

УДК: 336.77.067.22



### Володимир Онищенко

Доктор економічних наук, професор,  
ректор Полтавського національного  
технічного університету імені Юрія Кондратюка,  
завідувач кафедри фінансів і банківської справи,  
лауреат Державної премії України в галузі науки  
і техніки, заслужений працівник освіти України

### Марина Носенко

Аспірант кафедри фінансів і банківської справи  
Полтавського національного технічного  
університету імені Юрія Кондратюка  
E-mail: athleticms@mail.ru

## Іпотека/

# Сучасний стан та перспективи розвитку вітчизняного іпотечного ринку комерційної нерухомості

*Стаття присвячена проблемам розвитку іпотечного ринку комерційної нерухомості України як однієї з найважливіших сфер фінансового ринку, що перебуває в стадії формування. Визначено фактори впливу на стан комерційної іпотеки, з'ясовано причини недостатньої ефективності її функціонування та окреслено перспективи подальшого розвитку.*

*In the article, considered are problems of the development of the commercial real estate mortgage market of Ukraine, one of the most important areas of the financial market being under formation. Determined are factors impacting on the commercial mortgage as well as reasons causing insufficient efficiency of its functioning. Outlined are prospects of market's further development.*

**Ключові слова:** комерційна іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок комерційної нерухомості, ринок іпотечної нерухомості, комерційна нерухомість, процентна ставка.

**Key words:** commercial mortgage, mortgage lending, commercial real estate mortgage market, real estate mortgage market, commercial real estate, interest rate.

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

**В** умовах ринкової економіки оновлення основних засобів суб'єктів господарювання, техніко-технологічна модернізація виробництва, розширення виробничих потужностей можуть фінансуватися за рахунок різних джерел, але в українських реаліях значна частина коштів для розв'язання зазначених проблем формується або за рахунок самофінансування, або за рахунок позикових ко-

штів, які надають банківські установи. Досвід розвинутих країн свідчить, що серед наявного асортименту банківських продуктів чільне місце посідає іпотечне кредитування під заставу комерційної нерухомості, а багаторічна практика фінансування бізнес-проектів привела до появи таких гібридних продуктів, як іпотека з інструментами проектного фінансування, опціонними контрактами тощо.

Іпотека комерційної нерухомості, або комерційна іпотека (бізнес-іпотека) поширена в усьому світі. У бага-

тьох країнах Заходу компанії набувають нерухомість в іпотеку не лише для розміщення в даних приміщеннях офісів, складів, торговельних місць, а й для отримання прибутку від здачі цієї нерухомості в оренду. Сенс іпотеки полягає в тому, щоб кредитувати придбання комерційної нерухомості під її ж заставу. На відміну від житлового кредитування, комерційна іпотека має короткі терміни погашення кредиту і водночас досить високі процентні ставки.

На жаль, в Україні останніми рока-

ми все більше уваги приділяється житловому сегменту іпотечного ринку і майже відсутні новачки у сфері комерційної іпотеки, хоча потреба вітчизняних підприємств у дешевих довгострокових фінансових ресурсах не менша, ніж у населення. За таких умов вітчизняний іпотечний ринок комерційної нерухомості досі знаходиться в стадії формування, а наявний потенціал іпотечних відносин використовується не повністю. Таку ситуацію спричиняє також велика кількість невирішених проблем, що рік у рік не втрачають своєї актуальності. Назвемо основні з них:

1. Масштаби довгострокового іпотечного комерційного кредитування обмежені короткостроковою ресурсною базою банків;

2. Висока ціна залучених ресурсів для банків, яка і визначає вартість кредитів, що надаються;

3. Низьке значення відношення величини кредиту до вартості застави – не більше 50%, тоді як для кредитів, забезпечених житловою іпотекою, це значення дещо більше і становить 75–80%;

4. Не повністю сформована нормативно-правова база в галузі іпотеки, що визначає високі ризики іпотечного кредитування, які закладаються банками у процентні ставки за позиками;

5. Неможливість рефінансування комерційної іпотеки через відсутність затверджених стандартів та ефективних механізмів їх застосування;

6. Значна диференціація рівня розвитку системи іпотечного кредитування в різних регіонах країни.

