

УДК 336.7:332.6/.85 (477)

М. С. Носенко,
аспірантка кафедри фінансів і банківської справи
Полтавського національного технічного університету
імені Юрія Кондратюка
athleticsms@mail.ru



РОЗВИТОК РЕГІОНАЛЬНОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

У статті розглянуто особливості функціонування регіонального іпотечного ринку нерухомості виробничого призначення за різних організаційних моделей. Проаналізовано практику використання об'єктів нерухомості виробничого призначення як застави при іпотечному кредитуванні та визначено її особливості на регіональному рівні. Розглянуто перспективи розвитку однорівневої і дворівневої інвестиційних моделей регіонального іпотечного ринку нерухомості виробничого призначення.

Ключові слова: регіональний іпотечний ринок, нерухомість виробничого призначення, модель іпотечного ринку, Державний земельний банк, Державна іпотечна установа.

М. С. Носенко
**РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ИПОТЕЧНОГО
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

В статье рассмотрены особенности функционирования регионального ипотечного рынка недвижимости производственного назначения в различных организационных моделях. Проанализирована практика использования объектов недвижимости производственного назначения в качестве залога при ипотечном кредитовании и определены ее особенности на региональном уровне. Рассмотрены перспективы развития одноуровневой и двухуровневой инвестиционных моделей регионального ипотечного рынка недвижимости производственного назначения.

Ключевые слова: региональный ипотечный рынок, недвижимость производственного назначения, модель ипотечного рынка, Государственный земельный банк, Государственное ипотечное учреждение.

M. S. Nosenko
**DEVELOPMENT OF REGIONAL
PRODUCTION ALLOCATION MORTGAGE
MARKET IN MODERN CONDITIONS**

In the article the features of the functioning of the regional real estate mortgage for production purposes are considered within different organizational models. The author analyzed the practice of real estate for industrial purposes usage as collateral for mortgage loans and defined its features at the regional level. The prospects of a one-tier and two-tier models of regional investment on mortgage property market for production purposes are unveiled.

Key words: regional mortgage market, commercial real estate, mortgage market model, the State Land Bank, State Mortgage Institution.

Постановка проблеми. Сьогодні для підвищення ефективності регіональної економіки необхідно розв'язати чимало проблем, пов'язаних із техніко-технологічним переозброєнням виробництва, удосконаленням організації та стимулювання праці, форм і методів господарювання [1, с. 454]. Однак промисловість України характеризується низькою рентабельністю, а відтак і недостатньою інноваційною сприйнятливістю досягнень НТП. Суперечність між дефіцитом власних фінансових ресурсів та потребою в оновленні й технологічному переоснащенні виробництва може усунути іпотечне кредитування за умови зваженого і поступового створення ефективної моделі ринку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у розробку деяких проблем функціонування іпотечного ринку та формування ефективних механізмів рефінансування іпотечних позик зробили такі зарубіжні науковці, як: В. Кияткіна, Г. Кобельков, А. Череднікова, Г. Бурякова, Д. Скріпніченко, О. Івасенко та інші. Окремі питання розвитку іпотечного механізму і шляхи його вдосконалення висвітлені у працях вітчизняних науковців: І. Лютого, В. Савича, О. Калівошка, А. Чупіса, М. Геєнка, О. Любуна, М. Денисенка, М. Дем'яненко, А. Алексійчука, О. Гудзя, А. Сомика, Н. Внукової, О. Бажанова, В. Базилевича, Н. Погорельцевої та ін. Незважаючи на різноманіття і глибину теоретичних доробок системи економічних від-

носин, що складаються на іпотечному ринку, у вітчизняній науковій літературі майже відсутні системні дослідження фінансового забезпечення розвитку іпотечного ринку НВП, зокрема на регіональному рівні, формування ресурсів іпотечного фінансування бізнес-проектів, використання фінансових методів зниження іпотечних ризиків тощо.

