечного кредиту є:

- кредитори з іпотеки – іпотечні банки або спеціалізовані іпотечні компанії, а також універсальні комерційні банки;

- позичальники – юридичні та фізичні особи, які мають у власності об'єкти іпотеки, або мають поручителів, які надають під заставу об'єкти іпотеки на користь позичальника.

Іпотечні механізми у сфері житлового кредитування на сьогодні в Україні представлені: програмами з кредитування будівництва житла та кредитування громадян, які інвестують кошти у будівництво житла на умовах пайової участі або придбають готове житло на первинному та вторинному ринках, що реалізується комерційними банками; програмами, що реалізуються ХК «Київміськбуд» та АКБ «Аркада»; державними програмами довгострокового житлового кредитування певних категорій громадян на основі бюджетних коштів (так звані «псевдоіпотечні» програми) [7].

Аналізуючи роль держави у забезпеченні населення житлом, можна зробити висновок, що в роки незалежності України вона суттєво знизилась. Нині із залученням бюджетних коштів реалізується низка

програм, спрямованих на вирішення житлової проблеми окремих категорій громадян – молоді, державних службовців, військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей, сільських жителів та переселенців у сільську місцевість та інших. За своїм змістом такі програми базуються на іпотечних схемах, адже заставою виступає житло, що придбається або будується за рахунок іпотечного кредиту, проте проценти за таким кредитом частково або повністю погашаються за рахунок бюджетних коштів. Кожна з таких програм передбачає різні механізми кредитування, що, власне, зумовлює й різну ефективність їх реалізації. Аналіз подібних схем підтримки окремих категорій населення щодо вирішення житлових проблем призводить до висновку, що всі вони є малоефективними, хоча й дозволяють певній групі громадян поліпшити свої житлові умови. Зрештою, в умовах дефіцитності бюджетних ресурсів сподіватися на більшу дієвість так званих «псевдо іпотечних» схем іпотечного житлового кредитування марно. Основна маса іпотечних програм реалізується у м. Києві та столичній області.

Проаналізувавши дані з початку 2008 року, ми робимо висновки, що економічна нестабільність в країні, приправлена високими темпами інфляції, затяжні кризові явища на світових фінансових ринках та коливання курсу долара, зміни до банківського законодавства, спрямовані на подолання зростаючих кредитних ризиків та розривів ліквідності неодмінно негативно вплинули на іпотечний бізнес банків. Ринку нерухомості протягом 2009 року завмер, більшість банків згорнули іпотечні програми. У зв'язку з різкими змінами курсу гривні відносно долара, зросла частка проблемних валютних кредитів. На початок 2010 року частка проблемних валютних позик, виданих населенню, перевищила 78% всього кредитного портфеля українських банків.

Однак, валютна складова в банківському портфелі істотно не змінилася, навіть незважаючи на конвертацію частини кредитів в гривню, у 2009 році частка валютних позик становила приблизно 78 % (рис.3).

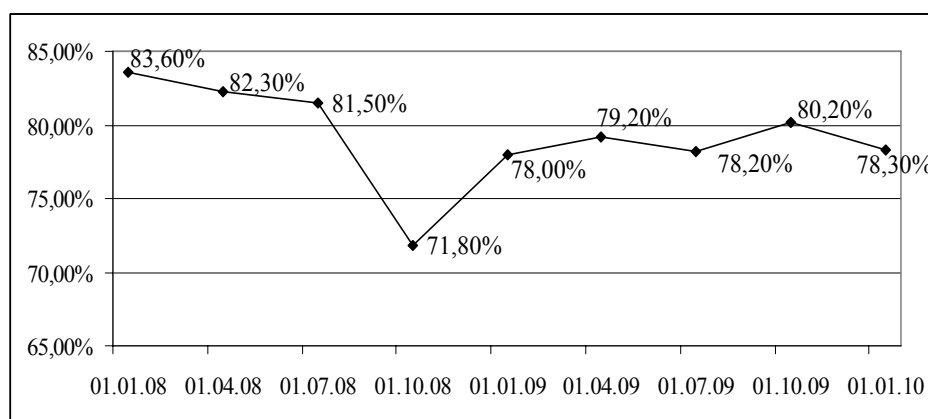


Рис. 3. Частка іпотечних кредитів в іноземній валюті, 2008–2010 рр. [8]

Домінуюче становище кредитів в іноземній валюті зумовлене заощадженнями населення в іноземній валюті, нижчими процентними ставками іпотечних кредитів в іноземній валюті, тривалими побоюваннями інфляції з боку позичальників.

Процентні ставки по іпотечних позиках для більшості населення залишаються непідйомними: 24–30% річних проти 14–16% на початку 2008 року, також зросла сума першого внеску.

На сьогодні кредитуванням для купівлі житла на вторинному ринку нерухомості займаються лише 13 фінансових установ.

