

УДК 336.77:332.2(477)

DOI: 10.25140/2411-5215-2018-4(16)-176-187

*Максим Дубина, Наталія Разгуліна***ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ СИСТЕМИ БАНКІВСЬКОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ В УКРАЇНІ***Максим Дубина, Наталія Разгуліна***ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В УКРАИНЕ***Maksym Dubyna, Nataliia Razghulina***THEORETICAL ASPECTS OF THE FUNCTIONING OF THE BANK MORTGAGE LENDING SYSTEM OF INDIVIDUALS IN UKRAINE**

У статті проаналізовано сутність категорії «система банківського іпотечного кредитування фізичних осіб», що було реалізовано через детальний аналіз наявних концепцій трактування дефініцій «іпотека» та «іпотечний кредит». Розгляд окреслених дефініцій та пізнання сутності системи як універсального наукового поняття дало змогу обґрунтувати авторське трактування змісту такої системи. Також у статті побудовано її модель із виокремленням основних суб'єктів, їх взаємозв'язків, мети функціонування та обґрунтуванням базових компонентів зовнішнього середовища, з якими така система взаємодіє. Теоретичний базис існування зазначеної системи був поглиблений шляхом виокремлення та опису передумов і особливостей її функціонування.

Ключові слова: іпотека; іпотечний кредит; іпотекодавець; іпотекопозичальник; система; банківське іпотечне кредитування.

Табл.: 2. Рис.: 1. Бібл.: 37.

В статье проанализирована сущность категории «система банковского ипотечного кредитования физических лиц», что было реализовано через детальный анализ существующих концепций трактования дефиниций «ипотека» и «ипотечный кредит». Рассмотрение таких дефиниций и познание сущности системы как универсального научного понятия позволило обосновать авторскую трактовку содержания такой системы. Также в статье построена ее модель выделением ее основных субъектов, их взаимосвязей, цели функционирования и обоснованием базовых компонентов внешней среды, с которыми такая система взаимодействует. Теоретический базис существования указанной системы был углублен путем выделения и описания предпосылок и особенностей ее функционирования.

Ключевые слова: ипотека; ипотечный кредит; ипотекодатель; ипотекозаемщик; система; банковское ипотечное кредитование.

Табл.: 2. Рис.: 1. Библ.: 37.

Essence of the category "the system of bank mortgage lending of individuals" is analyzed within the article, that is implemented through a detailed analysis of the existing concepts of interpretation of the definitions "mortgage" and "mortgage loan". Consideration of the above definitions and knowledge of the essence of the system as a universal scientific concept has allowed substantiating the author's interpretation of the content of this system. In addition, within the article, the model with the distinction of its main subjects, their interrelations, the purpose of functioning and substantiation of the basic components of the external environment, with which such a system interacts, is constructed. Theoretical basis for the existence of this system is deepened by isolating and describing preconditions and peculiarities of its functioning.

Keywords: mortgage; mortgage loan; mortgagor; mortgage lender; system; bank mortgage lending.

Table: 2. Fig: 1. References: 37.

JEL Classification: E50

Постановка проблеми. Формування ефективного механізму іпотечного кредитування в країні є однією з головних передумов розвитку національної економіки. Надання таких кредитів фінансовими установами різним типам суб'єктів господарювання дозволяє створити додаткові джерела формування їх прибутку, підвищити спроможність, насамперед, фізичних осіб придбавати власне житло й загалом позитивно впливає на функціонування низки галузей національного господарства. Зростання темпів розвитку будівельної галузі безпосередньо пов'язано з нарощенням обсягів виданих іпотечних кредитів економічним суб'єктам.

Цілком погоджуємося з позицією К. М. Борисюк, що ефективне функціонування іпотечного механізму дозволяє підвищувати рівень капіталізації інвестиційних ресурсів, більш ефективно розподіляти капітал між сферами та галузями економіки, дає змогу розширити фондовий ринок шляхом випуску іпотечних цінних паперів. Також іпо-

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

течний кредит збільшує інвестиційний потенціал вітчизняної економіки й у цьому полягає його основна економічна функція. Саме завдяки іпотечі можна суттєво підвищити інвестиційну спрямованість національного фінансового ринку [3, с. 242]. У свою чергу, М. Геєнко, Т. Гузенко зауважують також, що розбудова ефективної системи іпотечного кредитування сприятиме залученню довгострокових фінансових ресурсів національних та закордонних інвесторів в економіку України; вирішенню проблеми забезпечення житлом населення; активізації ринку нерухомості; розвитку фондового ринку та ринків фінансових послуг; стимулюванню розвитку економіки загалом, зокрема будівельної й агропромислової галузей [7].

Суттєвий вплив окреслений вид кредитування має здатність здійснювати й на стабільність усієї банківської системи, що підтверджується історичними особливостями функціонування іпотечного розвитку України після початку фінансово-економічної кризи 2008-2009 років, коли після девальвації національної валюти масово почали виникати прострочені платежі за іпотечними кредитами фізичних осіб, які брали їх в іноземній валюті й не мали фінансової можливості обслуговувати в подальшому. Така ситуація негативно відобразилася на рівні простроченої заборгованості загалом за кредитами комерційних банків, вимагала формування значних сум резервів під такі кредити та частково була однією з причин збитковості банківського сектору України протягом декількох років.

Нині розвиток іпотечного кредитування в Україні відбувається дуже повільними темпами, що зумовлено макроекономічною нестабільністю, низькою фінансовою спроможністю фізичних осіб обслуговувати такі кредити. Фінансові установи, враховуючи власний досвід, проводять дуже обережну політику щодо надання таких кредитів і підвищили вимоги до потенційних позичальників. З урахуванням наявності високих відсоткових ставок за такими позиками, дуже незначна частка громадян має можливість обслуговувати такі кредити. Відповідно, в Україні на сьогодні сформувалася ситуація, за якої при високому потенціалі до розвитку іпотечне кредитування не розвивається, умови іпотечних банківських продуктів є складними, рівень спроможності громадян придбати власне житло в кредит залишається дуже низьким.