Метою статті є аналіз практики функціонування регіонального іпотечного ринку нерухомості виробничого призначення та визначення перспектив його подальшого розвитку за різних організаційних моделей.

Основні результати дослідження. Регіональний іпотечний ринок є багатоелементним утворенням, із взаємопов'язаними та взаємообумовленими у становленні й розвитку елементами. Дослідження структури регіонального іпотечного ринку за сегментами залежить від виду іпотечної нерухомості, тобто від типу об'єкта нерухомості, що може бути використаний як застава.

За підсумками критичного аналізу наукових публікацій з приводу класифікації іпотечного ринку пропонуємо поділ сегментної структури регіонального іпотечного ринку проводити за ознакою «функціональне призначення нерухомості, що передається в заставу». Це передбачає виокремлення сегментів нерухомості споживчого та виробничого призначення. Нерухомість виробничого призначення розглядається як виробниче благо, оскільки

об'єкти (земельні ділянки, промислова й комерційна нерухомість), що належать до цього сегменту, є факторами виробництва. Таким чином, регіональний іпотечний ринок нерухомості виробничого призначення є складним структурним утворенням, яке формує сукупність економічних відносин з приводу акумуляції і перерозподілу позикових фінансових ресурсів, що забезпечені заставою нерухомості виробничого призначення, а також мобілізації довгострокових грошових накопичень шляхом емісії іпотечних цінних паперів з метою рефінансування іпотечних кредитів.

Функціонування регіонального іпотечного ринку нерухомості виробничого призначення може відбуватися за різними моделями, кожній з яких притаманні певні ризики. У більшості спеціальних досліджень міститься характеристика моделей іпотечного ринку, але єдності щодо їх класифікації немає. Поширеними в науковій літературі критеріями поділу зазначених моделей виступають: кількість рівнів; тип кредитної установи, що організовує іпотечне кредитування; спосіб рефінансування іпотечних позик; масштаби залучення ресурсів, які необхідні для іпотечних кредитів; метод залучення ресурсів; склад елементів рефінансування.

З урахуванням вищезазначеного доцільно представити авторську позицію щодо класифікації моделей іпотечного ринку. В її основу покладено дослідження В. Базилевича, Н. Погорельцевої та інших учених, котрі виділяють цільову, депозитну та інвестиційну (однорівневу й дворівневу) моделі іпотечного ринку. Така класифікація дозволяє розкрити сутність і зміст іпотечних відносин як на регіональному, так і національному рівні.

Основа цільової моделі становить оцядно-позичковий принцип фінансування, який перетворює іпотечний ринок у замкнену фінансову систему: спеціалізовані оцядно-позичкові інститути формують кредитний фонд із цільових внесків учасників, за рахунок якого надають іпотечні кредити [1, с. 116]. Як свідчить практика, у Німеччині, Франції та деяких інших країнах рівень неповернення іпотечних кредитів, наданих оцядно-позичковими інститутами, невисокий. Зокрема у Франції він не перевищує 1/10 загального обсягу неповернень усіх типів іпотечних кредитів. Автономність цільової моделі іпотечного ринку знижує кредитний ризик і забезпечує позичальникам привабливі умови кредитування [1, с. 120].

В Україні лише починає створюватися механізм іпотечного кредитування за цільовою моделлю, але потреба у значній кількості позичальників зумовлює поширення таких відносин тільки на житловий сегмент регіонального іпотечного ринку.