За таких умов пошук нових схем іпотечного кредитування під заставу комерційної нерухомості та рефінансування такої іпотеки є актуальним напрямом наукових розробок. У науковій літературі широко обговорю-

ються проблеми розвитку кредитування під заставу нерухомості, але більше уваги приділяється житловій іпотечці, зважаючи на її роль у реалізації соціальної політики держави в забезпеченні населення доступним житлом. Така однобічність наявних досліджень вплинула на еволюцію вітчизняного іпотечного ринку, який формувался переважно в напрямі іпотеки споживчого призначення, а не виробничого. Як результат, іпотечні відносини суттєво не впливають на економіку країни, кількісні зміни в обсягах іпотечного кредитування не супроводжуються якісними трансформаціями у структурній організації та ефективності функціонування іпотечного ринку.

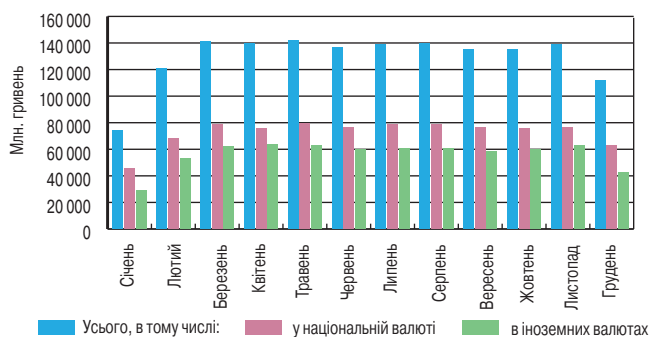
### СТАН ВІТЧИЗНЯНОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В 2012 РОЦІ

У 2012 році іпотечний ринок України демонстрував високі темпи приросту в банках портфелів іпотечних кредитів – на початку року було надано 74 152 млн. грн. таких позик, а наприкінці року – 112 061 млн. грн., тобто приріст сягнув 151% (див. графік 1). Портфель іпотечних кредитів корпоративним клієнтам зріс в 1.5 раза починаючи з 2009 року (див. графік 2), а частка іпотеки суб'єктам господарювання у кредитному портфелі банківських установ зростає з 12.99% у січні 2012 року до 18.51% у грудні (див. графік 3). Пожвавлення на корпоративному сегменті іпотечного ринку України можна пояснити збільшенням обсягу чистого прибутку суб'єктів господарювання, яке забезпечило формування платоспроможного попиту на іпотечні кредити. Так, за даними Державної служби статистики України [2], за січень – вересень

2012 року підприємства отримали 8 673.5 млн. грн. чистого прибутку, що на 4 6392.1 млн. грн. більше, ніж за аналогічний період 2011 року. Однак слід зазначити негативну тенденцію щодо зниження частки “класичної іпотеки” в сукупному обсязі наданих іпотечних кредитів. Питома вага позик, наданих юридичним особам для будівництва, придбання та реконструкції нерухомості, в січні 2012 року становила 1.79%, а в грудні знизилася до 1.23%. Тобто вітчизняні підприємства вважають іпотеку інструментом збільшення власних обігових коштів, а не зростання основного капіталу. Поширенню такої ситуації сприяють і самі банківські установи, які нерідко об'єднують поняття “комерційна іпотека” (або “іпотека комерційної нерухомості”) та комерційне кредитування (проектне фінансування, інвестиційне кредитування тощо). Це відбувається, як правило, через те, що зміст операцій іпотечного комерційного кредитування у більшості випадків слугує основою для програм комерційного кредитування. У зарубіжній практиці ці два поняття чітко розмежовані: іпотека, тобто позика на придбання нерухомості під її заставу, називається “mortgage” (“mortgage”); а кредит на розвиток бізнесу, забезпеченням якого є комерційна нерухомість, – “equity loan” (“equity loan”). У вітчизняних реаліях таке розділення цих понять малоефективне, зважаючи на рівень розвитку банківського сектору, асортименту і якості послуг для корпоративних клієнтів.