Окреслене зумовлює необхідність проведення нових досліджень у сфері функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб, використання саме системного підходу до розгляду сутності цієї системи, її структури та основних компонентів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню особливостей функціонування системи іпотечного кредитування, питанням підвищення ефективності банківського іпотечного кредитування на сьогодні присвячено багато наукових праць теоретичного та прикладного характеру. До науковців, які найбільше досліджували зазначене питання, варто віднести таких: Г. І. Андрєєва, Д. С. Борисенко, К. М. Борисюк, Д. Є. Волковський, О. Б. Гамкало, Б. М. Гнатківський, І. О. Григоров, О. Т. Євтух, О. І. Завидівська, С. В. Запорожець, А. Ю. Зеленєєв, Е. А. Коренний, Г. Ю. Марченко, О. С. Новак, А. В. Осипов, О. М. Петрук, В. Ю. Прокопенко, Н. А. Проскурякова, В. І. Савич та ін.

Зокрема, Г. І. Андрєєва та С. В. Запорожець досліджували питання діяльності комерційних банків у системі іпотечного кредитування, О. Т. Євтух вивчав питання іпотечного механізму ефективного використання й розвитку нерухомості, Д. Є. Волковський розглядав особливості управління інвестиційною діяльністю суб'єктів іпотечного ринку в Україні, а Г. Ю. Марченко – специфічні риси страхування ризиків іпотечного кредитування в Україні. Питанням бухгалтерського обліку й аналізу іпотечного кредитування у банках України присвячено праці О. Б. Гамкало, а В. І. Савич та Е. А. Коренний аналізували вплив іпотечного кредитування на розвиток національної економіки України в період її трансформації. Правові аспекти функціонування ринку іпотечного кредитування розглянуто в роботах К. М. Васьківської, А. А. Герц, Р. А. Запорожця, Н. М. Квіт, В. Є. Кириченко, В. А. Рибачок, В. В. Стратійчук, Ю. Є. Ходика, А. Р. Чанишевої та ін.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

Виділення недосліджених частин загальної проблеми. Незважаючи на численні напрацювання вчених щодо розвитку іпотечного кредитування, підвищення ролі банківських установ в іпотечному кредитуванні фізичних осіб, актуальними залишаються питання поглиблення теоретичних засад функціонування системи такого кредитування, виявлення особливостей її функціонування, що дозволить з урахуванням отриманих результатів у подальшому поглибити науково-прикладні аспекти розбудови такої системи, підвищити ефективність її роботи.

Мета статті. Метою статті є теоретичне обґрунтування особливостей функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб для поглиблення науково-прикладних аспектів її подальшого розвитку.

Виклад основного матеріалу. Дослідження розпочнемо з вивчення сучасних наукових концепцій розуміння дефініції «іпотека», що дасть змогу надалі розглянути зміст іпотечного кредитування як одного з видів позики, що надаються банками фізичним особам, виокремити та описати його основні характерні риси. Також формулювання власної позиції щодо природи категорії «іпотечне кредитування» дозволить за допомогою використання методології системного підходу поглибити теоретичні засади функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб. У табл. 1 наведено декілька підходів до тлумачення окресленої дефініції, які на сьогодні представлені в законодавчих документах та низці наукових робіт у сфері вивчення цього виду кредитування.

Таблиця 1

Наукові концепції розгляду сутності категорії «іпотека»

Визначення 1	Джерела 2
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 у порядку, встановленому законом [26].	Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15 .
Іпотека – застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [35].	Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 .
Іпотека – різновид застави нерухомого майна (головним чином земельних ділянок та будівель) з метою одержання позички. Об'єкти іпотеки залишаються у володінні заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель (кредитор) набуває право переважного задоволення своїх вимог до боржника в межах вартості зареєстрованої застави [15].	Енциклопедія банківської справи України / дедкол.: В. С. Стельмах та ін. Київ: Молодь, Ін Юре, 2001. 680 с.
Іпотека – застава нерухомого майна, яка здійснюється без передачі цього майна в користування кредитору. Предметом іпотеки є нерухомість, яка залишається у заставодавця [17].	Жданов В. П., Тимофеев В. В. Ипотечное жилищное кредитование: региональный аспект. Калининград: Янтарный сказ, 2001. 117 с.
У класичному розумінні під іпотекою прийнято розуміти заставу нерухомого майна. Іпотека, як правило, розглядається в контексті взаємозв'язку застави нерухомості і кредиту, в якому перша використовується винятково з метою отримання другого в іпотечного кредитора [24, с. 49].	Осипов А. В. проблеми іпотечного кредитування в сучасній економіці України. <i>Агросвіт</i> . 2012. № 12. С. 48–52.
Іпотека – це: юридичний аспект іпотеки полягає в тому, що вона виступає особливим видом забезпечення боргового зобов'язання за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу нерухомого майна, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця; економічний аспект іпотеки полягає у тому, що іпотека являє собою єдність застави нерухомого майна та позичкового капіталу і постає як застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне [25].	Погорельцева Н. Дослідження економічної природи іпотечного ринку. <i>Актуальні проблеми економіки</i> . 2004. № 6. С. 66–74.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

Закінчення табл. 1

1	2
Іпотека – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставидавця або в третьої особи [29, с. 4].	Проскуракова Н. А. Ипотека в Российской империи. Москва: Изд. дом Высшей школы экономики, 2014. 737 с.
Іпотека – застава нерухомості: земля, будинки чи інші будівлі, споруди та інші, що є забезпеченням грошової позики, іпотечного кредиту. Те ж саме майно може служити забезпеченням кількох позик, якщо вартість його не вичерпана попередніми позиками [6, с. 138].	Гацалов М. М. Современный экономический словарь-справочник. Ухта: УГТУ, 2002. 371 с.
Іпотека – застава під нерухоме майно, яка здійснюється без передачі цього майна у володіння заставному кредитору. Предметом іпотеки є нерухомість, що залишається у володінні заставидавача, але це може бути і право на нерухомість [18, с. 119].	Завадський Й. С., Осовська Т. В., Юшкевич О. О. Економічний словник. Київ: Кондор, 2006. 355 с.
Іпотека – правовий інститут, що застосовується в усіх правових системах як важливий інструмент ефективного розподілу власності, надійний засіб захисту інтересів кредиторів [31, с. 6].	Свистун Л. А., Довгаль Ю. С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.

