

Просов В. М.
аспірант

*Державного науково-дослідного інституту
інформатизації та моделювання економіки
Міністерства економічного розвитку та торгівлі України*

Prosov Viacheslav

*Postgraduate Student at the State Research Institute
Informatization and Modeling of the Economy
Ministry of Economic Development and Trade of Ukraine*

ПЕРЕДУМОВИ КОМПАРАТИВНОЇ ОЦІНКИ НАЦІОНАЛЬНОГО РИНКУ ІПОТЕКИ

Анотація. У статті досліджено передумови та принципи компаративної оцінки вітчизняного ринку іпотеки. Схематизовано ринок іпотечного кредитування за його видами та напрямками застосування. Виокремлено проблеми розвитку української промисловості, агропромислового комплексу та житлового будівництва, інтегроване вирішення яких може бути здійснено засобами іпотечного кредитування, визначено взаємні зв'язки та їх вплив один на одного. Запропоновано схему методологічного підходу до оцінювання іпотечного ринку, що передбачає оцінювання поточної ситуації на ринку іпотеки, оцінювання потенціалу та оцінювання ризиків іпотечного кредитування. Проаналізовано систему принципів оцінювання іпотечного ринку, які забезпечують розуміння передумов розвитку іпотеки та напрямів інвестування національної економіки з огляду на наявні ризики інвестування.

Ключові слова: іпотечний кредит, житлова іпотека, промислова іпотека, земельна іпотека, іпотечне кредитування.

Вступ та постановка проблеми. Рівень розвитку ринку іпотеки країни визначає потенціал її соціально-економічної ефективності, адже саме іпотека відзеркалює ступінь задоволення можливостей юридичних суб'єктів та фізичних осіб країни у залученні необхідних фінансових ресурсів, стимулює збільшення капіталізації реального сектору, демонструє можливості вирішення питання забезпечення житлом громадян.

Іпотечне кредитування перш за все необхідне для індустріалізації країни, зміни її секторальної структури на користь розвитку високотехнологічних галузей, що має стимулювати імпортозаміщення, забезпечувати значне підвищення продуктивності промислового виробництва, створювати довгі ланцюги доданої вартості в межах національної економіки. Модернізація аграрного сектору України, що має спиратись на науку, враховувати національні інтереси та перспективи розвитку аграрної галузі, також залежить від доступу до дешевих довготривалих кредитів.

Розвиток іпотечного кредитування сьогодні є одним з актуальних завдань вирішення національної житлової проблеми, яка пов'язана, з одного боку, з певним дисбалансом у забезпеченні житлом, а з іншого боку, з неможливістю накопичення фінансових ресурсів громадянами на поліпшення житлових умов в умовах високої інфляції. Світовий досвід еволюції ринку іпотечного кредитування доводить високий рівень його розвитку на сучасному етапі. Водночас проблеми саме на ринку житлової іпотеки стали причиною світової фінансової кризи 2008 року, що посилює увагу науковців до цього ринку. Досвід багатьох країн світу свідчить про необхідність посилення ролі держави у перелічених вище напрямках розвитку іпотечного кредитування в країні, адже в компетенції державних законодавчих та виконавчих органів влади перебуває створення інституційних умов, які сприятимуть розвитку фінансово-кредитної системи національної економіки та посиленню довіри населення до цієї системи.

Існування логічного причинно-наслідкового зв'язку між рівнем розвитку іпотечного ринку, що забезпечує