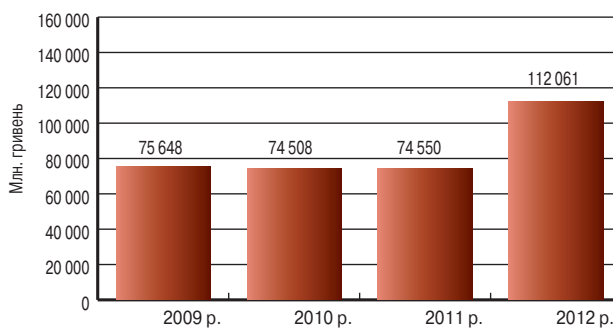
На іпотечному ринку комерційної нерухомості частка кредитів, виданих в іноземній валюті, становить близько 35–40% (див. графік 1). Це пояснюється не лише недовірою до національної валюти, високою долариза-

Графік 1. Динаміка обсягу іпотечного кредитування юридичних осіб у 2012 році в національній та іноземних валютах



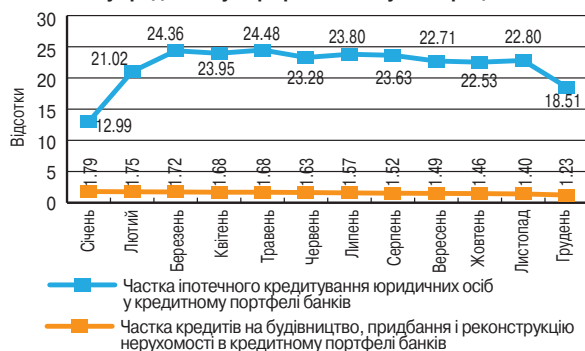
Джерело: складено за [1].

Графік 2. Динаміка іпотечного кредитування юридичних осіб у 2009–2012 роках



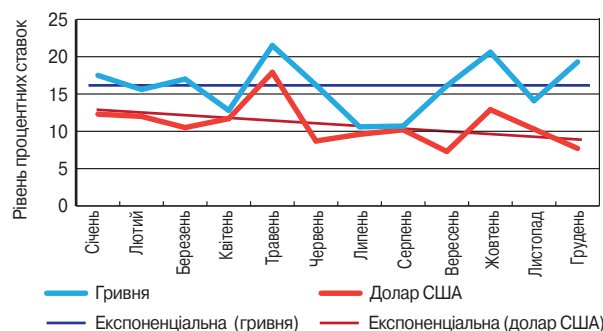
Джерело: складено за [1].

Графік 3. Частка іпотечного кредитування юридичних осіб у кредитному портфелі банків у 2012 році



Джерело: складено за [1].

Графік 4. Динаміка вартості іпотечних кредитів під заставу комерційної нерухомості за 2012 рік



Джерело: складено за [1].

цією економіки країни, спробою банківських установ мінімізувати певні ризики, а й тим, що розрахунки на первинному і вторинному ринках комерційної нерухомості традиційно проводяться в іноземній валюті.

За даними Національного банку України [1], впродовж січня – грудня 2012 року спостерігалось зростання вартості іпотечних комерційних кредитів порівняно з аналогічним періодом 2011 року: по кредитах у національній валюті – на 1.3 в. п. (з 14.71% у 2011 році до 16.0% у 2012 році); за позиками в доларах США – на 1.7 в. п. (з 9.2% у 2011 році до 10.9% у 2012 році). Отже, саме зростання процентних ставок за комерційною іпотекою в гривні у грудні 2012 року порівняно з листопадом призвело до різкого зменшення обсягів кредитування під заставу комерційної нерухомості під кінець року (див. графік 1). Середня ставка за позиками на придбання комерційної нерухомості строком на 5 років у банківських установах – лідера ринку послуг для підприємців – становила 24.97% річних; строком на 7 років – 25.43% річних [3]. Висока вартість іпотечних позик зумовлена проблемою дефіциту в банків дешевої ресурсної бази. Водночас, аналізуючи наявні тренди рівня процентних ставок за комерційною іпотекою (див. графік 4), можемо зробити прогноз щодо їх зниження у 2013 році.