Джерело: систематизовано та узагальнено авторами.

Отже, аналіз наукових підходів до трактування сутності категорії «іпотека» дає підстави стверджувати загалом про існування єдиного підходу до розгляду цієї дефініції. Відповідно, у межах статті іпотеку будемо розглядати як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставидавця або в третьої особи.

Враховуючи окреслене трактування сутності іпотеки, розглянемо також зміст категорії «іпотечний кредит». У табл. 2 також представлено сукупність наукових підходів до розгляду цієї дефініції.

Таблиця 2

Наукові підходи до розгляду категорії «іпотечний кредит»

Визначення	Джерела
1	2
Іпотечне кредитування - правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [27].	Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15
Іпотечний кредит — це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна — землі, виробничих або житлових будівель тощо [34, с. 36].	Фатюха Н. І., Кривошей Р. В. Стан та розвиток споживчого й іпотечного кредитування в Україні. <i>Інвестиції: практика і досвід</i> . 2016. № 19. С. 32-37.
Іпотечне кредитування – спрямовування кредитних коштів саме на придбання (будівництво, реконструкцію тощо) предмету нерухомості з передачею такої нерухомості в забезпечення цього ж кредиту, а кредитування під іпотеку – як надання кредитних коштів на будь-які інші цілі з наданням у забезпечення предмету іпотеки [2, с. 115].	Борисенко Д. С., Кушнір С. О. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні. <i>Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Економіка і менеджмент</i> . 2016. Вип. 22. С. 114–117.
Іпотечне кредитування – система у взаємозв'язку та взаємозумовленості її елементів: суб'єктів – банків кредиторів та позичальників (основні суб'єкти), оцінювачів нерухомості; агентств із торгівлі нерухомістю – ріелторських фірм; страхових компаній; органів, що регулюють і реєструють обіг нерухомого майна; кредитних агентств, що надають інформацію про кредитоспроможність клієнтів; об'єктів – застави нерухомого майна; предметної сфери – видів заставної нерухомості [5, с. 8].	Гамкало О. Б. Бухгалтерський облік і аналіз іпотечного кредитування в банках України: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.09 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит» / Львівський національний університет імені Івана Франка. Київ, 2016. 23 с.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

Продовження табл. 2

1	2
Іпотечний кредит – кредит, що відкривається під заставу нерухомого майна, як правило, з реєстрацією в поземельній книзі. Іпотечне кредитування здійснюється ощадними касами, страховими товариствами, банками (один з основних видів діяльності іпотечних банків) і фізичними особами [6, с.138].	Гацалов М. М. Современный экономический словарь-справочник. Ухта: УГТУ, 2002. 371 с.
Іпотечний кредит – довгострокова позичка, що видається під заставу нерухомості – землі і будівель виробничого та житлового призначення. Іпотечний кредит надається переважно спеціалізованими інститутами – іпотечними банками, а в ряді країн – комерційними сільськогосподарськими та іншими банками. Неповернення заборгованості в строк призводить до втрати позичальником нерухомості і передачі її іншому власнику або банку [18, с.120].	Завадський Й. С., Осовська Т. В., Юшкевич О. О. Економічний словник. Київ: Кондор, 2006. 355 с.
Іпотечний кредит – особливий вид економічних відносин із приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна [4, с. 527].	Вовчак О. Д., Руцишин Н. М., Андрейків Т. Я. Кредит і банківська справа: підручник. Київ: Знання, 2008. 564 с.
Іпотечний кредит – грошові кошти, надані у кредит під заставу нерухомого майна позичальникові зі збереженням права володіння та користування заставленим майном [10, с. 15]. Іпотечне кредитування – процес надання та обслуговування іпотечного кредиту [10, с. 17].	Григорук І. О., Петрук О. М., Новак О. С. Розвиток системи іпотечного кредитування підприємств АПК: монографія. Житомир, 2015. 160 с.
Іпотечне кредитування – це позика, надана за принципами банківського кредитування під заставу нерухомості, яка залишається в користуванні у позичальника [8, с. 98].	Глущенко С. В. Кредитний ринок: інститути та інструменти. Київ: Києво-Могилянська академія, 2010. 153 с.
Іпотечний кредит – особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо [22, с. 97].	Лагутін Д. Кредитування: теорія і практика: навч. посіб. Київ: Т-во «Знання», КОО, 2000. 215 с.
Іпотечне кредитування пропонуємо розглядати як практичну реалізацію суті іпотечного кредиту: іпотекодержатель надає певну суму коштів в тимчасове користування іпотекодавцю з обов'язковою умовою повернення, а в якості застави використовується предмет іпотеки [9, с. 8].	Гнатківський Б. М. Формування системи іпотечного кредитування в Україні: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2010. 22 с.
Іпотечний кредит – правовідносини, що виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки. Це довгострокова позичка із зобов'язанням її повернення в зазначений у договорі термін з виплатою відсотків за кредитом (плата за кредит), забезпечення виплати цього зобов'язання є застава нерухомості [32, с. 100].	Словник-довідник фінансового ринку / уклад.: В. В. Фещенко, О. О. Резнікова, О. В. Романченко, Л. В. Новошинська, Ф. Ф. Стасюк. Київ, 2004. 324 с.