Програми, пропоновані позичальникам іпотечних кредитів, на сьогодні наступні (табл. 1.):

Первинний ринок житла на сьогодні кредитують 5 фінансових установ: Кредитпромбанк, Київська Русь, БТА-Банк, Universal Bank, Piraеus Bank. При цьому 3 банків пропонують кредити на купівлю квартир тільки у конкретних об'єктах в Києві та у примісті, які наразі будуються, а також ще 2 фінансові установи не мають обмежень по об'єктах кредитування на первинному ринку нерухомості.

У лютому 2009 року НБУ видав Постанову №49 «Про окремі питання діяльності банків», тим самим дозволивши банкам реструктуризацію кредитів на свій розсуд. Шляхи реструктуризації кредитів, які використовують банківські установи наступні:

1. Зміна валюти кредиту.
2. Зміна схеми погашення.
3. Пролонгація кредитного договору.
4. Відстрочення сплати тіла кредиту.

Однак лише 5% кредитів було реструктуризовано станом на кінець 2009 року [7]. Серед причин слід виділити великий обсяг заяв, а також звернути увагу на той факт, що велика кількість українців була

звільнена або була не в змозі платити по іпотечним кредитам в період розпаду фінансової кризи, а отже була вимушена продати предмет застави. Особи, які обрали шлях продажу застави, потерпіли неабиякі збитки – ціни на нерухомість протягом 2009 року впали на 30% і тому позичальники навіть продавши предмет застави не змогли остаточно розрахуватися з банком.

Таблиця 1

**Іпотечні програми станом на січень 2010 р. у розрізі банківських установ\***

| Назва банку    | Мінімальна відсоткова ставка у гривнях, % | Термін, років | % першого внеску | Одноразова комісія | Щомісячна комісія |
|----------------|---|---------------|------------------|--------------------|-------------------|
| БТА Банк       | 16,5%                                     | 4             | 50%              | 2%                 | Відсутня          |
| Київська Русь  | 18%                                       | 5             | 40%              | 1,5%               | Відсутня          |
| Кредитпромбанк | 20%                                       | 30            | 25%              | 1%                 | Відсутня          |
| Кредобанк      | 28%                                       | 20            | 30%              | 1,5%               | Відсутня          |
| Піреус Банк    | 23,5%                                     | 20            | 50%              | 2%                 | Відсутня          |
| Універсал Банк | 25,95%                                    | 20            | 30%              | 1,5%               | Відсутня          |
| БМ Банк        | 26%                                       | 10            | 50%              | 1%                 | Відсутня          |
| Брокбізнесбанк | 26%                                       | 2             | 40%              | 1%                 | Відсутня          |
| Індекс Банк    | 26%                                       | 10            | 50%              | 1%                 | Відсутня          |
| Фольксбанк     | 21,99%                                    | 15            | 40%              | 1,99%              | Відсутня          |
| Форум          | 28,5%                                     | 25            | 15%              | 2%                 | Відсутня          |
| Укрсоцбанк     | 30,16%                                    | 20            | 40%              | 0,99%              | Відсутня          |
| Приватбанк     | 20,04%                                    | 20            | 30%              | 3%                 | Відсутня          |

\* Джерело: складено автором на основі даних, розміщених на офіційних сайтах банків

Фінансово-економічна криза позначилась на зміні цін на житло у бік їх зниження. Основні фактори, що сприяли падінню цін: величезний розрив між цінами на нерухомість і доходами громадян; накопичення в країні, економіці та суспільстві проблем (неефективна економіка, дефіцит бюджету, згорання виробництва, різке збільшення боргових зобов'язань, висока інфляція, постійні політичні протистояння).

В Україні депозитні кошти, як правило, є основним джерелом фінансування активних операцій банків. При цьому треба зважати, що вони можуть бути до запитання і строковими. Варто звернути увагу й на те, що серед строкових депозитних коштів переважають строкові вклади фізичних осіб як основних постачальників капіталу до банків (на 01.12.2008 на них припадало 70% усіх строкових депозитів). Заощадження населення відіграють значну роль, оскільки існує пряма залежність між часткою заощаджень населення в сукупних доходах та темпами економічного зростання, оскільки заощадження, як правило, використовуються на інвестиційні цілі. Саме тому паніка населення і дострокове вилучення вкладів стали одним із ключових факторів стагнації банківського кредитування, так житлового іпотечного кредитування зокрема.

**Висновок.** Узагальнюючи вищенаведені аспекти, що вплинули на формування ринку іпотечного кредитування в Україні, можна зробити висновок, що в Україні нині функціонує певною мірою рудиментарна державна система іпотечного кредитування під заставу нерухомості, а також банківська система іпотечного кредитування, яка зараз перебуває в процесі становлення.

Дослідження реального стану та фактичного рівня довгострокового кредитування житла може дати ключ до розуміння причин процесів, що мають місце в сучасному стані ринку іпотечного кредитування України. Урахування міжнародного досвіду державної підтримки довгострокового кредитування у житловому будівництві сприятиме вирішенню вітчизняних соціальних та економічних проблем.