На кінець 2012 року одинадцять банківських установ, що пропонували іпотечні кредити на придбання комерційної нерухомості, входять до рейтингу 25 банків – лідерів ринку послуг для підприємців. Дослідження умов кредитування під заставу комерційної нерухомості дає можливість виділити програми таких банків, як ПАТ “Укр-газбанк”, ПАТ “ВТБ-банк”, ПАТ “Креді Агриколь”, ПАТ “Укрсоцбанк”, ПАТ “Укрсиббанк” та ПАТ

“Укрексімбанк”, які мають найнижчі процентні ставки (див. таблицю). Якщо даний рейтинг розглядати в динаміці, то перелік банків буде різнитися. Зокрема, за станом на 14.08.2012 р. всі шість названих банків є лідерами за обраною ознакою рейтингування, а вже на 12.12.2012 р. з цього переліку слід вилучити половину, оскільки вартість іпотечних програм корпоративним клієнтам суттєво зростає.

Водночас експерти зазначають, що останнім часом активніше почали кредитувати юридичних осіб банки, які не є лідерами на ринку послуг для підприємців. За підрахунками аналітиків Простобіз.юей (Prostobiz.ua), на 1 жовтня 2012 року 20 банків-лідерів надали 72.5% від усієї суми виданих позик юридичним особам. Порівняно з початком року частка найбільших банків скоротилася на 2.6 в. п.

Варто зазначити, що лідером зі зростання кредитного портфеля корпоративним клієнтам за результатами третього кварталу 2012 року став ПАТ “Дочірній банк Сбербанку Росії” – збільшення на 15%. Це дало змогу піднятися банку з російським капіталом з восьмого на шосте місце в рейтингу найбільших кредиторів українського бізнесу. Другим за приростом суми наданих кредитів у процентному співвідношенні впродовж досліджуваного

періоду став ПАТ “Імексбанк” – 13%. На протигагу цьому, найбільший приріст обсягу кредитування підприємців серед 20 банків – лідерів ринку банківських послуг України за третій квартал 2012 року мав ПАТ “Приватбанк”, який збільшив портфель кредитів юридичним особам на 2.8%.

### ТЕНДЕНЦІЙ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ЇХ ВПЛИВ НА РОЗВИТОК ІПОТЕКИ

На сучасний стан іпотечного ринку комерційної нерухомості суттєво впливають тенденції на ринку іпотечної нерухомості, тобто тієї частини ринку нерухомості, де формується попит і пропозиція на нерухомість, що може бути використаною як іпотека і що забезпечує обіг капіталу в системі іпотечного кредитування [5]. Циклічність розвитку ринку нерухомості відображається його активністю (фази підйому чи падіння) в часі. У науковій літературі виділяють чотири фази розвитку ринку нерухомості: спад (рецесія), відновлення, підйом (зростання), надлишок пропозицій. За оцінками експертів, вітчизняний ринок нерухомості знаходиться у фазі рецесії, а основними його характеристиками є такі: активність продажу нерухомості дуже низька, ціни на не-

Таблиця. Рейтинг банків, які пропонують програми іпотечного комерційного кредитування терміном на 5 років із найнижчими процентними ставками

Назва банку	За станом на 14.08.2012 р.		За станом на 12.12.2012 р.	
	Перший внесок, %	Реальна процентна ставка, % річних	Перший внесок, %	Реальна процентна ставка, % річних
Укргазбанк	30	21.67		
ВТБ-банк	25	22.25	25	25.17
Креді Агриколь	25	22.39		
Укрсоцбанк	30	23.33	30	25.22
Укрсиббанк	40	22.64		
Укрексімбанк			30	25.67

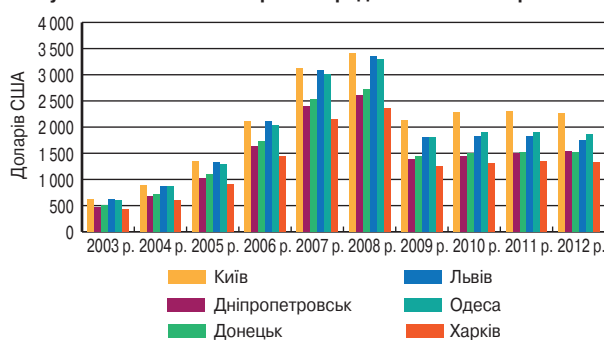
Джерело: складено за [4].

Графік 5. Динаміка вартості 1 кв. м офісної нерухомості у найбільших містах України впродовж 2003–2012 років



Джерело: складено за [7].

