



УДК 336.77

## Формалізація фінансового механізму надійності іпотечного кредитування

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

**Анотація.** Розглянуто сутність і значення фінансового механізму іпотечного кредитування, дано оцінку існуючого фінансового механізму іпотечного кредитування. Запропоновано напрями розвитку механізму кредитування, які необхідні для іпотечного ринку України.

**Ключові слова:** фінансовий механізм надійності, моделі іпотечного кредитування, принципи іпотечного кредитування, процедури іпотечного кредитування.

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі розвитку вітчизняної економіки іпотека є потужним механізмом розв'язання житлових проблем населення. Інтенсивне впровадження сучасних технологій іпотечного кредитування дасть змогу активізувати сукупний попит, зменшити рівень безробіття, забезпечити зростання рівня ВВП, розв'язати комплекс актуальних соціально-економічних проблем суспільства і прискорити економічний розвиток суспільства.

Але на даному етапі розвитку іпотечного кредитування існує ціла низка проблем, які потребують термінового розв'язання. Серед основних проблем іпотечного кредитування можна виділити такі:

- недосконалість правової бази з питань іпотечного кредитування;
- недостатня розвиненість інфраструктури ринку житла і житлового будівництва;
- недостатня довіра населення до вітчизняних банків;
- відсутність розуміння клієнтами (населенням) процесів іпотечного фінансування;
- неприйнятні для більшості клієнтів умов надання іпотечних кредитів (перший внесок – близько 30–50% вартості житла, високі ставки за іпотечними кредитами).

Для розв'язання проблем у сфері іпотечного кредитування необхідним є наявність в Україні потужної системи іпотечного кредитування і надійного механізму її функціонування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичні і практичні положення організації іпотечного кредитування та розвитку земельних відносин займають чільне місце у працях вітчизняних учених, зокрема: П. Т. Каблука, М. Я. Дем'яненко, М. М. Федорова, О. Д. Василика, П. А. Лайка, В. Я. Месселя-Веселяка, А. М. Третьяка, П. А. Стецюка, О. Є. Гудзь, О. Т. Євнуха та інших.

У працях С. Башлая визначено основні умови ефективного впровадження іпотечного кредитування. Розглянуто питання рефінансування іпотечних кредитів, заходи, спрямовані на підвищення надійності системи іпотечного кредитування. Деякі публікації торкаються окремих проблем іпотечного ринку України. Так, у праці Г. Єрмоленко та І. Журби досліджується питання молодіжного іпотечного кредитування. І. Романютин

зазначає, що навколо створення кінцевої продукції іпотечного кредитування об'єднується велика кількість суб'єктів ринкової діяльності, рівень взаємодії яких обумовлюється, насамперед, рівнем забезпечення фінансовими ресурсами і вартістю їх використання. Чинна законодавча база не забезпечує розвитку, доступності та масовості іпотечного фінансування нерухомості, тому їхнім рушієм має бути комплексна система страхування ризиків іпотечного кредитування, яка повинна опиратися на рівноправність усіх форм власності і бути державно та суспільно регульованою.

**Мета дослідження.** Узагалі поняття «система» є одним із ключових філософсько-методологічних і спеціально-наукових понять. Термін «система» (від грецького – поєднання, утворення) – сукупність визначених елементів, між якими існує закономірний зв'язок чи взаємодія. Зміст системи визначається якісними характеристиками елементів, що її утворюють.

Щодо системи іпотечного кредитування, то, на нашу думку, доцільно її розглядати як 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 майна.

У процесі дослідження наукової літератури з питань іпотечного кредитування було виявлено той факт, що автори у своїх працях приділяють недостатню увагу внутрішній будові та організації системи іпотечного кредитування.

Будь-яка система, у тому числі й система іпотечного кредитування, функціонує за допомогою певного механізму. Саме надійність фінансового механізму функціонування системи іпотечного кредитування визначає її ефективність і значимість.

Фінансовий механізм – це достатньо динамічна сутність будь-якої фінансової системи. Саме фінансовий механізм повинен визначати взаємодію елементів системи іпотечного кредитування у сфері фінансових відносин.