Джерело: систематизовано та узагальнено авторами.

Таким чином, аналізуючи окреслені в табл. 2 підходи до розгляду сутності «іпотечного кредитування», можна цю дефініцію визначити таким чином: іпотечне кредитування – сукупність відносин між економічними суб'єктами, які виникають у процесі руху фінансових ресурсів від позикодавця до позичальника на основі дотримання принципів строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, яке залишається в користуванні позичальника.

Слушно зауважують Л. А. Свистун та Ю. С. Довгаль, що іпотечне кредитування – це ефективний механізм, спроможний інтегрувати ринку нерухомості, фінансових послуг, фондовий ринок та інші суміжні ринки, трансформувати приватні заощадження в інвестиційні ресурси, активізувати споживчий кредит, згладжувати кон'юнктурні коливання та стабілізувати ринки, забезпечувати надійність і ліквідність інвестиційних вкладень у реальний сектор економіки, сприяти вирішенню багатьох актуальних соціально-економічних проблем суспільства та стійкому економічному зростанню [31, с. 6].

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

Якщо розглядати виключно саме банківське іпотечне кредитування, то логічно припустити, що це один із видів іпотечного кредитування, і таким чином йому притаманні всі властивості такого виду кредитування та його специфічні ознаки, що загалом виділяють іпотечне кредитування із загальної системи видів позик.

Одну з найважливіших ролей іпотечне кредитування відіграє в процесах трансформації тимчасово вільних коштів фізичних осіб в інвестиційні ресурси, що відбувається через систему фінансових посередників різного типу. Саме існування такого механізму дозволяє громадянам підвищувати рівень якості життя, стати власниками житла, навіть коли власних фінансових ресурсів для його придбання недостатньо. В Україні в цьому процесі нині провідну роль відіграють банківські установи.

Розглянемо сутність системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб як одного з найбільш розвинутих та поширених способів купівлі нерухомості. Для цього використаємо системний підхід до розгляду такої системи. Зокрема, на сьогодні в наукових роботах уже сформовано значну кількість концепцій трактування сутності системи як наукової універсальної категорії. Наведемо декілька з них:

1) система – це множина об'єктів разом з відносинами між об'єктами та між їхніми атрибутами (властивостями) [20, с. 37];

2) система – це безліч елементів, об'єднаних в єдине ціле для виконання певної функції [23];

3) система – це сукупність елементів, яка має нові властивості, відсутні у кожного елемента [33];

4) система у вузькому значенні – це порядок, зумовлений цілеспрямованим розміщенням усіх складових у певній ієрархії або логічному підпорядкуванні, а в розгорнутому – це динамічна, самоорганізуюча, багатофункціональна структура, всі компоненти якої взаємодіють та зумовлюють синергетичний ефект, спрямований на досягнення позитивного результату [30, с. 55];

5) система – комплекс взаємопов'язаних елементів, який утворюється та функціонує в межах певного середовища на основі дії механізмів внутрішніх, зовнішніх зв'язків через вхідні та вихідні потоки і має чітко зазначену мету та функції [12, с. 9];

6) система – цілісний об'єкт дослідження, який цілеспрямовано виділений дослідником у процесі наукового пізнання, має певну окремо ідентифіковану мету функціонування, складається з компонентів та їх взаємозв'язків, взаємодіє з іншими об'єктами реальності, які становлять зовнішнє середовище щодо об'єкта пізнання [13, с. 9; 37].

Отже, враховуючи окреслені підходи до розгляду дефініції «система» та сформульовані вище трактування дефініцій «іпотека», «іпотечний кредит», систему банківського іпотечного кредитування фізичних осіб варто розглядати, на наш погляд, таким чином: *система банківського іпотечного кредитування фізичних осіб – цілісний об'єкт дослідження, частина кредитної системи країни, сукупність банківських установ та фізичних осіб, які взаємодіють між собою в процесі руху фінансових ресурсів від цих фінансових посередників до їхніх клієнтів на основі строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, і який взаємодіє з іншими системами та метою його функціонування є підвищення спроможності громадян у купівлі власного житла за допомогою позикових коштів банківських установ.* На рисунку представлена модель окресленої системи.