Графік 6. Динаміка вартості 1 кв. м торговельної нерухомості у найбільших містах України впродовж 2003–2012 років



Джерело: складено за [7].

рухомість і вартість оренди знижуються, обсяги іпотечного кредитування також низькі, особливо в корпоративному секторі.

Нині продавців нерухомості більше, ніж покупців, а вартість цих об'єктів знижується. Так, у вересні 2012 року порівняно із серпнем кількість пропозицій на ринку нерухомості зросла на 40–50%, а попит збільшився на 10–15%. Хоча у листопаді того року відбулося зниження активності ринку нерухомості, але причинами були вибори та очікування зниження курсу гривні [6]. Слід зазначити, що валютні коливання істотно впливають на вартість іпотечної нерухомості в усіх її сегментах. У випадку девальвації гривні відбудеться збільшення обсягу проблемних іпотечних кредитів, виникнуть неплатежі іпотекодержателів, зменшиться платоспроможний попит, що змусить продавців нерухомості поступово знижувати ціни. Разом із тим при збереженні стабільного курсу гривні та сприятливої макроекономічної ситуації рівень цін на ринку іпотечної нерухомості характеризується незначним коливанням. Тому експерти зазначають, що повне відновлення українського ринку нерухомості можливе лише у разі, якщо валютне кредитування повернеться на докризовий рівень.

Дослідження динаміки вартості 1 кв. м офісної (див. графік 5) та торговельної (див. графік 6) нерухомості в найбільших містах України свідчить про стрімке її зростання у 2003–2008 роках та різке зниження у 2009-му, спричинене фінансово-економічною кризою в державі та світі. Незважаючи на поступове відновлення ринку у 2010–2011 роках, Україна не змогла досягти докризового рівня цін. Окрім цього, у 2012 році вартість як торговельної, так і офісної нерухомості порівняно з 2011 роком знизилася відповідно до 1.68% та 1.1%.

Останнім часом в Україні склалася така ситуація, коли комерційну іпотеку позичальники беруть у таких трьох основних випадках:

1. З метою придбання нерухомості для ведення власного бізнесу (buy to own occupation);
2. З метою придбання нерухомості для надання площ в оренду (buy to let);
3. З метою придбання нерухомості для подальшого її перепродажу (buy to sell).

Якщо брати до уваги тенденції останніх років на ринку іпотечної нерухомості, то кількість потенційних позичальників, які бажають отримати кредит у першому випадку, є незначною. Це спричинене падінням вартості об'єктів комерційної нерухомості, а отже, відсутністю на ринку спекулятивного попиту, який переважав у 2007–2008 роках.

У другому сегменті (buy to let) також спостерігається зниження активності. Зокрема, вітчизняним компаніям не вигідно купувати комерційну нерухомість, використовуючи для цієї мети іпотеку, та надавати придбані площі в оренду, оскільки відсотки банку за користування іпотечним кредитом є вищими за розмір прибутковості від орендної плати.

Обсяги іпотечного кредитування в першому сегменті (buy to own occupation) є вищими, ніж у другому та третьому, але недостатніми, щоб істотно вплинути на розвиток вітчизняного іпотечного ринку. З точки зору доцільності, рішення про купівлю приймається в тому випадку, якщо купити зараз вигідніше, ніж узяти в оренду на довгостроковий період. Більшість іноземних компаній, які виходять на український ринок, беруть кредит за кордоном і купують нерухомість в Україні. Це вигідно, оскільки за кордоном ставка може становити 5–6% плюс у деяких ви-

падках премія за фактор входу на ринок Східної Європи. При цьому придбаний об'єкт комерційної нерухомості може приносити річний дохід близько 10%. Вітчизняним компаніям брати іпотечний кредит під 15–25%, щоб заробляти 10%, не вигідно. Наприклад, комерційна іпотека також становить малу частку портфелів банків Східної Європи, оскільки вплив дешевшого капіталу з Центральної Європи підвищив ціни на комерційну нерухомість і зробив не вигідним кредитування в місцевих східноєвропейських банках з метою придбання нерухомості. Однак якщо йдеться про придбання ресторану, бару чи інших комерційних приміщень, де для власника важлива не орендна плата, а потік відвідувачів, тоді таке придбання може бути фінансово виправданим.