Депозитна модель організації іпотечного ринку є найбільш простою та найменш досконалою. За цієї моделі кредиторами зазвичай виступають універсальні інститути – страхові компанії, оцядні чи універсальні банки, які формують портфель кредитних ресурсів для надання іпотечних позик за рахунок використання коштів, що розміщені на депозитних рахунках клієнтів. Депозитна модель іпотечного ринку поширена у країнах, зокрема Бельгії, Греції, Ірландії, Італії, Нідерландах, Португалії, Великобританії, Фінляндії, де банківська система має традиційно високий рівень капіталізації. Для України також характерна ця модель організації іпотечних відносин, особливо вона поширена на регіональному рівні, при кредитуванні під заставу як житлової, так і нежитлової нерухомості. Світова практика свідчить, що за депозитної моделі регіонального іпотечного ринку дуже

складно досягти низьких відсоткових ставок, оскільки основним джерелом кредитних ресурсів є депозити. При цьому ризик ліквідності банків, які здійснюють іпотечне кредитування, пов'язаний із концентрацією їх пасивів у короткострокових і середньострокових депозитах, активів – у довгострокових іпотечних позиках. Водночас, пряма залежність процентної ставки за іпотечними позиками від загального стану фінансових ринків робить надання таких кредитів в умовах нестабільної економіки України ризиковим видом діяльності для комерційних банків і недоступним продуктом для потенційних позичальників із урахуванням усіх видів ризиків у ціні іпотечного кредиту.

Організація регіонального іпотечного ринку нерухомості виробничого призначення переважно за депозитною моделлю призводить до того, що він не здатен самостійно відтворювати власні елементи і відносини, а його специфічні функції реалізуються фрагментарно, тому ступінь впливу іпотечного ринку на економічні процеси є невисоким. При цьому кредитори, які роблять ставку на виробничу іпотеку, досягають зростання лише за обсягами кредитування завдяки поширенню ринку комерційної іпотеки, але не збільшуючи своєї частки на ринку, і понад те, у більшості випадків вона, навпаки, зменшується.

Кількісним показником рівня розвитку регіонального іпотечного ринку є співвідношення портфеля іпотечних кредитів та валового регіонального продукту (ВРП). Регіональний іпотечний ринок характеризуватиметься як добре інтегрований, якщо цей показник становитиме 15–20%; розвинутий – 10–15%; фрагментарний – 5–10%; нерозвинутий – не більш як 5% ВРП. Аналіз вищезазначеного співвідношення по регіонах України, за підсумками 2010 року (рис.), дає можливість віднести всі регіональні іпотечні ринки нерухомості виробничого призначення до нерозвинених, оскільки частка обсягу такого кредитування у валовому регіональному продукті становить менш ніж 5%. Відтак більшість регіональних іпотечних ринків не спроможна істотно впливати на економічні процеси.

Механізм іпотечного кредитування в інвестиційній моделі іпотечного ринку ґрунтується на залученні іпотечного капіталу шляхом сек'юритизації іпотечних активів, а

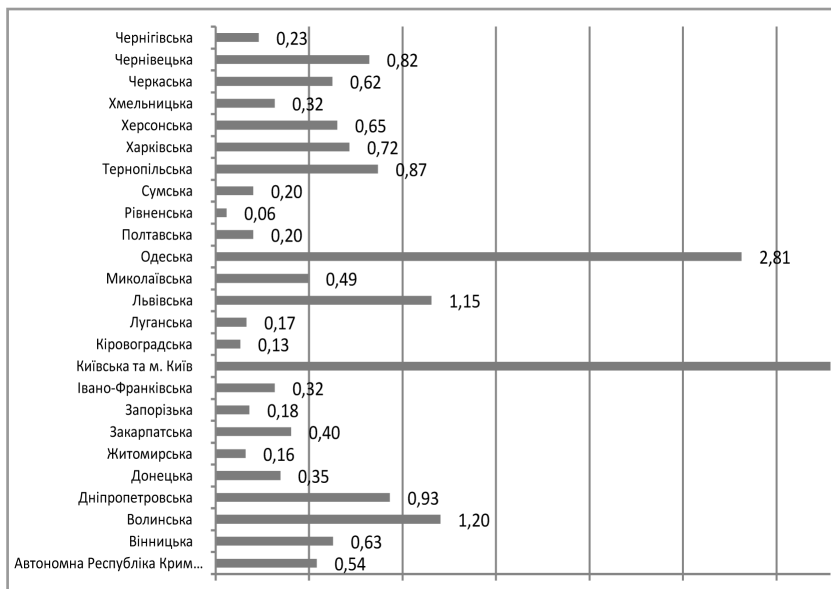


Рис. Розвиток іпотечних ринків нерухомості виробничого призначення у різних регіонах України станом на кінець 2010 року
Джерело: Розраховано автором за [2, 3]

відмінності у процесах емісії іпотечних цінних паперів дають змогу виділити два підвиди цієї моделі: однорівневу та дворівневу.