фінансування нагальних потреб національної економіки в розбудові житла, комерційної та промислової нерухомості, модернізації сільського господарства та підвищення конкурентоспроможності як окремих суб'єктів господарювання, так і національної економіки загалом є очевидним. Саме такий міцний зв'язок визначає алгоритм концептуального дослідження іпотеки та виокремлює певну послідовність теоретичних та практичних завдань, перше з яких присвячено дослідженню передумов компаративної оцінки іпотечного ринку України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Існує безліч досліджень окремих фінансових установ та науковців щодо оцінювання ринку іпотеки. Зокрема, Д. Макдональд та Д. Торнтон аналізують основи ринку іпотечного кредитування та іпотечного фінансування [13]. При цьому вони надають корисну інформацію, яка може допомогти людям приймати більш якісні особисті рішення щодо використання іпотечного фінансування. Д. Крайнер, С. Лерой та О. Манпаян запропонували модель оцінювання рівноваги, яка показує, як дохідність іпотеки та коефіцієнт повернення кредитів за іпотекою залежать від початкових коефіцієнтів позики до вартості (LTV) [11]. М. Маккорд, М. Макгреал та Д. Беррі провели емпіричний аналіз взаємозв'язку між іпотечною ліквідністю та доступністю житла протягом циклу буму на ринку житлової нерухомості [12]. Автори дійшли висновку, що існує взаємозв'язок між іпотечним фінансуванням та доступністю, що зумовлювалася дерегуляцією ринку іпотечного кредитування, що сприяло зростанню цін на нерухомість та тиску доступності під час циклу зростання ринку. Комісія фінансових інститутів аналізує та порівнює різні моделі для ризику окремої позики та моделей ймовірності кредитного портфеля [10]. Д. Чої, К. Каул, Л. Гудман досліджують процес купівлі та продажу домогосподарствами будинків, отримання, управління іпотечною заборгованістю та монетизацію житла як майна [9].

Український ринок іпотечного кредитування відстає від європейського як за обсягом, так і за термінами видачі

кредитів, що викликає необхідність розуміння та оцінювання цього відставання, визначення напрямів його вдосконалення, що допоможе сформуванню стратегію розвитку іпотеки в країні.

Сучасні дослідження щодо ефективності функціонування іпотечного національного ринку переважно обмежуються розглядом динаміки обсягів іпотечних кредитів, аналізом їх структури, порівнянням кредитних ставок різних українських кредитних закладів [7; 8]. Інші науковці визначають або оцінюють окремі ризики на іпотечному ринку [1; 4; 5; 6] чи пропонують певні показники ефективності [2, с. 15–16]. Водночас оцінювання ефективності іпотечного ринку повинна мати комплексний характер, який дасть змогу сформуванню загальні висновки потенційного інвестора щодо прийняття рішення про інвестування в цей ринок. При цьому комплексність оцінювання має бути доповнена прозорістю та простотою методології здійснення, що визначає напрям цього дослідження та виділяє частину невирішеної наукової проблеми.

Метою роботи є групування передумов здійснення компаративного аналізу національного ринку іпотеки, що, з одного боку, структурує проблеми об'єкта дослідження, а з іншого боку, фокусує увагу на необхідності їх інтегрованого вирішення в майбутньому. Основними завданнями дослідження є систематизація передумов розвитку іпотеки в Україні, пояснення принципів здійснення компаративного аналізу національного ринку іпотеки, формулювання методичного підходу автора до цього аналізу.

Результати дослідження. Ринок іпотечного кредитування відіграє особливо важливу роль у соціально-економічному розвитку будь-якої країни, що пояснюється, по-перше, його використанням як інтеграційного інструмента об'єднання фінансового ринку з ринком нерухомості, що сприяє збільшенню капіталізації ресурсів суб'єктів господарювання, а по-друге, забезпеченням розвитку ринку нерухомості, вирішення житлової проблеми в країні та підтриманням соціальної стабільності, підвищенням добробуту громадян. Необхідність здійснення компаративного аналізу рівня розвитку іпотечного ринку в Україні зумовлена переліком причин, які потребують комплексного розгляду через існування взаємного зв'язку та інтегрованого впливу на розвиток іпотеки. Визначення переліку цих причин дало змогу запропонувати методику оцінювання рівня розвитку вітчизняного ринку іпотеки через порівняння цього рівня з європейським, що

в подальшому дасть змогу сформуванню напрямів вдосконалення українського ринку іпотечних кредитів.

