

УДК 336.77:332.2](477)

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК СКЛАДОВА РИНКОВОГО МЕХАНІЗМУ ГОСПОДАРЮВАННЯ

Б. Гнатківський

Львівський національний університет імені Івана Франка
79008, м. Львів, проспект Свободи, 18

У статті розглянуто аспекти становлення і розвитку іпотечної системи в Україні, виникнення та розвиток іпотеки у країнах із розвинутою ринковою економікою (США та Німеччині). Проаналізовано моделі функціонування ринку іпотечного кредитування. Висвітлено роль держави у сфері становлення іпотечного ринку. Запропоновано можливі шляхи формування та розвитку іпотечного кредитування в Україні з урахуванням зарубіжного досвіду.

Ключові слова: іпотечне кредитування, ринок нерухомості, кредитні, відсоткові та валютні ризики, рефінансування іпотечних кредитів.

Іпотечне кредитування є важливим і перспективним фінансовим методом для стимулювання промислового виробництва. Проте вітчизняна система іпотечного кредитування перебуває на стадії становлення.

Воно відкриває нові фінансові перспективи для розвитку української економіки: забезпечується підвищення рівня капіталізації інвестиційних ресурсів, створюється новий механізм більш ефективного розподілу капіталу між сферами і галузями економіки, виникають умови для розширення фондового ринку на основі появи нових іпотечних цінних паперів.

Актуальність проблем іпотечного кредитування підтверджується тим, що з цього питання проводилися науково-практичні конференції і парламентські слухання. А роль іпотечного кредитування у забезпеченні громадян України житлом важко переоцінити. Тому проблеми розвитку іпотечного кредитування стають першочерговими.

Різні аспекти розвитку і становлення іпотечного кредитування вивчало багато вітчизняних і зарубіжних вчених. Серед них: Гречана А., М'якишевська О., Лагутін В., Євтух О., Паливода К. та інші.

Метою даного дослідження є визначення основних засад створення національного ринку іпотечного кредитування, виявлення потенційних можливостей його розвитку з урахуванням зарубіжного досвіду, надання практичних рекомендацій щодо шляхів активізації цього ринку.

Основна мета національної системи іпотечного кредитування, як зазначається в Концепції створення національної системи іпотечного кредитування, передбачає формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування [1, С. 2].

До передумов створення ринку іпотечного кредитування в Україні слід віднести:

- поступове збільшення доходів населення;
- переорієнтація пріоритетів у кредитній діяльності найбільших банків на іпотечне кредитування, динамічне збільшення портфеля іпотечних кредитів цих банків;
- прийняття стандартів житлового іпотечного кредитування;
- розвиток фондового ринку;
- розвиток системи недержавного пенсійного забезпечення.

Але необхідно звернути увагу і на негативні чинники у цій сфері, серед яких:

- високі відсоткові ставки за іпотечними кредитами і повільна динаміка їх зменшення;
- істотні кредитні, відсоткові та валютні ризики іпотечних кредиторів та відсутність ефективних механізмів забезпечення збереження реальної вартості кредитних ресурсів, у тому числі відсутність механізму плаваючої відсоткової ставки;
- недостатня диверсифікація джерел фінансових ресурсів та їх висока вартість;
- відсутність системи рефінансування іпотечного кредитування;
- надання переваги іпотечному кредитуванню в іноземній валюті;
- незбалансованість активів та пасивів банків за строками розміщення та залучення коштів;
- відсутність стандартів земельного та комерційного іпотечного кредитування;
- недостатня капіталізація банків.

Створення та розвиток національної системи іпотечного кредитування повинно базуватись на таких принципах:

- прозорість діяльності учасників ринку іпотечного кредитування;
- створення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, а також забезпечення вільного доступу до такої системи;
- стандартизація процедури видачі, обслуговування та погашення іпотечних кредитів;
- установлення правил проведення оцінки платоспроможності позичальника; використання міжнародного досвіду;
- державне регулювання та нагляд у сфері іпотечного кредитування; невтручання з боку органів державної влади у поточну діяльність учасників ринку іпотечного кредитування;
- функціонування ринку іпотечного кредитування на засадах вільної конкуренції;
- соціальний захист учасників ринку іпотечного кредитування фізичних осіб.

