

ОСОБЛИВОСТІ СТАНОВЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

Острищенко Ю., Костель М.В.

Іпотека - це засіб забезпечення зобов'язань, у разі застосування якого предметом застави є нерухоме майно, що залишається у заставодавця або в третьої особи. Предметом іпотеки можуть бути ділянки землі та майно, що на ній розташоване, - будівлі, споруди, квартири, підприємства як цілісний майновий комплекс.

Внутрішня субординація. За часовим критерієм види іпотеки розрізняються як попередні та наступні (передача в заставу майна, яке є предметом іпотеки за іншим (попереднім) договором іпотеки). За черговістю іпотеки можуть вважатися першою, другою, третьою і так далі.

Зовнішня субординація. Залежно від кількості предметів застави та заставодавців іпотека може бути об'єднаною (якщо забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомого майна, що належать одному заставодавцеві), спільною (якщо забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомого майна, що належать різним особам) чи на користь третьої особи (якщо забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом передачі в іпотеку нерухомого майна, що належать третій особі).

З огляду на мету здійснення застави іпотеку поділяють на податкову ("фіско"), кредитну (або банківську), сімейну, іпотеку на майно опікуна та інші;

За предметом застави розрізняють земельну іпотеку, житлову, іпотеку цілісного майнового комплексу та інші;

Іпотечний ринок - це система відносин, які виникають у процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю, на основі певних економічних принципів та правових норм.

Іпотечний ринок об'єднує фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяючи капіталізації ресурсів.

Економічні функції іпотечного ринку:

- налагодження зв'язків між продавцями й покупцями, завдяки чому враховуються їхні інтереси;

- об'єднання місцевостей, міст та регіонів у єдиний господарський простір;

- створення системи прямих і зворотних зв'язків між усіма учасниками іпотечного ринку;

– сприяння оптимальному розміщенню ресурсів;

– забезпечення інформацією суб'єктів ринку.

Фінансові функції іпотечного ринку:

– об'єднує дрібні, розрізнені заощадження населення, державних структур, приватного бізнесу, іноземних інвесторів та утворює великі грошові фонди;

– трансформує кошти в позичковий капітал, який забезпечує зовнішні джерела фінансування матеріального виробництва національної економіки, надання кредитів населенню;

– розподіляє паї учасників капіталу;

– сприяє ефективному використанню та розвитку нерухомості;

– забезпечує надійне управління ризиками в процесі обігу грошових зобов'язань.

Інвесторами на іпотечному ринку є: домогосподарства, підприємства, уряд.

Найважливішими позичальниками-заставадавцями є: підприємства та домогосподарства. Отримавши позику, заставадавці інвестують у нерухомість – купують, будують та вдосконалюють нерухомість.

Види іпотечного ринку залежно від предмету застави: житловий (заставою на ньому є житло), земельний (земля), промислової нерухомості (цілісний майновий комплекс), комерційної нерухомості (магазини, офіси, бари та подібне).

Види іпотечного ринку з огляду на мету використання застави позичальником: споживчий або соціальний (де інвестується нерухомість, що використовується позичальником для задоволення власних потреб) та дохідний (де інвестується нерухомість, що використовується позичальником у господарській діяльності для отримання прибутку).

Види іпотечного ринку залежно від того, між якими суб'єктами іпотечного обертаються ринку іпотечні зобов'язання: первинний (який охоплює економічні відносини між кредиторами та позичальниками, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних) та вторинний (який охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних облігацій, сертифікатів та інших похідних інструментів).

Розвиток іпотечного ринку відіграє важливу роль у посиленні безпеки й підвищенні ефективності роботи фінансової системи держави, а відтак – національної економіки загалом.