Для чіткого розуміння сутності фінансового механізму надійності системи іпотечного кредитування необхідним є визначення самого поняття «фінансовий механізм».

Така економічна категорія, як «фінансовий механізм», є універсальною, використовується для опи-



сання явищ у різних сферах життєдіяльності: в економічній, політичній, соціальній та інших. Спектр застосування категорії «фінансовий механізм» є достатньо широким, існує велика кількість підходів до трактування цього поняття.

Серед широкого кола визначень і підходів учених до визначення поняття «фінансовий механізм» можна виділити два підходи до розуміння його сутності – структурно-організаційний і структурно-функціональний [9].

За першого підходу під фінансовим механізмом розуміється функціонування фінансового механізму

як організаційного відображення фінансових відносин. Другий підхід полягає в тому, що поняття фінансового механізму до розгляду поняття «фінансовий механізм» розуміють як сукупність методів і форм, інструментів, прийомів і важелів впливу на стан та розвиток суб'єкта господарювання [5].

Слід зазначити, що, не зважаючи на існування зазначених підходів щодо трактування сутності «фінансовий механізм», на сьогодні немає однозначного розуміння цієї категорії серед науковців, а також залишається спірним питання щодо складу елементів фінансового механізму (табл.).

Таблиця

Основні підходи до визначення поняття «фінансовий механізм» та перелік елементів, що включаються до його складу

Автори (джерело)	Визначення поняття «фінансовий механізм»
М. М. Артус [1, с. 57]	Фінансовий механізм розглядається як трирівнева структура. На першому (визначальному) рівні діють фінансові методи. Функціонування фінансової системи на другому рівні забезпечують фінансові інструменти, на третьому рівні діють фінансові важелі.
В. Д. Базилевич, Л. О. Баластрик [3, с. 18]	Фінансовий механізм – це сукупність економіко-організаційних та правових форм і методів управління фінансовою діяльністю держави у процесі створення й використання фондів фінансових ресурсів з метою забезпечення різноманітних потреб державних структур, господарських суб'єктів і населення.
І. Т. Балабанов [2, с. 50]	Система дії фінансових важелів, що виражається в організації, плануванні і стимулюванні використання фінансових ресурсів. У структуру фінансового механізму входять п'ять елементів: фінансові методи, фінансові важелі, правове, нормативне та інформаційне забезпечення.
І. А. Бланк [3, с. 20]	Фінансовий механізм – сукупність основних елементів впливу на процес розробки і реалізації управлінських рішень у галузі фінансової діяльності. У структуру фінансового механізму включаються такі елементи: система регулювання фінансової діяльності, система зовнішньої підтримки фінансової діяльності, система фінансових важелів, методів та інструментів.
О. Д. Василик [4, с. 104]	Фінансовий механізм – сукупність форм і методів створення й використання фінансових ресурсів з метою забезпечення різних державних структур, господарських суб'єктів і населення. Складовими частинами його є фінансове планування і прогнозування, фінансові показники, нормативи, ліміти й резерви, стимули й санкції, а також система управління фінансами.
Г. Г. Кірейцев [5, с. 19]	Фінансовий механізм – це сукупність методів реалізації економічних інтересів шляхом фінансового впливу на соціально-економічний розвиток підприємства. Складовими фінансового механізму є фінансове забезпечення, фінансове регулювання та система фінансових індикаторів і фінансових інструментів, які дають змогу оцінити цей вплив.
О. М. Ковалюк [6, с. 55]	Фінансовий механізм – це система фінансових форм, методів, важелів та інструментів, які використовуються у фінансовій діяльності держави і підприємств за відповідного нормативного, правового та інформаційного їхнього забезпечення, в контексті відповідної фінансової політики на мікроекономічному та макроекономічному рівнях.
Г. С. Ковальчук, А. В. Осадчий [7, с. 106]	Виділяють найбільш характерну ознаку ринкового механізму – застосування різноманітних форм і методів фінансового механізму: управління фінансами, фінансовий контроль, регулювання цін, ставок відсотків, що визначаються державою.
В. П. Москаленко, О. В. Шипунова [8, с. 30]	Фінансовий механізм – одна з основних складових господарського механізму, що являє собою сукупність фінансових методів, засобів, форм, інструментів і важелів дії на фінансові процеси. До структури фінансового механізму включають такі елементи: фінансові методи, фінансові важелі, фінансові відносини, правове, інформаційне і нормативне забезпечення.
С. І. Юрій [9, с. 85]	Фінансовий механізм у широкому розумінні – комплекс фінансових методів і важелів впливу на соціально-економічний розвиток суспільства. Фінансовий механізм у вузькому розумінні – сукупність конкретних фінансових методів та важелів впливу на формування і використання фінансових ресурсів з метою забезпечення функціонування й розвитку державних структур, суб'єктів господарювання і населення. До складу фінансового механізму входять такі основні елементи: фінансові методи, фінансові важелі, фінансові інструменти, нормативно-правове, інформаційне та організаційне забезпечення.

