

УДК 332.1 : 332.81

Н.М.СПАСЬКИХ

*Черкаський державний технологічний університет*

### **ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ІПОТЕКИ**

Наведено перелік предметів які можуть бути об'єктами іпотеки. Проаналізовано сутність іпотечного кредиту, наведено чинники, які впливають на практичний розвиток та організацію іпотечного кредиту. Розглянуто принципи, які лежать в основі розвитку іпотечного кредитування.

Поняття іпотеки лежить в основі розвитку відносин між фізичними або юридичними особами і комерційними банками з приводу цільового отримання і використання фінансових коштів. Вперше термін «іпотека» був запропонований в Греції на початку VI ст. до н.е. і був пов'язаний із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними володіннями.

Питання економічної сутності іпотеки відносно нове в сучасній науці і тому виявилось найменш розробленим напрямком економічної науки. Деякі аспекти досліджуваної проблеми висвітлені в роботах провідних вітчизняних та зарубіжних науковців: О.А.Карлової, Ю.Г.Леги, Т.М.Качали, Н.Ф.Чечетової, М.І.Лебедева, П.Матіяша, Г.Поляковського [1-3, 5-7] та ін.

Метою даної роботи є виявлення економічної суті іпотеки та значення для сучасної економіки.

Сьогодні термін "іпотека" втратив своє буквальне значення як фіксація заборгованості землевласника і перейшов до сфери регулювання відносин щодо операцій з нерухомістю [7]. За своєю економічною суттю іпотека є різновидом майнової застави, яка служить забезпеченням виконання основного грошового зобов'язання боржника перед кредитором. При цьому кредитор не стає власником застави, проте отримує у разі невиконання умов кредитного (основного) договору право компенсувати несплачений борг за рахунок реалізації закладеного майна.

Особливістю даного виду застави є його предмет, а саме нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, право оренди нерухомості. При цьому майно, яке не можна розділити без зміни його призначення, не можна передати в іпотеку частинами. На майно, що знаходиться в загальній сумісній власності, іпотека може бути встановлена тільки за наявності згоди на це всіх власників (у письмовій формі).

Перевага нерухомості як об'єкту застави пояснюється постійним місцезнаходженням, а також її високою і зазвичай стабільною ціною з тенденцією до підвищення. Фізичні ж характеристики нерухомості дозволяють залишати закладений об'єкт у володінні і користуванні

заставника. Система іпотечного кредитування – це кредитування під заставу нерухомості. Порядок іпотечного кредитування забезпечує збереження закладеного майна разом із стабільністю його ціни, створює банку-кредиторів економічну базу для довготривалого вилучення кредитних ресурсів без особливих побоювань за повернення позик позичальником [6].

Перелік об'єктів нерухомості, які можуть служити предметом іпотеки, встановлюється законодавством. В Україні під заставу може бути закладене нерухоме майно, в тому числі:

- земельні ділянки;
- підприємства (як майновий комплекс), а також будівлі, споруди і інше нерухоме майно, використовуване в підприємницькій діяльності;
- житлові будинки, квартири і частини житлових будинків і квартир, що складаються з однієї або декількох ізольованих кімнат;
- дачі, садові будинки, гаражі і інші будови споживчого призначення;
- повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання і космічні об'єкти.

Іпотека не може виступати як самостійна економічна категорія. Основне її призначення – забезпечення виданих кредитів заставою нерухомого майна, що є основою для зниження ризику в процесі іпотечного кредитування.

Система іпотеки передбачає економічну і юридичну підсистеми, що включають укладення договору про іпотеку, порядок визначення стану володіння нерухомістю, наявність боргів по ньому послідовно на кожен момент. За наявності іпотечної системи, що дозволяє чітко встановити достовірність правовласника на певну нерухомість, створюються умови для надійного надання їм довгострокового кредиту під заставу цієї нерухомості. Тут варто сказати про те, що іпотека в різних країнах має своє місце і сенс. У кожній країні діє своє специфічне законодавство в даній сфері.

Сутність іпотечного кредиту можна визначити за допомогою загальних закономірностей авансування капіталу і руху позикового капіталу [1]. Для визначення і опису специфічних особливостей іпотечного кредиту необхідно виділити і розглянути відношення між конкретними суб'єктами (учасниками) іпотечного кредитування, а також розглянути особливості об'єктів, залучених у процес іпотечного кредитування.