Міжнародний досвід застосування цього фінансового методу свідчить, що найефективнішою є дворівнева (так звана американська) модель функціонування ринку іпотечного кредитування, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринку. Організаційно іпотечний кредит у Україні може функціонувати лише на основі поєднання первинного і вторинного іпотечних ринків. На первинному іпотечному ринку взаємодіють кредиторі і позичальники (основна функція — надання і обслуговування іпотечних кредитів), а на вторинному — кредиторі та інвестори (основна функція — здійснення фінансування кредиторів).

Американська іпотечна система почала формуватися у 1938 році, коли було створено перше агентство “Fannie Mae”. Це була державна структура, призначена для викупу за бюджетні кошти іпотечних кредитів. Масштаби її діяльності тривалий час були незначні. Але наприкінці 60-х років портфель іпотечних кредитів агентства сягнув 7 млрд. дол., що становило приблизно 2,5% іпотечного ринку. У цей же період асоціація “Fannie Mae” була розподілена на дві структури — “Ginnie Mae”, яка зберегла державний статус, і створену в 1970 році “Freddie Mae”, котра одержала статус підконтрольного державі акціонерного товариства з правом викупу кредитів для малозабезпеченого населення. Напівдержавний статус двох агентств зводиться до регулювання їхньої діяльності урядом і до гарантованої можливості одержати позику в разі потреби до 2,25 млрд. дол. зі скарбниці. Крім того, прибуток за цінними паперами агентств, так само як і прибуток за цінними паперами американського казначейства, звільняється від багатьох податків [2, С. 115].

Відповідно до американської моделі мінімізації відсотків за іпотечними кредитами банк надає іпотечний кредит позичальникові, тобто перераховує йому свої кошти в обмін на зобов’язання протягом визначеного строку зомісячно повертати банку фіксовану суму.

Банк продає кредит одному з агентств, передаючи при цьому і зобов’язання щодо забезпечення. Агентства швидко відшкодовують банку виплачені кошти і в обмін просять переказувати отримувані щорічні виплати за мінусом маржі банку в агентство. Агентство у свою чергу встановлює розмір щомісячних виплат, за якими зобов’язується купувати іпотечні кредити. Ці ставки публікуються щоденно і дійсні протягом 60 днів. Тобто, починаючи переговори з клієнтом, банк називає йому як ставку за кредитом ставку агентства і свою маржу. Упродовж 60 днів банк закінчує перевірку клієнта і житла, видає кредит, отримує від агентства відшкодування і надалі діє як посередник, передаючи частину коштів від позичальника агентству, а частину лишаючи собі. Таким чином, у США ставки за іпотечними кредитами не пов’язані ні зі ставками за іншими банківськими кредитами, ні з вартістю депозитів. Єдине, що їх визначає, це ставка, за якою іпотечні кредити купуються агентствами. Ставка, за якою агентства купують іпотечні кредити, залежить від тієї ставки доходності за цінними паперами агентства, на яку погодилися інвестори.

Крім того, американська модель іпотеки передбачає продаж отриманої нерухомості навіть тоді, коли кредит на її купівлю не до кінця сплачений. У цьому разі проводиться продаж заставної на нерухомість.