Водночас стабільність розвитку ринку іпотечної нерухомості прямо пропорційно впливає на розвиток іпотечного ринку, про що свідчить досвід економічно розвинутих країн. Зокрема, для стимулювання комерційної іпотеки банківські установи повинні знижувати процентні ставки за відповідними позиками. Це можливо за умови впевненості в подальшому зростанні цінності активів нерухомості, що спонукатиме банки створювати привабливі умови для іпотечного кредитування та мотивуватиме позичальників скористатися ними, навіть у випадку негативного співвідношення ціни придбання об'єкта і доходу від передачі його в оренду. Наприклад, у докризовий період європейські банки, стимулюючи попит, пропонували кредити під 0% річних, а сума кредиту могла сягнути 110% від ціни придбаної комерційної нерухомості, оскільки аналітики фінансових інституцій були впевнені в зростанні ціни їх застави. Також у

розвинутих країнах поширена практика фіксованих ставок при іпотечному комерційному кредитуванні, що суттєво полегшує придбання приміщень для початку бізнесу. Крім того, за рахунок придбання комерційної нерухомості корпоративні клієнти європейських банків можуть зменшувати свою оподатковувану базу платежами за кредитом.

### ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Завершуючи дослідження, слід зазначити, що перспектива розвитку іпотечного ринку комерційної нерухомості України залежить не лише від економічного розвитку держави в цілому і ринку комерційної нерухомості зокрема, а й від бажання і можливостей вітчизняних банків поліпшувати умови іпотечного кредитування [8]. Нині банківські установи — ключові суб'єкти в системі іпотечного кредитування, що визначає домінування депозитної моделі організації іпотечного ринку комерційної нерухомості. За таких умов відносини з кредитування під заставу комерційної нерухомості зводяться до первинного іпотечного ринку — надання, обслуговування й погашення позик, що не створює передумов для зниження вартості іпотечних банківських продуктів. На нашу думку, перспективним напрямом розвитку комерційної іпотеки може стати створення фондів фінансування будівництва (ФФБ) виду “Б”. Механізм фінансування бізнес-проектів будівництва комерційної нерухомості такий. Суб'єкт господарювання, маючи розроблений бізнес-план чи техніко-економічне обґрунтування проекту, звертається до банківської установи з метою отримати фінансування під заставу об'єкта нового будівництва. Банк аналізує запропонований проект, оцінює рівень платоспроможності потенційного позичальника — довірителя ФФБ і приймає попереднє рішення про надання кредиту. Банківська установа, співпрацюючи із забудовником, створює ФФБ і одночасно стає його управителем. Після цього між управителем і потенційним довірителем ФФБ укладається договір про участь у ФФБ та договір іпотечного кредитування на інвестування у будівництво, на підставі якого довіritel ФФБ отримує кредит для оплати заборгованості за договором

про участь у ФФБ виду “Б”. Одночасно з укладенням договору іпотечного кредитування між банком і довірителем ФФБ укладається іпотечний договір, за яким майнові права на об'єкт інвестування, набуті довірителем ФФБ за договором про уступку майнових прав на об'єкт нерухомого майна, передаються банку в іпотеку. Після набуття довірителем ФФБ права власності на об'єкт нерухомості та його реєстрації між кредитором і довірителем ФФБ укладається додаткова угода до іпотечного договору, згідно з якою відбувається зміна предмета іпотеки. Предметом іпотеки стає безпосередньо об'єкт інвестування, набутий довірителем ФФБ у власність замість майнових прав на нього.

Запропонований механізм дає змогу ефективно узгоджувати інтереси учасників ФФБ, оскільки довіritel отримує фінансування бізнес-проекту і гарантії, що об'єкт нерухомості буде побудований у заплановані терміни і відповідної якості; банк-управитель, контролюючи використання кредитних ресурсів забудовником, упевнений у їх цільовому використанні; забудовник гарантовано отримує постійне фінансування будівництва. За таких умов залучення механізмів ФФБ у сферу комерційної іпотеки є перспективним напрямом розвитку кредитування під заставу нежитлової нерухомості.