Іпотечний кредит має як загальні риси, що пов'язують його з кредитом як формою існування позикового капіталу, так і свої специфічні

особливості. Його зміст розкривається у відносинах головних учасників іпотеки – кредитора і позичальника, і вторинних учасників – будівельних організацій, страхових компаній, ріелторів, державних органів різного рівня.

Кредитор надає грошовий капітал, що йому належить, позичальникові на певний період часу на умовах платності і поворотності. І в цьому сенсі кредиторів байдужий суб'єкт запозичення. В рамках відношення «кредитор-позичальник» специфічні умови для позичальника виникають у тому випадку, коли є особлива інституційна підтримка даного напрямку кредитування. Наприклад, є державні гарантії іпотечного кредитування, що зменшують ризик для кредитора, або є пільги по оподаткуванню. Тільки очевидні додаткові вигоди для кредитора є підставою для переважного виділення даного напрямку кредитування. Якщо розглядати процес у цілому, то він укладається в рамки загальних закономірностей руху позикового капіталу, коли капітал авансується заради отримання прибутку, тобто самозростання. В цьому випадку кредит для кредитора є особливою формою авансування капіталу для отримання прибутку.

В умовах розвиненої конкуренції норма прибутковості особливих форм капіталу вирівнюється, і іпотечне кредитування підкоряється загальним законам руху авансування капіталу. Так виглядає іпотечний кредит з погляду руху індивідуального капіталу. Але з суспільної точки зору роль іпотечного кредиту буде важлива, якщо він буде витрачений позичальником на споживчі цілі, придбання цінних паперів, основний капітал, житлове будівництво, оскільки саме ці області інвестицій створюють умови для формування сприятливого соціального середовища. У зв'язку з чим, необхідно підкреслити важливість суспільного значення напрямів використання запозичених засобів.

Іпотечний кредит є майновою формою кредиту. Надані кредитні кошти спрямовуються не на фондовий ринок, а на реальний сектор економіки. Особливо, значення іпотечного кредиту зростає в перехідній економіці, коли є незайняті ресурси, зокрема трудові. У цій своїй якості він сприяє рішенню ряду соціально-економічних проблем. По-перше, придбання громадянами найважливішого життєвого блага – житла. По-друге, створенню робочих місць, отриманню додаткових доходів для робітників і підприємців. У зв'язку з чим, цільова спрямованість іпотечного кредиту і результати його цільового використання відрізняють його від інших форм кредиту, де він набуває форми інвестицій в реальний сектор економіки.

Інвестиції в житлове будівництво розширюють споживчий ринок і соціальні блага, вони ж виступають як інвестиції в основний капітал,

тим самим, розширюючи ринок засобів виробництва і підприємницькі блага [4].

Отже, кредитор, як один з головних учасників іпотечного кредиту, надасть перевагу даному напряму кредитування, якщо є специфічні привабливі умови. Ними можуть бути: вища альтернативна прибутковість або менший ризик при рівній прибутковості. Зменшення ризику забезпечується заставою як особливою формою гарантії. Інститут застави виступає як відносно висока і конкурентоздатна форма гарантії. Якщо до того ж є державні або муніципальні форми гарантування, то напрям іпотечного кредитування є привабливим для кредитора при рівній нормі прибутковості в інших секторах кредиту.

Що стосується позичальників, то для них іпотечний кредит привабливий вже самим цільовим призначенням. Житло є пріоритетним життєвим благом. При цьому придбання даного блага не є підприємницьким вкладенням і не може бути оцінене за критеріями прибутковості.

Таким чином, на основі переліку економічних переваг іпотечного кредиту можна зробити висновок, що для економіки України іпотечний кредит служить чинником економічного зростання. Крім того, він служить ефективним засобом перетворення наявних заощаджень в інвестиції, що також сприяє зростанню економіки. У свою чергу, зростання економіки є основою для соціально-економічного розвитку країни [2].

На практичний розвиток і організацію іпотечного кредитування в тій або іншій країні величезний вплив робить цілий комплекс умов і чинників. Основними з них є наступні:

1. Політичні чинники, до яких відноситься: стабільність суспільної системи, передбачуваність або непередбачуваність політичних режимів, наявність або відсутність зовнішньої загрози, військовій або економічній експансії інших держав, можливість або неприпустимість заходів експропріації.