У вітчизняній науці термін «механізм» активно вживається із 70-х років ХХ століття. Виділяють господарський, фінансовий, кредитний, валютний, ціновий, ринковий, грошовий, організаційний, бюджетний, страховий, інвестиційний, інноваційний механізми тощо. У своїх дослідженнях М. В. Нетяжук зазначає, що до середини 1990-х років вітчизняні науковці вживали термін «механізм» лише з прикметною характеристикою (господарський, організаційно-економічний, кредитний, фінансовий тощо) без процесної прив'язки. У сучасній літературі цей термін ужи-

вається поряд із назвами таких процесів: активізація, виробництво, забезпечення, стимулювання, інвестування, розвиток, координація, мотивація, організація, реалізація, регулювання, стимулювання, управління, фінансування тощо [11, с. 20].

Для більш детальної оцінки фінансового механізму надійності іпотечного кредитування розглянемо певні моделі іпотечних відносин, які є підґрунтям функціонування зазначеного механізму. Залежно від суб'єкта кредитування іпотечні позики на будівництво житла можна поділити на кредити, які надаються

безпосередньо власникові майбутнього житла, і кредити, які надаються підрядним організаціям [5].

У першому варіанті, коли іпотечний кредит надається безпосередньо майбутнім власникам житла, виникають двобічні відносини іпотеки між майбутнім власником і банком. У другому – виникають трибічні відносини іпотеки між банківською установою, підрядником і майбутнім власником житла. Найцікавішим у цьому разі є другий варіант, тому що підрядник у своїй діяльності повинен орієнтуватися на майбутнього покупця житла, повинен мати свою мережу продажу нерухомості. Трибічні відносини іпотеки можуть бути побудовані на основі таких моделей [1].

1. Кредитор надає іпотечний кредит підрядникові, погашення якого здійснюють майбутні власники, для цього укладаються додаткові угоди між майбутніми власниками і банком. У цьому разі частина коштів, які надходять від майбутніх власників, акумулюються на окремому розрахунковому рахунку підрядника і становлять його прибуток.

2. Кредитор надає іпотечний кредит підрядникові, а підрядник самостійно встановлює іпотечні від-

носини з майбутніми власниками. При цьому власник здійснює виплати за кредитом підрядникові, а підрядник здійснює погашення іпотечного кредиту з одержаної суми за вирахуванням своєї норми прибутку. Цей спосіб більш вигідний для підрядника, оскільки він у праві скорочувати терміни надання кредитів власникам, що дає можливість підрядникові формувати вільні грошові кошти і використовувати їх у своїй діяльності [6]. Що стосується безпосередньо іпотечного кредитування, то воно належить до частини відносин, яка тісно пов'язана з використанням форми зниження ризику неповернення кредитів за допомогою застави саме нерухомого майна, включаючи цілісний майновий комплекс, землі. Структура механізму іпотечного кредитування включає такі основні елементи: суб'єкти, об'єкти, процедури кредитування, важелі (стимули, санкції), нормативно-правове забезпечення, інституційне забезпечення, інформаційне забезпечення. Ці складові та їхні характеристики визначаються рівнем розвитку економіки країни [1]. Зв'язок між зазначеними елементами представимо схематично (рис. 1).