Наступним важливим кроком на шляху вдосконалення вітчизняного іпотечного ринку комерційної нерухомості є зниження рівня ризиків. У Росії розв'язання цієї проблеми перебуває в площині страхування більшого обсягу іпотечних ризиків позичальника самим позичальником, що гарантує зниження розміру першого внеску та (або) зростання обсягу позики. Так, при страхуванні відповідальності позичальника за неповернення кредиту страхова компанія залучається до процесу іпотечного кредитування, виступаючи гарантом виконання зобов'язання. За оцінками експертів, за допомогою такого механізму у позичальників (фізичних чи юридичних осіб) з'являється можливість отримати кредит із початковим внеском нижче 30% за рахунок оформлення додаткового договору страхування іпотечних зобов'язань. За таких умов банківські установи можуть надавати іпотечні кредити з початковим внеском від 10%, суттєво не збільшуючи власний ризик та відсоткову ставку за кредитом, оскільки різницю в 20% покриває страхова

компанія, а позичальник при цьому отримує захист від додаткових претензій банку у випадку нестачі грошових коштів після продажу закладеного майна.

Зазначені вище пропозиції вдосконалення відносин іпотечного кредитування під заставу комерційної нерухомості можуть лише частково підвищити їх ефективність. Для більш суттєвих результатів потрібні кардинальніші зміни в організації одно- та дворівневої моделі іпотечних ринків не лише у сфері житлового сегмента, а й комерційного також. Створена в 2004 році Державна іпотечна установа за роки свого існування не виправдала очікування щодо результативності її функціонування. Підвищення ставки рефінансування іпотечних житлових позик з 11,0% (20.11.2010 р.) до 18,0% (23.11.2012 р.) не сприяє ні здешевленню іпотечних позик, ні розширенню ресурсної бази банківських установ. А оскільки сформована дворівнева система іпотечного житлового кредитування є неефективною, то й імплементувати її у сферу комерційної іпотеки недоцільно. Водночас Закон України “Про іпотечні облигації” [9] дає можливість банкам створювати спеціалізовані іпотечні установи. Однак за період після прийняття цих норм жодної такої структури створено не було. Тому, на нашу думку, ця сфера відносин залишається перспективною для наукових розробок на предмет пошуку ефективних механізмів створення дворівневої системи іпотечного комерційного кредитування.

Однорівнева модель іпотечного ринку в українських реаліях трансформована у систему відносин, де емітентом іпотечних цінних паперів є універсальний банк. Законом України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” [10] встановлено основні положення емісії іпотечних сертифікатів банківськими установами, однак досі не було організовано жодного їх випуску. Це свідчить, по-перше, про небажання банків працювати з новими фінансовими інструментами, по-друге, — про складність і непривабливість запропонованого механізму. Разом із тим із 2007 року ПАТ “Укргазбанк”, ПАТ “Приватбанк” та декілька інших банків провели емісію іпотечних облигацій, але за активного сприяння іпотечних інституцій із Західної Європи і розміщення цих цінних паперів у іноземних інвесторів.

Отже, для становлення моделей іпотечного ринку комерційної нерухомості, заснованих на емісії й обігу іпотечних цінних паперів, в Україні має бути розвинутий фондовий ринок і наявні інституційні інвестори, для яких іпотечні інструменти рефінансування будуть привабливими. Хоча формування таких моделей є перспективою для розвитку досліджуваного ринку, однак її реалізація не визначена в часі.

## ВИСНОВКИ

Проведене дослідження свідчить, що у вітчизняних реаліях комерційна іпотека не стала для підприємців ефективним джерелом залучення ресурсів та інструментом фінансування капітальних вкладень, а для банківських установ — пріоритетним напрямом діяльності. Низька частка іпотечного кредитування юридичних осіб як у портфелі банків, так і в структурі ВВП доводить, що функціонування іпотечного ринку комерційної нерухомості істотно не впливає на економічний розвиток держави. Зважаючи на рівень процентних ставок за комерційною іпотекою та рецесію ринку іпотечної нерухомості, можемо зробити висновок, що найближчим часом не слід чекати структурних і кар-

динальних змін розвитку іпотечного ринку. Дану проблему також поглиблює відсутність належної уваги з боку держави як у питаннях законодавчого регулювання (досі відсутні стандарти рефінансування), так і фінансової підтримки, що знижує зацікавленість основних суб'єктів ринку (позичальника, кредитора, інвестора) працювати з комерційною іпотекою. Водночас вітчизняний іпотечний ринок є досить молодим і перебуває в стадії формування, а тому наявність великої кількості проблем цілком зрозуміла. Важливо скоротити час трансформації іпотечних відносин, прискорити процес формування їх ефективних механізмів, спираючись при цьому на позитивний досвід економічно розвинутих країн світу.