При цьому нестабільність і непередбачуваність політичної ситуації, як правило, негативно впливає на розвиток іпотечного кредитування. Навпаки, успішному розвитку іпотеки може значно сприяти включення в державну політику цілої системи можливих протекціоністських заходів, таких як надання цільових кредитних ресурсів, надання державних гарантій на забезпечення іпотечних кредитів і позик, здійснюваних у рамках емісії цінних паперів для вторинного ринку, а також різноманітних форм адресної підтримки конкретних громадян, які одержують іпотечні кредити на будівництво житла.

2. Правові чинники, які визначаються загальним станом правово-

го середовища суспільства. При цьому ключовий вплив на розвиток іпотеки має здатність правового середовища захищати власність, і, перш за все, об'єкти нерухомості. Величезну роль відіграє також забезпечення законних способів накладення стягнень і відчуження майна, застави, що є об'єктом завдатку.

До цієї ж групи чинників слід віднести наявність або відсутність чіткої системи реєстрації нерухомості, а також реєстрації застави та інших обтяжень на нерухоме майно.

Як правило, успішний розвиток іпотеки стає можливим лише при виділенні спеціального блоку законів і розпоряджень, що регламентують зміст і порядок здійснення іпотечних операцій їх учасниками.

3. До економічних чинників, що впливають на розвиток іпотечного кредитування, відносяться: загальний розвиток кредитно-фінансового ринку і ринку цінних паперів у країні, твердість валюти і рівень інфляції, платоспроможність населення, що визначає загальний масштаб і динаміку ринку нерухомості. Особливе значення в цій групі чинників має розвиток системи страхування різноманітних економічних ризиків, які пов'язані з іпотекою. При цьому для нормального розвитку іпотеки необхідним є страхування самих об'єктів нерухомості, життя позичальників і наданих їм кредитів, а також страхування ліквідності і прибутковості цінних паперів, які забезпечені заставами на нерухомість.

4. Чинники, обумовлені історичними умовами розвитку, також можуть надати певний вплив на вибір форми іпотечного кредитування. Особливу роль при цьому грають традиції накопичення засобів або їх відсутність, а також відношення до кредиту населення. Значний вплив на конкретні форми розвитку іпотеки зробили особливості історії формування земельного ладу, специфічні моменти розвитку і реалізації економічної думки. Різноманіття всіх розглянутих вище чинників послужило основою для створення в світі різних варіантів організації іпотечного кредитування [5].

Є багато країн, де різні схеми і варіанти організації іпотечного кредитування реалізуються одночасно і не виключають одне одного, орієнтуючись на свою власну нішу. Більш того, дуже часто відмінності між одними або іншими різновидами в принциповому плані не є істотними.

В економічній літературі існує точка зору, що іпотечний кредит – це різновид споживчого кредиту, оскільки мета споживчого кредитування – задоволення потреб населення, однією з яких є потреба в житлі. Проте особливості іпотечних позик, такі, як: довгостроковий характер, застава нерухомого майна, велика сума на відміну від споживчих

кредитів на поточні потреби, – дозволяють виділити його в окрему категорію.

В основі розвитку процесу іпотечного кредитування лежать п'ять основних принципів: платності, терміновості, поворотності, забезпеченості, цільового використання засобів.

Реалізація цих принципів на практиці дозволяє встановлювати і контролювати вимоги за даним видом кредитування з боку кредитора до позичальника. При цьому основним забезпеченням поворотності кредитних засобів служить застава майна. Нецільове використання позикових засобів, а також ненадання кредитором можливості здійснювати контроль за використанням засобів за призначенням дають останньому право вимагати дострокового повернення кредиту і відсотків.