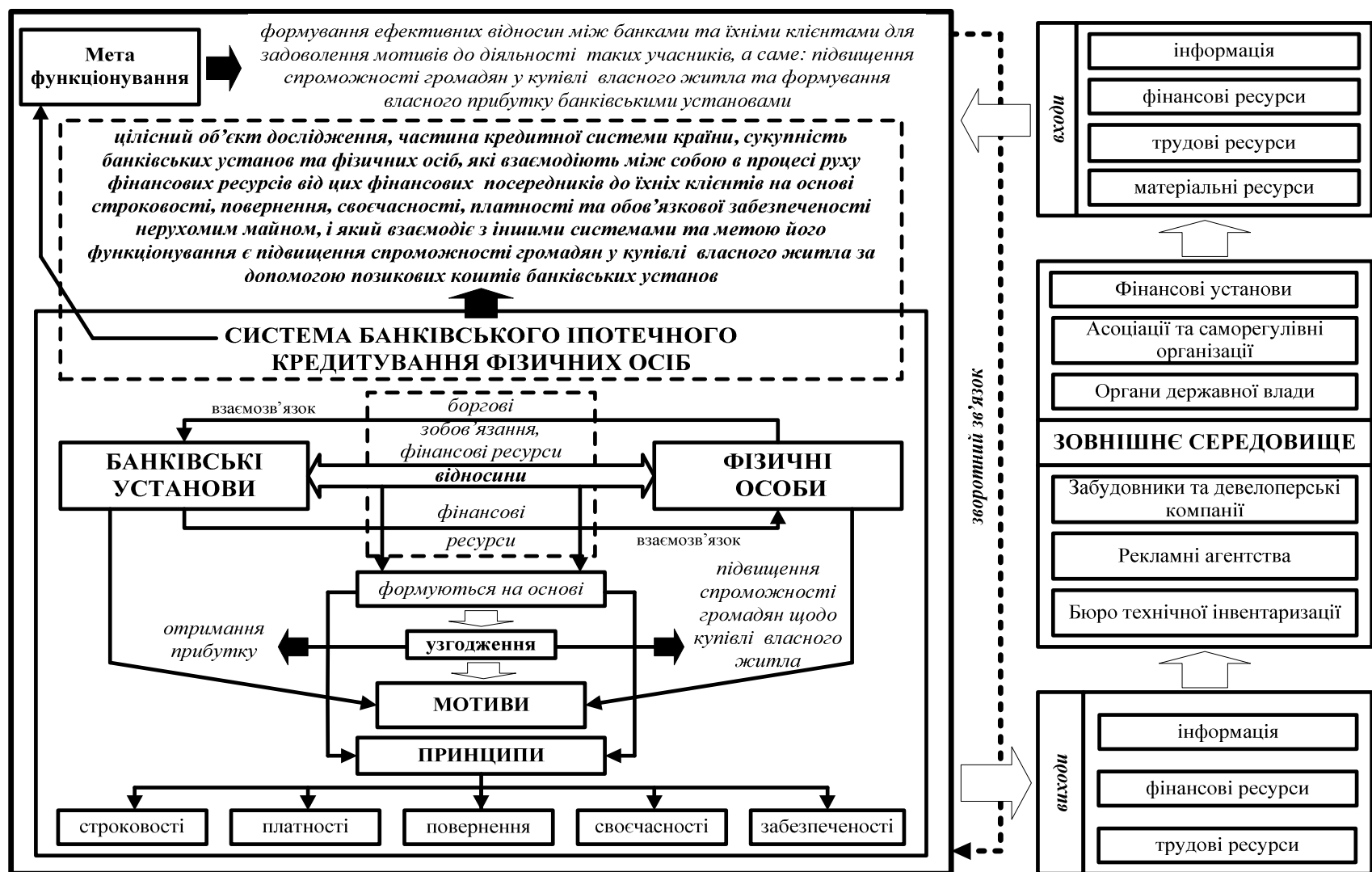


Рис. Модель системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб

Джерело: складено авторами з урахуванням [1; 9; 11; 14; 16; 19; 21; 28; 36; 37].

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

Розглянемо передумови та особливості функціонування такої системи. До передумов її формування та зародження варто віднести такі:

- 1) наявність приватної власності на нерухомість;
- 2) існування нерухомості, яка виступає заставою в кредитних відносинах;
- 3) розвинутий ринок фінансових послуг, у межах якого функціонують державні та приватні банківські установи;
- 4) існування двох економічних суб'єктів, що взаємодіють між собою, одним з яких є банківська установа;
- 5) наявність попиту з боку населення на банківські іпотечні продукти;
- 6) наявність мотивів в учасників іпотечного кредитування, узгодження їхніх інтересів, що спонукає до виникнення відносин між ними та ін.

До особливостей функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб доцільно віднести такі:

- 1) довгостроковий характер надання позик і відповідно тривалий період взаємодії між банками та їхніми клієнтами;
- 2) володіння позичальником прав власності на нерухомість, що перебуває в заставі;
- 3) наявність мети функціонування системи, яка полягає у формуванні ефективних відносин між банками та їхніми клієнтами для задоволення мотивів до діяльності таких учасників, а саме: підвищення спроможності громадян у купівлі власного житла та формування прибутку банківськими установами;
- 4) взаємодія із зовнішнім середовищем, до суб'єктів якого варто віднести: органи державної влади, інші фінансові установи, забудовники та девелоперські компанії, рекламні агентства, оцінювачі, судова система тощо;
- 5) існування впливу сукупності чинників різної природи, які змінюють вектор функціонування такої системи та здатні впливати на темпи її розвитку та ін.

Таким чином, зазначені передумови та особливості існування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб відрізняють таку систему від інших подібних систем іпотечного кредитування.

Висновки і пропозиції. Отже, у статті проаналізовано сутність категорії «система банківського іпотечного кредитування фізичних осіб». Це було реалізовано через детальний аналіз наявних концепцій трактування таких дефініцій, як «іпотека» та «іпотечний кредит». Зокрема, іпотеку запропоновано розглядати як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи. Відповідно, іпотечне кредитування розглядається як сукупність відносин між економічними суб'єктами, які виникають у процесі руху фінансових ресурсів від позикодавця до позичальника на основі дотримання принципів строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, яке залишається в користуванні позичальника.

Докладний розгляд окреслених дефініцій та пізнання сутності системи як універсального наукового поняття дозволило обґрунтувати зміст категорії «система банківського іпотечного кредитування фізичних осіб», яку запропоновано розуміти як цілісний об'єкт дослідження, частина кредитної системи країни, сукупність банківських установ та фізичних осіб, які взаємодіють між собою в процесі руху фінансових ресурсів від цих фінансових посередників до їхніх клієнтів на основі строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, і який взаємодіє з іншими системами та метою його функціонування є підвищення спроможності громадян у купівлі власного житла за допомогою позикових коштів банківських установ. Також у статті побудовано модель зазначеної системи з виокремленням її основних суб'єктів, їх взаємозв'язків, мети функціонування та обґрунтуванням базових компонентів зовнішнього середовища, з якими така система взаємодіє. Теоретичний базис існування такої системи був поглиблений шляхом виокремлення та опису передумов і особливостей її функціонування.