### Література

1. Бюлетень Національного банку України. — 2012. — № 11. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>.
2. Офіційний сайт Державної служби статистики України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Стоимость кредитов на коммерческую недвижимость за осень-2012, в отличие от ипотеки для населения, почти не изменилась. — [Електронний ре-

сурс]. — Режим доступу: <http://www.prostobiz.ua/kredity/novosti>.

4. Сайт аналітичних ресурсів з бізнесу й фінансів. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.prostobiz.ua>.

5. Борисюк К. Ринок іпотечної нерухомості в Україні / К. Борисюк. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://www.ufin.com.ua/analit\\_mat/gkr/059.htm](http://www.ufin.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm).

6. Ринок нерухомості “заморозять” вибори. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://money-news.te.ua/2012/10/11/>.

7. Офіційний сайт Асоціації спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.asnu.net>.

8. Рынок коммерческой ипотеки в Украине. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.samson.com.ua/about/news/1888/>.

9. “Про іпотечні облигації”: Закон України від 22 грудня 2005 року № 3273-IV. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/zakon\\_pro\\_ipotechni\\_obligacii.pdf](http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/zakon_pro_ipotechni_obligacii.pdf).

10. “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”: Закон України від 19 червня 2003 року № 979-IV. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

## Конкурс/

# Визначено претендентів на перемогу в конкурсі “Краща монета року України”

Завершився перший етап конкурсу “Краща монета року України”, який тривав із 21 січня до 22 березня 2013 року. Об'єктами розгляду в номінаціях “Краща монета року”, “Унікальне ідейне рішення” і “Найкраще художнє рішення” є пам'ятні монети, виготовлені Монетним двором Національного банку України та введені в обіг у 2012 році. На цьому етапі в спеціально облаштовані скриньки було зібрано заповнені анкети. Опитування громадськості й експертів проводили в територіальних управліннях Національного банку України (40% скриньок), банках-дистриб'юторах Національного банку України (50%), в Асоціації нумізматів України (7%), анкети також надходили електронною поштою (3%). Загалом участь у голосуванні взяло понад вісім тисяч осіб.

Найбільшу кількість позитивних відгуків щодо художньо-мистецької

та нумізматичної цінності у трьох номінаціях здобули кілька монет.

- У номінації “Краща монета року”:
- “Рік змії”, срібло, номінал 5 грн.;
  - “Українська лірична пісня”, срібло, номінал 10 грн., нейзильбер, номінал 5 грн.;
  - “УЄФА. Євро 2012. Україна-Польща” (набір із двох монет, які складаються в коло діаметром 50 мм), срібло, номінал 10 гривень/10 злотих.

- У номінації “Унікальне ідейне рішення”:
- “УЄФА. Євро 2012. Україна-Польща”;
  - “Українська лірична пісня”;
  - “Рік змії”.

- У номінації “Найкраще художнє рішення”:
- “Українська лірична пісня”;

- “Рік змії”;
- “Мальва”, золото, номінал 2 грн.

Другий етап конкурсу відбуватиметься з 20 до 31 травня 2013 року. Комісія, до складу якої включені фахівці Національного банку України, Банкотно-монетного двору Національного банку України, члени Експертної ради з питань дизайну пам'ятних монет України (заслужені художники, скульптори, історики, інші фахівці) та уповноважені представники Асоціації нумізматів України, шляхом таємного голосування визначить найкращу монету-переможця в кожній номінації. Результати конкурсу будуть оголошені на засіданні комісії та оприлюднені на сторінці Офіційного інтернет-представництва Національного банку України та на шпальтах журналу “Вісник Національного банку України”.