**Література**

1. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 року N 898-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 38. – С. 313.
2. Пучковская И.И. Ипотека: залог недвижимости / Пучковская И.И. – Харьков : Консум, 2003 – 132 с.
3. Рев'юк Н.В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування / Рев'юк Н.В. – Харків : Кроссруд, 2007. – 172 с.

4. Роджер Лерой Миллер. Современные деньги и банковское дело / Роджер Лерой Миллер, Дэвид Д. Ван-Хуз. ; пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000. – XXIV, 856 с.
5. Терещенко Г. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування / Г. Терещенко, М. Мошкова // Фінанси України. – 2009. – № 3 – С. 90–100.
6. Рев'юк Н.В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування / Рев'юк Н.В. – Харків : Кроссруд, 2007. – 172 с.
7. Роджер Лерой Миллер, Дэвид Д. Ван-Хуз. Современные деньги и банковское дело / Роджер Лерой Миллер, Дэвид Д. Ван-Хуз. ; пер. с англ. – М. : ИНФРА-М, 2000. – XXIV, 856 с.
8. Терещенко Г. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування / Г. Терещенко, М. Мошкова // Фінанси України. – 2009. – № 3 – С. 90–100.
10. Тринчук В. Банкострахування: нові виклики та можливості / В. Тринчук, Ю. Клапків // Страхова справа. – 2008. – № 6. – С. 12–15.

Надійшла 13.12.2011; рецензент: д. е. н. Футало Т. В.

УДК 336.71

І. В. ПАСІЧНИК, К. М. БАЗАДЗЕ  
Університет банківської справи НБУ (м. Київ)

## СУЧАСНІ ПІДХОДИ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ СУТНОСТІ БАНКІВСЬКИХ ПОСЛУГ

*У роботі розглядаються питання стосовно виявлення сутності банківських послуг. На основі аналізу та систематизації існуючих підходів до визначень «банківська послуга», «банківська операція», «банківський продукт» було запропоновано узагальнене визначення банківської послуги, яке, на думку автора, найбільш повно відображає сутність та місце банківських послуг в сучасному банківництві.*

*The work covers issues concerning the determination of the entity of banking services. Based on the analysis and systematization of existing approaches to definitions of "banking services", "banking transactions", "banking product" the definition of banking services was suggested, which in the opinion of the author most fully reflects the entity and the place of banking services in the modern banking system.*

*Ключові слова: Банківська послуга, фінансова послуга, банківський продукт, банківська операція.*

**Вступ.** Кожна банківська установа починаючи із першого дня свого функціонування, в першу чергу, керується Законом України «Про банки і банківську діяльність», основною метою якого є «створення належного конкурентного середовища на фінансовому ринку, ... створення сприятливих умов для... підтримки вітчизняного виробника» [1]. Конкурентне середовище у банківському секторі є найбільш сприятливим для клієнтів банків, адже саме завдяки банківській конкуренції знижуються відсоткові ставки за позиками, підвищуються відсоткові ставки за депозитами, запроваджуються нові технології, розширюється спектр та покращується якість послуг тощо. В свою чергу, якість банківських послуг у даному контексті розглядається як один із головних показників конкурентоспроможності банківської установи в цілому.

Останні дослідження і публікації свідчать, що не дивлячись на те, що в науковій літературі питанню сутності банківських послуг приділялась достатня увага, єдиної думки стосовно цього визначення й досі немає. Серед вітчизняних та зарубіжних науковців-економістів можна виділити наступних, хто досліджував дану тематику: Барановський О.І., Васюренко О.В., Вовчак О.Д., Головін Ю.В., Дзюблюк О.В., Лаврушин О.І., Лютий І.О., Міщенко В.І., Мороз А.М., Пуховкіна М.Ф., Романенко Л.Ф., Савлук М.І., Ханс – Ульріх Деріг, М. Портер, П. Роуз, Дж. Еванс, Б. Маруа.

**Постановка завдання.** Метою роботи полягає в тому, щоб на основі аналізу чинного вітчизняного та зарубіжного законодавства, результатів теоретичних досліджень сучасних вчених-економістів і практики банківської діяльності розвинути та узагальнити існуючі підходи до визначення сутності банківських послуг. Досягнення поставленої мети передбачає вирішення наступних завдань:

- визначення місця банківських послуг на ринку фінансових послуг;
- встановлення спільного та відмінного між поняттями «банківська послуга» та «фінансова послуга»;
- аналіз діючого банківського законодавства, що встановлює та регламентує діяльність банків на ринку банківських послуг;
- аналіз існуючих теоретичних розробок щодо сутності банківських послуг та їх узагальнення;
- визначення сутності поняття банківських послуг та його взаємозв'язку з поняттями банківських операцій та банківського продукту.

**Результати дослідження.** Банківські послуги купуються і продаються на специфічному виді ринку – ринку банківських послуг [8, с. 380]. Ринок банківських послуг, в свою чергу, згідно з Законом України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» (далі – Закон про фінансові