Список використаних джерел

1. Андреева Г. І. Діяльність комерційних банків в системі іпотечного кредитування: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / ДВНЗ «Українська академія банківської справи Національного банку України». Суми, 2005. 24 с.
2. Борисенко Д. С., Кушнір С. О. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Економіка і менеджмент*. 2016. Вип. 22. С. 114–117.
3. Борисюк К. М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку. *Наукові праці НДФІ*. 2005. № 4 (33). С. 242–250.
4. Вовчак О. Д., Руцишин Н. М., Андрейків Т. Я. Кредит і банківська справа: підручник. Київ: Знання, 2008. 564 с.
5. Гамкало О. Б. Бухгалтерський облік і аналіз іпотечного кредитування в банках України: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.09 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит» / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2016. 23 с.
6. Гацалов М. М. Современный экономический словарь-справочник. Ухта: УГТУ, 2002. 371 с.
7. Гесенко М., Гузенко Т. Передумови становлення національної системи іпотечного кредитування. *Тенденції та перспективи розвитку науки і освіти в умовах глобалізації*: матеріали XIV Міжнар. наук.-практ. інтернет-конференції (м. Переяслав-Хмельницький, 3-4 червня 2016 р.). Переяслав-Хмельницький, 2016. URL: <http://confscience.webnode.ru>.
8. Глущенко С. В. Кредитний ринок: інститути та інструменти. Київ: Києво-Могилянська академія, 2010. 153 с.
9. Гнатківський Б. М. Формування системи іпотечного кредитування в Україні: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2010. 22 с.
10. Григорук І. О., Петрук О. М., Новак О. С. Розвиток системи іпотечного кредитування підприємств АПК: монографія. Житомир, 2015. 160 с.
11. Гришова І. Ю., Черан С. М. Деякі аспекти кредитного забезпечення пріоритетних галузей національної економіки України. *Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія «Економіка та менеджмент»*. 2015. № 12 (66). С. 117-121.
12. Д'яконова І. І. Методологічні засади розвитку банківського нагляду на базі системної організації банківської діяльності: автореф. дис. ... д-ра екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / УАБС НБУ. Суми, 2008. 38 с.
13. Дубина М. В. Механізм розвитку ринку фінансових послуг на основі інституту довіри: теорія, методологія, практика: монографія. Чернігів: ЧНТУ, 2018. 668 с.
14. Дуброва Н. П., Лепеха А. В. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. *Молодий вчений*. 2017. № 1(41). С. 582–585.
15. Енциклопедія банківської справи України / редкол.: В. С. Стельмах та ін. Київ: Молодь, Ін Юре, 2001. 680 с.
16. Євтух О. Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості: автореф. дис. ... д-ра екон. наук: спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / Інститут економічного прогнозування НАН України. Київ, 2002. 38 с.
17. Жданов В. П., Тимофеев В. В. Ипотечное жилищное кредитование: региональный аспект: научно-практическое пособие. Калининград: Янтарный сказ, 2001. 117 с.
18. Завадський Й. С., Осовська Т. В., Юшкевич О. О. Економічний словник. Київ: Кондор, 2006. 355 с.
19. Запорожець С. В. Іпотечні операції на ринку банківських послуг: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / ДУ «Інститут регіональних досліджень ім. М. І. Долишнього НАН України». Львів, 2014. 22 с.
20. Катренко А. В. Системний аналіз об'єктів та процесів комп'ютеризації: навч. посіб. Львів: Новий світ–2000, 2000. 424 с.
21. Коренний Е. А. Іпотечне кредитування в Україні: мультиплікативний та соціальний ефекти: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / ЧНТУ. Чернігів, 2015. 23 с.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

22. Лагутін Д. Кредитування: теорія і практика: навч. посіб. Київ: Т-во «Знання», КОО, 2000. 215 с.
23. Лазебник В. М. Экономическая кибернетика. URL: <http://www.tnu.in.ua/study/books.php?do=file&id=6732>.
24. Осипов А. В. Проблеми іпотечного кредитування в сучасній економіці України. *Агроекономіка*. 2012. № 12. С. 48-52.
25. Погорельцева Н. Дослідження економічної природи іпотечного ринку. *Актуальні проблеми економіки*. 2004. № 6. С. 66-74.
26. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
27. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.
28. Прокопенко В. Ю. Банківський іпотечний кредит в сучасних умовах України: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / Національна академія держ. податкової служби України. Ірпінь, 2005. 19 с.
29. Проскуракова Н. А. Ипотека в Российской империи. Москва: Изд. дом Высшей школы экономики, 2014. 737 с.
30. Ревак І. О. Інтелектуальний потенціал у системі економічної безпеки України: проблеми теорії та практики: монографія. Львів: ЛДУВС, 2015. 415 с.
31. Свистун Л. А., Довгаль Ю. С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.
32. Словник-довідник фінансового ринку / уклад.: В. В. Фещенко, О. О. Резнікова, О. В. Романченко, Л. В. Новошинська, Ф. Ф. Стасюк. Київ, 2004. 324 с.
33. Сорока К. О. Основи теорії систем та системного аналізу: навч. посіб. Харків: ХНАМГ, 2004. 291 с.
34. Фатюха Н. І., Кривошей Р. В. Стан та розвиток споживчого й іпотечного кредитування в Україні. *Інвестиції: практика і досвід*. 2016. № 19. С. 32–37.
35. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
36. Hlushko O. V., Gryshova I. Yu., Lagodiienko N. V. Effective methodological tools for forecasting financial and economic stability. *Actual problems of economics*. 2017. № 1. P. 359–366.
37. Shkarlet S. M., Gonta O. I., Dubyna M. V. Peculiarities of system approach use to cognition of economic phenomena. *Scientific bulletin of Polissia*. 2016. № 4 (8), Vol. 1. P. 9–17.