Попередні наші дослідження іпотеки, включаючи еволюцію розвитку, аналіз термінології та основних визначень, світових моделей іпотеки, дали змогу виокремити три структурних елементи ринку іпотечного кредитування, які є предметом застосування іпотечних фінансових інструментів, а саме промислової іпотеку, земельну іпотеку та житлову іпотеку. Зв'язок між напрямками та структурними елементами іпотечного ринку зображено на рис. 1.

Проблеми, що притаманні кожному напрямку, розглядаються в тісному зв'язку та потребують інтегрованого рішення в масштабах національної економіки. Індустріалізація народного господарства, що, згідно з нашим задумом, має кардинально змінити секторальну структуру національної економіки на користь високотехнологічних галузей, сприятиме зростанню продуктивності праці, ефективності господарювання, підвищенню конкурентоспроможності як окремих суб'єктів господарювання, так і національної економіки загалом. З іншого боку, індустріалізація сприятиме зростанню заробітної плати, споживчої купівельної спроможності громадян, що стимулюватиме подальший розвиток виробництва в країні (за певних інституційних умов на користь імпортозаміщення), а також зростанню податків у державний бюджет. Споживчий потенціал населення буде використано перш за все задля покращення житлових умов. Підтримка цього прагнення засобами іпотечного кредитування посилить процес вирішення житлової проблеми в Україні.

Необхідність модернізації аграрного сектору України також є питанням нагальним та очевидним. Зменшення посівних площ під пшеницю, ячмінь, жито та зниження їх врожайності зі стрімким зростанням посівних площ технічними культурами, а саме соняшником, кукурудзою, ріпаком, та збільшенням їх врожайності вимагають кардинальних змін у сільському господарстві нашої країни [3]. Відсутність наукового підходу до розвитку аграрного сектору країни та його державної підтримки, недоступність до іпотечного кредитування, неоднозначні умови приватизації землі в країні вже сьогодні ускладнюють працю вітчизняних аграріїв. Більшість продукції сільського господарства, що експортується, є сировинною. Значна частина цієї продукції реалізується на світовому ринку через закордонних посередників, у яких залишаються значні прибутки. Сільське господарство України потребує також

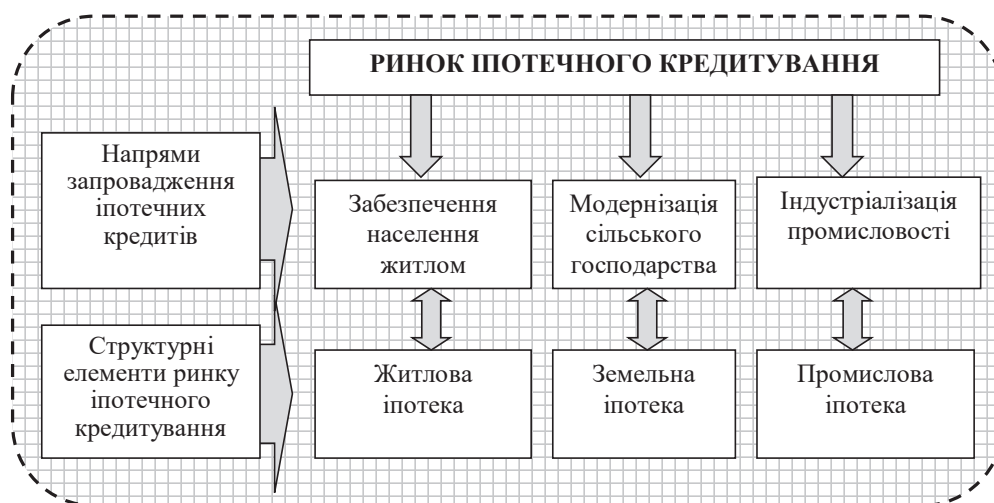


Рис. 1. Види та напрями застосування іпотечних кредитів

Джерело: складено автором

кардинальних змін, як інституційних, так і технічних, технологічних. Модернізація технічного парку аграріїв може бути здійснена за допомогою іпотечних кредитів. Зв'язок між АПК та промисловістю простежується в розвитку вітчизняного сільськогосподарського машинобудування та хімічної галузі щодо виробництва мінеральних добрив, а також розвитку підприємств обробної промисловості, зокрема продовольства. Зростання врожайності культур, зміна товарної структури експорту із сировини на готову продукцію збільшать ефективність АПК України та його внесок у ВВП країни. Зростання продуктивності праці сприятиме зростанню доходів працівників сільськогосподарської галузі, а також податків в бюджет, що скоординує споживчу купівельну спроможність на покращення житлових умов.