За однорівневої моделі іпотечного ринку передбачається створення спеціалізованого іпотечного банку, який

надає іпотечні позики за рахунок фінансових ресурсів, що мобілізовані на ринку іпотечних цінних паперів. Іншими словами, кредитор (іпотечний банк) самостійно емітує іпотечні цінні папери (іпотечні облигації) і розміщує їх серед вторинних інвесторів. Однорівнева модель організації іпотечного ринку існує в Німеччині, Данії, Австрії, Франції, Норвегії, Швеції та деяких інших європейських країнах, а для України є перспективною, оскільки для впровадження подібної моделі потребує наявності системи іпотечних банків. Однак вузька спеціалізація таких банків і вища ризикованість їх діяльності порівняно з універсальними банківськими установами (чинне законодавство відносить іпотечні банки до спеціалізованих, коли вони мають понад 50% активів одного типу; відтак їх діяльність підлягає більш жорсткому регулюванню) не дають змоги налагодити вітчизняні іпотечні відносини за такою моделлю.

Водночас, першим кроком до запровадження однорівневої інвестиційної моделі організації іпотечних відносин в Україні можна було б вважати створення у 2012 році Державного земельного банку, відповідно до положень Земельного кодексу України [4], Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [5], Постанови КМУ «Про затвердження Статуту ПАТ «Державний земельний банк» [6]. Однак за Статутом, банк є універсальним, а мета його діяльності полягає у створенні сприятливих умов для розвитку економіки та сільського господарства, функціонування ринку земель, підтримки вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника, переважно малого і середнього фермерського господарства, зміцнення та реалізація виробничого і торгового потенціалу сільського господарства, розвитку сільськогосподарського виробництва, а також одержання прибутку від здійснення банківських операцій та провадження іншої діяльності відповідно до законодавства. Статутний капітал ПАТ «Державний земельний банк» становить 120 млн. грн., кошти на формування якого вже передбачені в державному бюджеті. Таким чином, сьогодні впровадження однорівневої інвестиційної моделі іпотечного ринку є неможливим як на національному, так і на регіональному рівні через відсутність спеціалізованих іпотечних банківських установ.

Міжнародний досвід та численні аналітичні дослідження вітчизняних науковців свідчать про те, що найбільш ефективною і придатною до реалізації у вітчизняних умовах є дворівнева модель функціонування іпотечного ринку. Значного масштабу та досконалості вона набула у США, а тому її часто називають «американською».

Дворівнева інвестиційна модель організації іпотечного ринку передбачає продаж первинними кредиторами заставних наданих іпотечних позик спеціалізованим інститутам вторинного ринку (фінансово-емісійним компаніям), які формують пули заставних і на їх основі емітують та розміщують серед вторинних інвесторів іпотечні облигації.

Україна намагається створити дворівневу модель, використовуючи досвід США. Відтак 8 жовтня 2004 року за рішенням Кабінету Міністрів України була створена Державна іпотечна установа (ДІУ), метою діяльності якої є рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів [7]. Відповідно до ч. 2 п. 6 Статуту Установи, її діяльність щодо забезпечення громадян України власним житлом є пріоритетною відносно інших видів діяльності [8]. Але в розвинених країнах розвиток іпотечного ринку виробничої нерухомості передував житловому кредитуванню, що стало підґрунтям для створення й ефективного функціонування моделі іпотечного ринку. Натомість в Україні комерційному кредитуванню надається недостатньо уваги, тож Державна іпотечна установа повинна бути поштовхом для розгортання такої діяльності. Однак ДІУ наразі не має регіональних представництв, а слабкий розвиток інфраструктури іпотечного кредитування в регіонах істотно обмежує ефективність діяльності на цьому ринку позичальників, кредиторів та інвесторів. Тому, у перспективі необхідно