References

1. Andrieieva, H. I. (2005). *Diialnist komertsiiynykh bankiv v systemi ipotechnoho kredyтування [Activity of Commercial Banks in the Mortgage lending System]*. (Candidate's thesis). Ukrainian Academy of Banking of the National Bank of Ukraine, Sumy [in Ukrainian].
2. Borysenko, D. S., Kushnir, S. O. (2016). Problemy ta perspektyvy ipotechnoho kredyтування subiektiv hospodariuvannia v silskii mistsevosti v Ukraini [Problems and Prospects of Mortgage Lending of Entities in the Countryside in Ukraine]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Seriya: Ekonomika i menedzhment – Scientific Herald of the International Humanitarian University. Series: «Economics and Management»*, 22, 114–117 [in Ukrainian].
3. Borysiuk, K. M. (2005). Systema ipotechnoho kredyтування v Ukraini: etapy stanovlennia ta problemy rozvytku [The Mortgage Lending System in Ukraine: Stages of Formation and Problems of Development]. *Naukovi pratsi NDFI – RFI Scientific Papers*, 4 (33), 242–250 [in Ukrainian].
4. Vovchak, O. D., Rutsyshyn, N. M., Andreikiv, T. Ya. (2008). *Kredyt i bankivska sprava [Credit and Banking]*. Kyiv: Znannia [in Ukrainian].
5. Hamkalo, O. B. (2016). *Bukhhalterskyi oblik i analiz ipotechnoho kredyтування v bankakh Ukrainy [Accounting and Analysis of the Mortgage Lending in Banks of Ukraine]*. (Candidate's thesis). Lviv Ivan Franko National University, Lviv [in Ukrainian].
6. Hatsalov, M. M. (2002). *Sovremennyi ekonomicheskii slovar-spravochnik [Modern economic dictionary reference]*. Ukhta: UHTU [in Russian].

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

7. Heienko, M., Huzenko, T. (2016). *Peredumovy stanovlennia natsionalnoi systemy ipotechnoho kredytuvannia* [Prerequisites for the Establishment of a National Mortgage Lending System]. Proceeding from *Tendentsii ta perspektyvy rozvytku nauky i osvity v umovakh hlobalizatsii: materialy XIV Mizhmar. nauk.- prakt. internet-konferentsii – Trends and Prospects for the Development of Science and Education in a Globalization: Materials of the XIV International sciences-practice Internet conferences* (Pereiaslav-Khmelnitsky, June 3-4, 2016). Pereiaslav-Khmelnitskyi. Retrieved from: <http://confscience.webnode.ru>.
8. Hlushchenko, S. V. (2010). *Kredytnyi rynek: instituty ta instrumenty* [The Credit Market: Institutions and Instruments]. Kyiv: Kyievo-Mohylianska akademiia» [in Ukrainian].
9. Hnatkivskiy, B. M. (2010). *Formuvannia systemy ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini* [Formation of the Mortgage Lending System in Ukraine]. (Candidate's thesis). Lviv Ivan Franko National University, Lviv [in Ukrainian].
10. Hryhoruk, I. O., Petruk, O. M., Novak, O. S. (2015). *Rozvytok systemy ipotechnoho kredytuvannia pidpriemstv APK* [Development of the Mortgage Lending System of Agroindustrial Complexes]. Zhytomyr [in Ukrainian].
11. Hryshova, I. Yu., Cheran Ye. M. (2015). *Deiaki aspekty kredytnoho zabezpechennia prioritetnykh haluzei natsionalnoi ekonomiky Ukrainy* [Some Spects of Credit Provision for Priority Sectors of the National Economy of Ukraine]. *Visnyk Sumskoho natsionalnogo ahrarnoho universytetu serii «Ekonomika ta menedzhment» – Bulletin of Sumy National Agrarian University. Series «Economics and Management»*, 12 (66), 117–121 [in Ukrainian].
12. Diakonova, I. I. (2008). *Metodolohichni zasady rozvytku bankivskoho nahliadu na bazi systemnoi orhanizatsii bankivskoi diialnosti* [Methodological Fundamentals of Banking Supervision on the Basis of Systematic Organization of the Banking Activity]. (Doctor's thesis). UABS NBU, Sumy [in Ukrainian].
13. Dubyna, M. V. (2018). *Mekhanizm rozvytku rynku finansovykh posluh na osnovi institutu doviry: teoriia, metodolohiia, praktyka* [Mechanism of the Financial Services Market Development on the Basis of the Institute of Trust: Theory, Methodology, Practice]. Chernihiv: ChNTU [in Ukrainian].
14. Dubrova, N. P., Lepekha, A. V. (2017). *Teoretychni aspekty spozhyvchoho ta ipotechnoho kredytuvannia* [Theoretical Aspects of Consumer and Mortgage Lending]. *Molodyi vchenyi – Young scientist*, 1 (41), 582–585 [in Ukrainian].
15. Stelmakh, V. S. (Ed.) (2001). *Entsyklopediia bankivskoi spravy Ukrainy* [Encyclopedia of the Banking Industry in Ukraine]. Kyiv: Molod, In Yure [in Ukrainian].
16. Yevtukh, O. T. (2002). *Ipotechnyi mekhanizm efektyvnoho vykorystannia i rozvytku nerukhomosti* [Mortgage Mechanism for the Effective Use and Development of the Real Estate]. (Doctor's thesis). Institute for Economic Forecasting of the National Academy of Sciences of Ukraine, Kyiv [in Ukrainian].
17. Zhdanov, V. P., Tymofeev, V. V. (2001). *Ipotechnoe zhilishchne kreditovanie: regionalnyi aspekt* [Mortgage Lending: a Regional Aspect]. Kaliningrad: Iantarnyi skaz [in Russian].
18. Zavadskiy, I. S., Osovska, T. V., Yushkevych, O. O. (2006). *Ekonomichnyi slovnyk* [Economic Dictionary]. Kyiv: Kondor [in Ukrainian].
19. Zaporozhets, S. V. (2014). *Ipotechni operatsii na rynku bankivskykh posluh* [Mortgage operations in the banking market]. (Candidate's thesis). State Enterprise «In-t region. research them M. I. Dolyshniy National Academy of Sciences of Ukraine», Lviv [in Ukrainian].
20. Katrenko, A. V. (2000). *Systemnyi analiz obektiv ta protsesiv kompiuteryzatsii* [System Analysis of the Objects and Processes of Computerization]. Lviv: Novyi svit–2000 [in Ukrainian].
21. Korennyi, E. A. (2015). *Ipotechne kredytuvannia v Ukraini: multiplykatyvnyi ta sotsialnyi efekty* [Mortgage Lending in Ukraine: Multiplicative and Social Effects]. (Candidate's thesis). Chernihiv National University of Technology, Chernihiv [in Ukrainian].
22. Lahutin, D. (2000). *Kredytuvannia: teoriia i praktyka* [Lending: Theory and Practice]. Kyiv: T-vo «Znannia», KOO [in Ukrainian].
23. Lazebnyk, V. M. (n.d.). *Ekonomicheskai kibernetika* [Economic Cybernetics]. Retrieved from <http://www.tnu.in.ua/study/books.php?do=file&id=6732>.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