У світовій практиці використовують кредити з різними режимами погашення, що дозволяє розширити масштаби їх застосування і знизити відсоток неповернення [3]. Найбільш поширені наступні види кредитування:

- стандартний іпотечний кредит з фіксованою процентною ставкою передбачає щомісячні платежі, що включають повний платіж по відсотках, що нараховуються на залишок основного боргу, а також частину самого кредиту, що розраховується так, щоб всі платежі були рівними на весь кредитний період;
- пружинний кредит припускає здійснення однакових періодичних платежів у частині погашення основної суми, а також процентних виплат, проте відсотки в цьому випадку розраховуються від залишкової суми основного боргу, яка постійно зменшується;
- при «ролл-оверному» кредиті термін ділиться на тимчасові відрізки (3 або 6 місяців) і для кожного з них з урахуванням кон'юнктури ринку встановлюється своя процентна ставка. Цим він і відрізняється від кредиту з фіксованою процентною ставкою;
- «кульова» іпотека передбачає періодичні виплати тільки відсотків. Протягом декількох перших місяців або років основна сума боргу не погашається або погашається тільки мала її частина. Потім настає термін виплати всього залишку, тобто кульовий платіж, що означає крупний підсумковий платіж по кредитному боргу;
- іпотечний кредит із зростанням платежів припускає мінімальний перший внесок. Поступово внески збільшуються, і на певному етапі здійснюється перехід на рівномірні платежі.

Звичайна процедура отримання іпотечного кредиту в банку складається з декількох етапів і починається з попередньої кваліфікації потенційного клієнта і оформлення заяви на отримання кредиту. На

наступному етапі банк збирає і перевіряє інформацію про клієнта та заставу і оцінює вірогідність погашення кредиту. Ця процедура називається андеррайтингом позичальника. Після проведення андеррайтингу банк приймає рішення про видачу кредиту або дає мотивовану відмову.

При позитивному рішенні кредитор розраховує суму кредиту і формулює інші важливі умови його видачі (термін, процентна ставка, порядок погашення). Потім починається підбір квартири, відповідної фінансовим можливостям позичальника і вимогам кредитора, і проводиться оцінка предмету іпотеки. Останній етап – укладення договору купівлі-продажу між позичальником і продавцем, а також кредитного договору і договору іпотеки між позичальником і кредитором.

У кредитному договорі сторони передбачають обов'язкові умови:

- сума і термін кредиту;
- розмір відсотків за користування кредитом;
- черговість погашення кредиту і відсотків по ньому;
- підстави для дострокового розірвання договору;
- стягнення кредиту і відсотків по ньому.

За договором про іпотеку позичальник (заставник), закладає нерухомість, придбану за рахунок кредиту, втрачає право розпоряджатися нею, але зберігає право володіння і користування. Кредитор стає заставодержателем, що дає йому можливість у разі невиконання позичальником зобов'язань за кредитним договором отримати задоволення своїх грошових вимог до боржника з вартості закладеного майна. Заставодержатель має право перевіряти наявність і стан нерухомості і вимагати вживання необхідних заходів по збереженню цього майна. Обов'язковим є страхування предмету іпотеки, а також життя, здоров'я і працездатності позичальника за його рахунок.

У договір іпотеки повинні бути включені наступні умови: предмет іпотеки; ціна майна, що надається в іпотеку, сутність основного зобов'язання, що забезпечується іпотекою (надання кредитних засобів); розмір кредиту і відсотків; термін виконання основного зобов'язання; вимоги по страхуванню переданого в іпотеку майна; підстави для звернення стягнення на предмет іпотеки та інші. Договір про іпотеку повинен бути нотаріально засвідчений і підлягає державній реєстрації.

Крім того, заставник складає заставу, яка передається кредитором органам, що здійснює державну реєстрацію іпотеки, і засвідчує право її законного власника «на отримання виконання за грошовим зобов'язанням, забезпеченим іпотекою, без надання інших доказів існування цього зобов'язання», а також «право застави на майно, обтяжене іпоте-

кою».

Після державної реєстрації і врегулювання розрахунків з продавцем позичальник заселяється в придбану квартиру. Надалі кредитор проводить обслуговування кредиту, тобто приймає платежі від позичальника, веде бухгалтерські записи про погашення основної заборгованості і відсотків. У разі виконання зобов'язань за кредитним договором кредит вважається погашеним, а іпотека припиняється, про що робиться запис в державному реєстрі.

У разі невиконання позичальником зобов'язань здійснюється накладання стягнення на предмет застави з подальшою його реалізацією, щоб погасити заборгованість позичальника перед кредитором. Сума за вирахуванням витрат, пов'язаних з процедурою звернення стягнення і реалізацією житла, що залишилася після погашення кредиту, повертається колишньому позичальникові.