посилити вплив Державної іпотечної установи на стан іпотечного ринку за допомогою державних коштів. Ефект від правильно організованої діяльності ДІУ окупить вкладені кошти, а утворення її відділень у регіонах України дозволить активізувати процес кредитування юридичних осіб під заставу нерухомості на регіональному ринку. Окрім цього, Державна іпотечна установа повинна спрямувати свою роботу не на залучення коштів, а на формування надійного забезпечення емітованих іпотечних цінних паперів, що відповідатиме світовим стандартам. Надійні цінні папери, які відповідають вимогам ринку, зацікавлять потенційних інвесторів, що дасть змогу рефінансувати надані іпотечні позики та наростити обсяги кредитування в майбутньому.

Аналіз сучасного стану регіонального іпотечного ринку виробничого призначення, що включає промислову та комерційну нерухомість, земельні ділянки, дозволив виявити велику кількість проблем. Зокрема цільове призначення земельної ділянки значною мірою впливає на можливість її використання як для гарантування виконання кредитного зобов'язання іпотекодавця, так і для забезпечення вимог кредитора. Це стосується переважно тих випадків, коли земельна ділянка належить до земель сільськогосподарського призначення чи віднесена до таких, які за законодавством можуть перебувати лише у власності громадян, тобто вправі бути відчуженими лише громадянам. На практиці це створює додаткові проблеми, котрі знижують привабливість такого виду кредитування для банків і підприємств. Окрім цього слід зазначити, що в регіонах України дотепер відсутня ефективна інфраструктура, яка має забезпечувати реалізацію земельних ділянок, що становлять предмет іпотеки. Недосконалою є також експертна оцінка іпотеки земельних ділянок, система їх реєстрації тощо.

Український ринок комерційної нерухомості характеризується відносно стабільною динамікою товарообігу. Найбільш перспективними є офісно-адміністративний та промислово-складський сегменти ринку. При цьому існує регіональна диференціація щодо надання того чи іншого виду нерухомості під заставу, що пов'язано із коливанням попиту на різні об'єкти. Наприклад, у найбільших промислових і бізнес-центрах держави (Київська, Харківська, Донецька та Дніпропетровська області, місто Київ) великим попитом користується комерційна нерухомість, особливо торговельна. За оцінками експертів, останнім часом збільшилася кількість клієнтів, які бажають збудувати «з нуля» чи провести реконструкцію наявного торговельного об'єкта. Тільки за перший квартал 2011 року таких угод було більше, ніж за 2–4 квартали 2010 року разом. У цьому процесі лідером лишається місто Київ, де укладено 35% усіх договорів. Протягом 2011 року вартість купівлі торгового об'єкта у центрі Києва становила близько \$6–10 тис. за 1 м². У комплексах, які розміщені в інших районах столиці, середня ціна купівлі 1 м² коливалася від \$735 до \$1300. У регіонах вартість придбання була значно нижчою – від \$500 до \$3000 доларів за один квадратний метр. Перспективним напрямом розвитку регіонального іпотечного ринку комерційної нерухомості можна вважати іпотеку торговельних площ. Однак рівень попиту і пропозиції на зазначеному сегменті визначається фінансовими можливостями підприємств, які є потенційними покупцями або орендарями нерухомості. На жаль, говорити про серйозний потенціал ринку комерційної нерухомості в невеликих містах та сільській місцевості сьогодні не доводиться, оскільки загальна економічна ситуація поки що залишається нестійкою [9].