Рис. 1. Структура механізму іпотечного кредитування

Це досить узагальнена схема. Вона не дає можливості поелементно розглянути всі процеси, які притаманні фінансовому механізму іпотечного кредитування. Тому ми пропонуємо розглянути схему саме фінансового механізму іпотечного кредитування (рис. 2).

На рисунку видно, що суб'єкти іпотечного механізму взаємодіють із різними ринками. Цей взаємозв'язок за певних умов дає можливість поживлення роботи на одному ринку переносити на інші ринки. Таким чином, іпотека може давати поштовх широкому спектру економіки: від стимулювання накопичення внутрішніх коштів у державі до поживлення і розвитку різноманітних галузей народного господарства. Це досягається наявністю в іпотечному механізмі чіткого взаємозв'язку елементів, який забезпечує раціональне використання ресурсів.

Проведені дослідження фінансового механізму іпотечного кредитування дозволяють зробити такі висновки.

1. В Україні виник первинний і сформований розгалужений вторинний ринки житла, які характеризуються такими ознаками: значні регіональні дисбаланси; зростання цін, обумовлене незадоволенням платоспроможного попиту на житло заможних верств населення, трудовою міграцією, збільшенням витрат на будівництво; наявність спекулятивних операцій за відсутності більш ефективних альтернативних наприя-

мів вкладення коштів; різний ступінь урівноваження попиту і пропозиції на різні класи нерухомості.

2. Потрібно запровадити сучасні інститути акумулювання фінансових ресурсів на цілі іпотечного кредитування: посилити норми Закону України «Про іпотечні облігації» щодо захисту прав власників іпотечних облігацій, створити додаткові умови забезпечення виконання функцій управителя іпотечним покриттям; з метою розвитку вторинного іпотечного ринку стимулювати діяльність інституціональних інвесторів, для чого встановити нормативи формування резервів страхових компаній і пенсійних фондів іпотечними облігаціями, емітованими державною іпотечною установою.

3. Для розвитку іпотечного ринку необхідне ефективне функціонування ринку нерухомого майна, кредитного і фондового ринків, а також ринків страхування і супутніх послуг.

4. Для вдосконалення фінансового механізму іпотечного кредитування необхідно залучати такі фінансові інструменти, як іпотечні облігації. Забезпечені іпотечні облігації мають стати пріоритетним фінансовим інструментом для акумуляції коштів на вторинному іпотечному ринку, оскільки дають змогу рефінансувати іпотечні кредити за низькою процентною ставкою і зберегти емітентом право власності на активи іпотечного покриття.