Як видно з наведеного вище, вирішення зазначених питань потребує інтегрованого підходу, що є можливим лише в умовах реалізації державної стратегії розвитку національного господарства.

Методологічний підхід до оцінювання рівня розвитку іпотечного ринку України передбачає розрахунок інтегрованого показника, що охоплює певні розрахунки, які схематично наведені на рис. 2.

За нашим задумом, розрахунок кожного відносного показника порівняно з відповідним середньоєвропейським та обчислення інтегрованого результату дадуть змогу максимально охопити наявні передумови (проблеми) та продемонструвати рівень розвитку іпотечного ринку в країні порівняно з європейським.

Принципи як пояснення похідних обставин функціонування іпотечного ринку приводять до розуміння процесів на ньому, забезпечують «зчеплення» із загальноприйнятою теорією та застосовуються як інтегруюча

сила методологічного підходу. Принципи, що використовуються у запропонованому методологічному підході, відповідають первісному призначенню іпотечного ринку (аккумуляція вільних фінансових засобів та їх перерозподіл), забезпечують розуміння передумов розвитку іпотеки та напрямів інвестування національної економіки з огляду на наявні ризики інвестування.

1) Принцип комплексності сприяє раціональному поєднанню інформації щодо напрямів розвитку, передумов (потенціалу) та наявних обмежень.

2) Принцип системності дає змогу розглядати іпотечний ринок як складну динамічну систему, елементи якої утворюють зв'язок між собою, спираючись на єдине джерело фінансування.

3) Принцип взаємозв'язку між державою та споживачем дає споживачу можливість адекватно сприймати динамічні зміни на іпотечному ринку, а державі – своєчасно реагувати на потреби іпотечного ринку та його споживачів через прийняття системи логічних та своєчасних управлінських рішень.

4) Принцип цілеспрямованості забезпечує виробнику досягнення економічних цілей та задоволення очікувань споживачів.

Висновки. Національне господарство України потребує якісних змін промисловості, аграрного сектору, житлового будівництва, які можуть бути здійснені за допомогою іпотечного кредитування. Інтегрований підхід триєдиного завдання є можливим в умовах реалізації державної стратегії розвитку національного господарства. Розуміння передумов та принципів розвитку іпотеки оптимізує формування цієї стратегії, а отримані результати компаративної оцінки в майбутньому будуть демонструвати потенціал розвитку іпотечного ринку та горизонт поточних проблем.



Рис. 2. Схема методологічного підходу до оцінювання іпотечного ринку

Джерело: складено автором

Список використаних джерел:

1. Внукова Н.М., Внукова Н.М., Бажанов О.Є. Іпотечний ринок : теорія та практика. Харків : ВД Інжек, 2008. 192 с.
2. Свтух О.Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості : автореф. дис. ... докт. екон. наук : спец. 08.04.01. Київ, 2002. 32 с.