Найнижчі темпи розвитку регіонального іпотечного ринку нерухомості виробничого призначення спостерігаються у сфері будівництва промислових об'єктів, а договори іпотечного кредитування, якщо і укладаються, то переважно у великих промислових центрах – Києві, Донецьку, Харкові [10]. Окрім цього, використання як застави підприємства, що становить єдиний майновий комплекс, наражається на відчутні перепони, оскільки чинне законо-

давство не має чіткої норми стосовно його складу. Відтак на практиці можлива ситуація, коли з предмета іпотеки за час знаходження його в забезпеченні кредитної угоди вилучаються основні фонди чи взагалі все майно і залишаються тільки пасиви, які не в змозі повною мірою виконати свою забезпечувальну функцію [11, с. 35]. Тому необхідно вдосконалити законодавчі норми з урахуванням вищезазначеного.

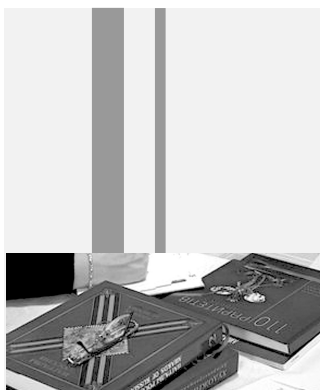
Висновки. Нинішня практика іпотечного кредитування в Україні має ознаки депозитної моделі відносин іпотечного ринку, характеризується відсутністю жорстких стандартів кредитування, обмеженою кількістю довгострокових джерел фінансування, завищеними відсотковими ставками, украї обмеженим вторинним ринком іпотечних цінних паперів. Тож для формування ефективної моделі іпотечного кредитування, розвитку первинного та вторинного іпотечного ринку слід утворити синтез декількох моделей організації іпотечних відносин із урахуванням особливостей національної фінансової системи і досвіду розвинених країн світу. Це сприятиме підвищенню ліквідності капіталу іпотечних кредиторів, забезпечить переміщення грошей із регіонів, де існують надлишкові грошові ресурси, у регіони, де їх бракує, зменшить відмінність між процентними ставками в різних географічних районах, стабілізуючи її у цілому по країні.

Література

1. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок : навч. посіб. / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
2. Статистичний щорічник України за 2011 рік [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Державної статистичної служби України. – Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua

3. Кредити, надані нефінансовим корпораціям, за цільовим спрямуванням у розрізі валют // Бюлетень НБУ. – 2010. – № 3 [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу : www.nbu.gov.ua
4. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : www.rada.gov.ua
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 6.09.2012 р. № 5245-VI [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : www.rada.gov.ua
6. Про затвердження Статуту ПАТ «Державний земельний банк» : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2012 р. № 934 [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : www.rada.gov.ua
7. Офіційний сайт Державної іпотечної установи. – www.ipoteka.gov.ua
8. Про затвердження статуту Державної іпотечної установи : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : www.rada.gov.ua
9. Борисюк К. Ринок іпотечної нерухомості в Україні / К. Борисюк [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ufin.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm
10. Украина. Торговая недвижимость: весна обострила спрос [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.realty-overseas.ru/analitika/ukraina/506
11. Алексеевко М. Д. Застава як спосіб забезпечення кредитів рефінансування / М. Д. Алексеевко, Л. М. Алексеевко // Формування ринкових відносин в Україні. – 2012. – № 2. – С. 33–36.

Стаття надійшла до редакції 3 листопада 2012 року



Видавничо-редакційна група Інституту суспільної трансформації

на високому професійному рівні надає послуги з:

1) видання наукових праць економічного, політичного та суспільно-гуманітарного спрямування;

2) наукового і літературного редагування
(відповідно до вимог ДАК України)

- докторських і кандидатських дисертацій, авторефератів;
- наукових монографій;
- книг, статей тощо.

Гарантія якісного кінцевого результату!

Звертайтеся за тел.: (044) 235 98 27, 235 98 28, 235 80 23;
e-mail: editor@osp.com.ua

Науковий журнал
«Економічний часопис-XXI»
читайте на веб-порталі
www.soskin.info/ea/