Таким чином, як суб'єкти ринку іпотечних кредитів можна виділити три групи учасників:

- позичальників (покупці нерухомості);
- продавців нерухомості;
- кредиторів (банки і інші кредитні організації).

Вважається, що кредит під заставу нерухомого майна є одним з найнадійніших видів кредиту. Проте, як і будь-який інший вид банківських операцій, іпотечне кредитування схильне до ризиків, найбільш характерними з них є: кредитний ризик; ризик процентної ставки; ризик ліквідності; опціонні ризики (ризик дострокового погашення, ризик зміни умов мобілізації ресурсів). Наявність підвищених ризиків у системі іпотечного кредитування вимагає певних додаткових умов, що забезпечують підвищення надійності цього процесу для всіх груп його учасників. Проте ускладнення відносин у процесі іпотечного кредитування ніяким чином не знижує його популярність в багатьох розвинених країнах на Заході.

Таким чином, іпотечний кредит можна визначити як довгострокову позику (у різних країнах терміни варіюються від 10 до 40 років), що надається для придбання нерухомості як забезпечення зобов'язання під 3-15% річних. Завдяки своїй довгостроковості такі кредити особливо зручні в тих випадках, коли виплата відсотків і погашення основного боргу можливі тільки з поточних, як правило, невисоких доходів, тобто невеликими внесками. Особливо це характерно для житлового іпотечного кредитування.

У країнах з менш сприятливими економічними умовами довгострокове кредитування часто неможливе, тому іпотечні кредити надаються на термін 3-5 років.

Сума видаваного кредиту зазвичай не перевищує 60-70% від вартості нерухомості, що набуває, при цьому позичальник зобов'язаний внести первинний внесок на оплату частини житла в сумі 30-40% його вартості за рахунок власних коштів. Величина щомісячного платежу по кредиту, як правило, не повинна перевищувати 30-35% сукупного доходу позичальника за відповідний період.

1. Карлова О.А. Іпотека як елемент соціально-ринкової житлової політики // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.34. – К.: Техніка, 2001. – С.180-182.

2. Карлова О.А. Житловий сектор економіки як частина продуктивного потенціалу міста, регіону, держави // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наук. праць. Вип.232: В 5 т. Т.3. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2007. – С.713-724.

3. Лега Ю.Г., Качала Т.М., Четєгова Н.Ф. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки. – Черкаси: ЧДТУ, 2003. – 219 с.

4. Статистичний щорічник України за 2006 р. / Держкомстат України; За ред. О.Г.Осауленка. – К.: Консультант, 2007. – 552 с.

5. Лебедев М.І. Житлова політика України в умовах ринкових перетворень. – К.: Знання, 2000. – 125 с.

6. Матіяш П. Актуальність теми іпотечного кредитування. Стан та тенденції ринку житлового іпотечного кредитування // <http://www.yur-gazeta.com>.

7. Жилищная экономика: Пер. с англ. / Под ред. Г.Поляковского. – М.: Дело, 1996. – 223 с.

*Отримано 24.04.2008*

УДК 658.14/17

Г.М.АЗАРЕНКОВА, д-р екон. наук, Л.О.ГАРЬКАВА

*Харківський інститут банківської справи*

*Університету банківської справи НБУ*

## **ЕФЕКТИВНІСТЬ УПРАВЛІННЯ ОБОРОТНИМИ АКТИВАМИ ПІДПРИЄМСТВА**

Розглядається модель для оцінки ефективності управління оборотними активами підприємства на основі виробничої функції Кобба-Дугласа.

У сучасних умовах питання управління оборотним капіталом стають все більш актуальними, оскільки успішна діяльність підприємства на ринку, його фінансовий стан багато в чому залежать від обсягу, складу, структури й ефективності управління оборотними активами. Ефективно управляючи оборотним капіталом можна досить швидко досягти позитивних результатів у фінансово-господарській діяльності підприємства.

Ситуація, що склалася в Україні з активами підприємств значною мірою визначається гострою нестачею необхідного обсягу оборотних активів, що істотно позначається на ефективності їхнього господарювання. Разом з цим низька забезпеченість виробничих підприємств оборотними активами супроводжується низьким рівнем їх використання. Тому нині одним із найактуальніших завдань у забезпеченні