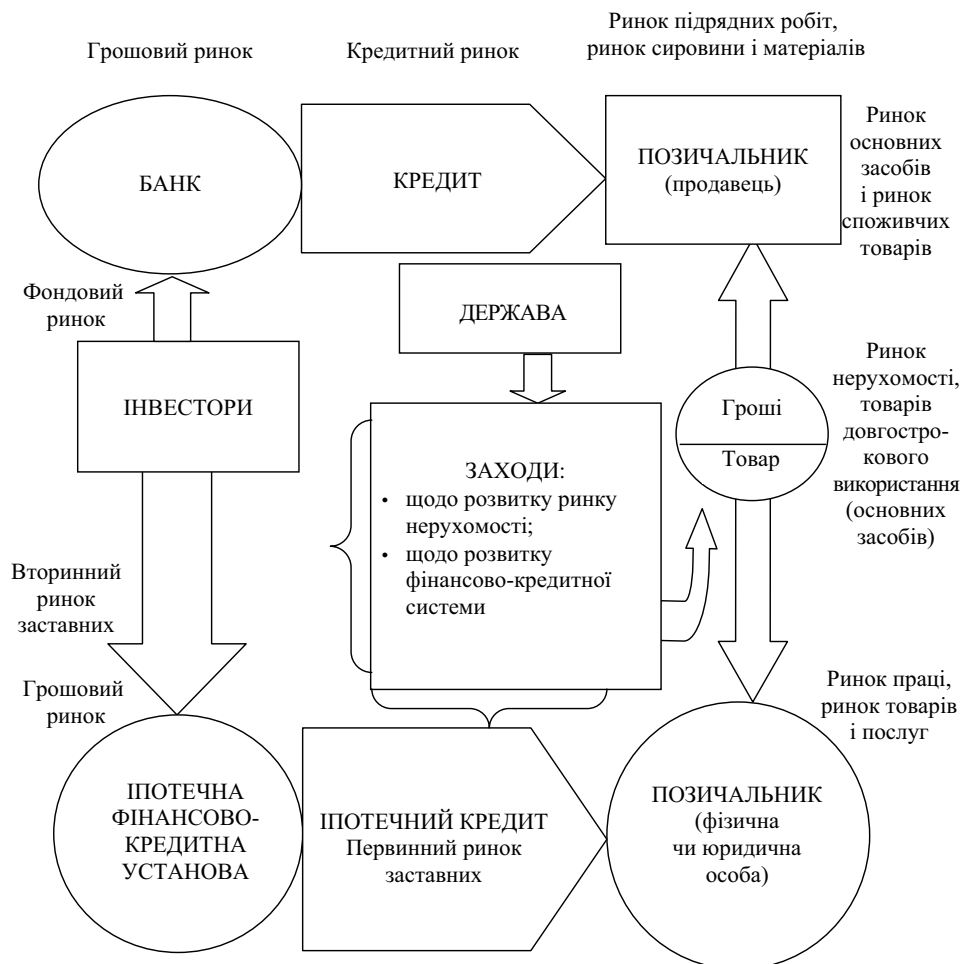


Рис. 2. Принципова схема іпотечного механізму на макрорівні

#### Список використаних джерел

1. Артус М. М. Фінансовий механізм в умовах ринкової економіки / М. М. Артус // Фінанси України. – 2005. – № 5. – С. 54–59.
2. Балабанов И. Т. Основы финансового менеджмента : учеб. пособие / И. Т. Балабанов. – М. : Финансы и статистика, 1998. – 477 с.
3. Бланк И. А. Финансовый менеджмент : учебный курс / И. А. Бланк. – Изд. 2-е, перераб. и доп. – К. : Эльга, Ника-центр, 2006. – 653 с.
4. Василик О. Д. Теорія фінансів : підручник / О. Д. Василик. – К. : НІОС, 2003. – 411 с.
5. Кірейцев Г. Г. Фінансовий менеджмент : навч. посібник / Г. Г. Кірейцев. – 2-ге вид., перероб. та допов. – К. : ЦУЛ, 2002. – 495 с.
6. Ковалюк О. М. Методологічні основи фінансового механізму / О. М. Ковалюк // Фінанси України. – 2003. – № 4. – С. 51–60.
7. Ковальчук Г. С. Фінансовий механізм: проблеми і напрямки удосконалення / Г. С. Ковальчук, А. В. Осадчий // Актуальні проблеми та перспективи розвитку фінансово-кредитної системи України : зб. наук. ст. – Х. : Фіаніт, 2002. – С. 166–167.
8. Криклій О. А. Визначення сутності та структури фінансового механізму управління філіями банку / О. А. Криклій, Н. Г. Маслак // Вісник Української академії банківської справи. – 2007. – № 1. – С. 53–58.
9. Москаленко В. П. Фінансово-економічний механізм промислового підприємства / В. П. Москаленко, О. В. Шипунова. – Суми : «Довкілля», 2003. – 174 с.
10. Нетяжук М. В. Економічні механізми в ринкових умовах / М. В. Нетяжук // Формування ринкових відносин в Україні. – 2004. – № 3. – С. 18–22.

**Summary.** The essence and importance of the financial mechanism of mortgage lending, an assessment of the existing financial mechanism of the mortgage. Directions of development of the credit needed for the mortgage market in Ukraine.

**Keywords:** financial mechanism of reliability, model of mortgage lending, mortgage lending principles, procedures of mortgage lending.