24. Osypov, A. V. (2012). Problemy ipotechnoho kredyтування v suchasni ekonomitsi Ukrainy [Problems of Mortgage Lending in the Modern Economy of Ukraine]. *Ahrosvit – AgroSvit*, 12, 48–52 [in Ukrainian].

25. Pohorieltseva, N. (2004). Doslidzhennia ekonomichnoi pryrody ipotechnoho rynku [Investigation of the Economic Nature of the Mortgage Market]. *Aktualni problemy ekonomiky – Actual problems of the economy*, 6, 66–74 [in Ukrainian].

26. Pro ipoteku [On Mortgage]. № 898-IV (on June 5, 2003). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

27. Pro ipotechno kredyтування, operatsii z konsolidovanim ipotechnym borhom ta ipotechni sertyfikaty [On Mortgage Lending, Operations with Consolidated Mortgage Debt and Mortgage Certificates]. № 979-IV (on June 19, 2003). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

28. Prokopenko, V. Iu. (2005). *Bankivskyi ipotechnyi kredyt v suchasnykh umovakh Ukrainy* [Bank Mortgage Loan in Modern Conditions of Ukraine]. (Candidate's thesis). National Academy of State Tax Service of Ukraine, Irpin [in Ukrainian].

29. Proskuriakova, N. A. (2014). *Ipoteka v Rossiiskoi imperii* [Mortgage in the Russian Empire]. Moscow: Izd. dom Vysshei shkoly ekonomiki [in Russian].

30. Revak, I. O. (2015). *Intelektualnyi potentsial u systemi ekonomichnoi bezpeky Ukrainy: problemy teorii ta praktyky* [Intellectual Potential in the Ukraine's System of Economic Security: Problems of Theory and Practice]. Lviv: LDUVS [in Ukrainian].

31. Svystun, L. A., Dovhal, Yu. S. (2014). *Ipotechne kredyтування v Ukraini: suchasni problemy ta faktory rozvytku* [Mortgage Lending in Ukraine: Current Problems and Development Factors]. Poltava: PoltNTU [in Ukrainian].

32. Feshchenko, V. V., Reznikova, O. O., Romanchenko, O. V., Novoshynska, L. V., Stasiuk F. F. (2004). *Slovnnyk-dovidnyk finansovho rynku* [Dictionary-Reference on the Financial Market]. Kyiv [in Ukrainian].

33. Soroka, K. O. (2004). *Osnovy teorii system ta systemnoho analizu* [Fundamentals of the System Theory and the System Analysis]. Kharkiv: KhNAMH [in Ukrainian].

34. Fatiukha, N. I., Kryvoshei, R. V. (2016). Stan ta rozvytok spozhyvchoho y ipotechnoho kredyтування v Ukraini [State and Development of Consumer and Mortgage Lending in Ukraine]. *Investytsii: praktyka i dosvid – Investments: practice and experience*, 19, 32-37 [in Ukrainian].

35. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [The Civil Code of Ukraine]. № 435-IV (on January 16, 2003). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

36. Hlushko, O. V., Gryshova, I. Yu., Lagodiienko, N. V. (2017). Effective Methodological Tools for Forecasting the Financial and Economic Stability. *Actual problems of economics*, 1, 359–366 [in English].

37. Shkarlet, S. M., Gonta, O. I., Dubyna, M. V. (2016). Peculiarities of the System Approach Use to Cognition of the Economic Phenomena. *Scientific bulletin of Polissia*, 1 (4 (8)), 9–17 [in English].

Дубина Максим Вікторович – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка, 95, м. Чернігів, 14035, Україна).

Дубина Максим Вікторович – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов, банковского дела и страхования, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко, 95, г. Чернигов, 14035, Украина).

Dubyna Maksym – PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Department of Finance, Banking and Insurance, Chernihiv National University of Technology (95 Shevchenka Str., 14035 Chernihiv, Ukraine).

E-mail: maksim-32@ukr.net; mvdubyna@gmail.com

ORCID: 0000-0002-5305-7815

Разгуліна Наталія Олександрівна – здобувач кафедри фінансів, банківської справи та страхування, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка, 95, м. Чернігів, 14035, Україна).

Разгуліна Наталія Александровна – соискатель кафедры финансов, банковского дела и страхования, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко, 95, г. Чернигов, 14035, Украина).

Razghulina Nataliia – candidate of Department of Finance, Banking and Insurance, Chernihiv National University of Technology (95 Shevchenka Str., 14035 Chernihiv, Ukraine).