3. Карпенко А.В. Географія, врожайність, площі: як змінилось вирощування топових культур за роки Незалежності? URL: <https://agravery.com/uk/posts/show/geografia-vrozajnist-plosi-ak-zminilos-virosuvanna-topovih-kultur-za-roki-nezaleznosti> (дата звернення: 03.03.2020).
4. Корнівська В.О. Трансформації інституцій фінансового посередництва в умовах становлення інформаційно-мережевої економіки : автореф. дис. ... докт. екон. наук : спец. 08.00.01. Київ, 2019. 43 с.
5. Лацик Г.М. Фінансові інструменти на іпотечному ринку України : дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.08. Тернопіль, 2011. 262 с.
6. Манжос С.Б., Носенко М.С. Наукові підходи до визначення та класифікації ризиків іпотечного кредитування під заставу нерухомості виробничого призначення. *Наука й економіка*. 2013. № 3(31). С. 192–198.
7. Руда О.Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/61 (дата звернення: 03.03.2020).
8. Юркевич О.М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2016. № 4. С. 327–332.
9. Choi J., Kaul K., Goodman L. FinTech Innovation in the Home Purchase and Financing Market. 2019. URL: https://www.urban.org/sites/default/files/publication/100533/fintech_innovation_in_the_home_purchase_and_financing_market_0.pdf (дата звернення: 03.03.2020).
10. Financial Institutions Commission. Residential Mortgage Probability of Default Models and Methods. 2014. URL: <https://www.bcfca.ca/pdf/fid/14-0877-sup.pdf> (дата звернення: 03.03.2020).
11. Krainer J., LeRoy S., Munpyung O. Mortgage Default and Mortgage. 2009. URL: <https://www.frbsf.org/economic-research/files/wp09-20bk.pdf> (дата звернення: 03.03.2020).
12. The implications of mortgage finance on housing market affordability / M. Mccord, S. Mcgreal, J. Berry, M. Haran, P. Davis. *International Journal of Housing Markets and Analysis*. 2011. № 4. P. 394–417. DOI: 10.1108/17538271111172175.
13. McDonald D., Thornton D. A Primer on the Mortgage Market and Mortgage Finance. *Review*. 2008. DOI: 10.20955/r.90.31-46.

References:

1. Vnukova N.M., Vnukova N.M., Bazhanov O.Ye. (2008) *Ipotechnyy rynek: teoriya ta praktyka* [Mortgage Market: Theory, Practice]. Khar'kiv : VD Inzhnek, 192 p.
2. Yevtikh O.T. (2002) *Ipotechnyy mekhanizm efektyvnoho vykorystannya i rozvytku nerukhomosti* [Mortgage mechanism of effective use and development of real estate] (PhD Thesis), Kiev : Institute of Economics, NAS of Ukraine.
3. Karpenko A.V. (2019) *Heohrafiya, vrozhajnist', ploschi: yak zminylos' vyroshchuvannya topovykh kul'tur za roky Nezalezhnosti?* [How has cultivation of top crops during the Independence years changed?] Available at: <https://agravery.com/uk/posts/show/geografia-vrozajnist-plosi-ak-zminilos-virosuvanna-topovih-kultur-za-roki-nezaleznosti> (accessed 03.03.2020).
4. Korniv's'ka V.O. (2019) *Transformatsiyi instytutsiy finansovoho poserednytstva v umovakh stanovlennya informatsiyno-merezhevoyi ekonomiky* [Transformations of financial intermediation institutions in the conditions of becoming information-network economy] (PhD Thesis), Kiev : Institute of Economics and Forecasting NAS of Ukraine.
5. Latsyk H.M. (2011) *Finansovi instrumenty na ipotечному ринку Украйны* [Financial Instruments in the Mortgage Market of Ukraine] (PhD Thesis), Ternopil : Ternopil National Economic University.
6. Manzhos S.B., Nosenko M.S. (2013) *Naukovi pidkhody do vyznachennya ta klasyfikatsiyi ryzykiv ipotечnoho kredyтування під заставу нерухомості виробничого призначення* [Scientific approaches to the definition and classification of mortgage lending risks secured by industrial real estate]. *Nauka y ekonomika [Science and economics]*. № 3(31). P. 192–198.
7. Ruda O.L. (2018) *Stanovlennya ipotечnoho kredyтування v Украйны* [Formation of mortgage lending in Ukraine. An efficient economy]. *Efektyvna ekonomika*. Available at: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/61. Pdf (accessed 03.03.2020).
8. Yurkevych O.M. (2016) *Suchasnyy stan rynku ipotечnoho zhytlovoho kredyтування v Украйны* [The current state of the mortgage housing market in Ukraine]. *Ekonomika ta suspil'stvo [Economy and society]*. № 4. P. 327–332.
9. Choi J., Kaul K., Goodman L. (2019) *FinTech Innovation in the Home Purchase and Financing Market*. Available at: https://www.urban.org/sites/default/files/publication/100533/fintech_innovation_in_the_home_purchase_and_financing_market_0.pdf (accessed 03.03.2020).
10. Financial Institutions Commission (2014) *Residential Mortgage Probability of Default Models, Methods*. Available at: <https://www.bcfca.ca/pdf/fid/14-0877-sup.pdf> (accessed 03.03.2020).
11. Krainer J., LeRoy S., Munpyung O. (2009) *Mortgage Default and Mortgage*. URL: <https://www.frbsf.org/economic-research/files/wp09-20bk.pdf> (accessed 03.03.2020).
12. Mccord M., Mcgreal S., Berry J., Haran M., Davis P. (2011) *The implications of mortgage finance on housing market affordability*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*. 4. 394–417. 10.1108/17538271111172175.
13. McDonald D., Thornton D. (2008) *A Primer on the Mortgage Market and Mortgage Finance*. *Review*. DOI: 10.20955/r.90.31-46.

ПРЕДПОСЫЛКИ КОМПАРАТИВНОЙ ОЦЕНКИ НАЦИОНАЛЬНОГО РЫНКА ИПОТЕКИ

Аннотация. В статье исследованы предпосылки и принципы компаративной оценки отечественного рынка ипотеки. Схематизирован рынок ипотечного кредитования по его видам и направлениям применения. Выделены проблемы развития украинской промышленности, агропромышленного комплекса и жилищного строительства, интегрированное решение которых может быть осуществлено средствами ипотечного кредитования, определены взаимные связи и их влияние друг на друга. Предложена схема методологического подхода к оцениванию ипотечного рынка, предусматривающая оценивание текущей ситуации на рынке ипотеки, оценивание потенциала и оценивание рисков ипотечного кредитования. Проанализирована система принципов оценивания ипотечного рынка, которые обеспечивают понимание предпосылок развития ипотеки и направлений инвестирования национальной экономики с учетом существующих рисков инвестирования.

Ключевые слова: ипотечный кредит, жилищная ипотека, промышленная ипотека, земельная ипотека, ипотечное кредитование.

BACKGROUND COMPARATIVE EVALUATION OF THE MORTGAGE MARKET

Summary. The existence of a logical cause and effect relationship between the level of the mortgage market development, which provides financing of the urgent needs of the national economy in housing development, commercial and industrial real estate, modernization of agriculture and increasing the competitiveness of individual economic entities, such national economy as a whole, is demonstrated. Based on the analysis of existing approaches to the mortgage market assessment, it was concluded that there is no integrated approach, which was able to take into account the problems of the domestic economy as much as possible. There are three structural elements of the mortgage market that are the subject of use of mortgage financial instruments – industrial mortgage, land mortgage and residential mortgage; the link between the directions and the structural elements of the mortgage market is schematized. The author’s methodological approach to the estimation of the level of development of the mortgage market of Ukraine is proposed. The calculation of each relative indicator in comparison with the corresponding average European and calculation of the integrated result by the author’s plan will allow to cover as much as possible the existing preconditions (problems) and to show the level of development of the mortgage market in the country in comparison with the European one. The system of principles that correspond to the original purpose of the mortgage market (accumulation of free funds and their redistribution), provide an understanding of the prerequisites for the development of the mortgage and investment directions of the national economy, taking into account the existing investment risks is explained. It is concluded that understanding the prerequisites and principles of mortgage development optimizes the formation of mortgage development strategy in the country, and the results of a comparative evaluation in the future will demonstrate the potential of the mortgage market and the horizon of current problems that needing the support of the legislative and executive bodies of state power and the public’s confidence in the financial-credit system.

Key words: mortgage loan, home mortgage, industrial mortgage, land mortgage, mortgage lending.