Як альтернативу до американської моделі необхідно розглянути депозитну модель та німецьку іпотечну модель. Депозитна модель є найпростішою і не використовує первинні заставні під залучені ресурси. Головними джерелами тут виступають: власний капітал, кошти клієнтів, які перебувають на депозитах, міжбанківські кредити. Основною особливістю такої моделі є те, що іпотечні кредити залишаються у портфелі банку, який їх видав, до повного погашення кредиту позичальником. При цьому характерною є залежність відсоткової ставки за виданим кредитом від кон’юнктури грошово-кредитного ринку. Ця модель існує в Україні. Але при її використанні банк стикається з проблемою ризику ліквідності, що бере він на себе, коли видає іпотечну позику. Слід також зазначити, що за нинішньої нестабільності економіки країни іпотечний кредит втрачає привабливість надійного довгострокового джерела фінансування купівлі житла або іншої нерухомості, оскільки термін такої позики, як правило, обернено пропорційний до рівня ризику ліквідності банку.

Німецька іпотечна модель забезпечує ресурсну базу за рахунок заощаджень майбутніх позичальників. Згідно цієї моделі позику можна отримати у разі відкриття депозитного вкладу, при цьому розмір позики приблизно дорівнює розміру коштів, що зберігаються на рахунках позичальника. Особливістю цієї іпотечної моделі є те, що позика видається не грошима, а нерухомістю, відповідно до цього висувається низка вимог до розмірів та терміну вкладів [3, С. 15].

Порівняно з американською німецька модель іпотечного кредиту базується не на залученні банківського капіталу, а на використанні коштів самих учасників іпотеки. Забезпечення дешевих довгострокових ресурсів для

іпотечного кредитування здійснюється за рахунок створення замкненого іпотечного фінансового ринку. Він формується навколо спеціалізованих ощадно-іпотечних кредитних установ — будівельно-ощадних кас (baursparkasse). Оскільки ці каси залучають кошти за ставками, нижчими за ринкові, вони мають змогу видавати кредити за нижчими ставками. Річ у тому, що вкладниками і позичальниками будівельно-ощадних кас є одні й ті самі особи — члени каси. Низька дохідність депозиту — своєрідна плата за право одержати іпотечний кредит за низьким відсотком.

Необхідно зазначити, що назва “німецька модель” іпотеки — умовна. Так само ощадно-іпотечні установи здійснюють свою діяльність у багатьох країнах світу. У Франції ці структури називаються Caisse d'épargne Logement, у Великобританії — будівельні товариства (building societies). У Німеччині baursparkasse уже багато років стабільно залучають кошти під 3% річних і видають іпотечні кредити за ставкою 5% при коливанні ринкових ставок на такі кредити, що видаються звичайними банками, від 7 до 12% річних.

Умови контракту ґрунтуються на розрахунку, покликаному забезпечити відповідність пасивів і активів каси за сумою і строком. Тому до контракту вводиться поняття мінімального строку накопичень (у різних baursparkasse він становить від 1,5 до 2 років) і умова, що накопичення мають досягти розмірів так званого оцінного числа. Останнє залежить від рівномірності внесення накопичень.

Повна прозорість — головна перевага цієї системи. Згідно з німецьким законом про будівельно-ощадні каси ці організації не можуть здійснювати жодних активних операцій, крім видачі іпотечних кредитів своїм членам. Таким чином, на відміну від вкладника комерційного банку, котрий не має поняття, як та на які потреби і на скільки ризиково використовуються його кошти, вкладник baursparkasse знає хто і на яких умовах користується його коштами.

Розпочати кредитування можна також, коли член каси накопичує близько половини тієї суми, яка йому потрібна. Пізніше він отримує накопичене і ще стільки ж кредиту. На всі ці кошти член каси купує нерухомість, оформляє її в заставу і починає виплачувати кредит. Завдяки невисокій ставці відсотків суми щомісячних виплат за кредитом приблизно такі самі, якими були його щомісячні накопичувальні внески. У класичному німецькому варіанті треба вчасно вносити платежі протягом багатьох років. Лише кілька українських банків використовують німецьку іпотечну модель, але поширення та розвитку вона не набула.

Аналізуючи досвід країн як із розвинутою іпотечною системою, так і з тією, яка формує іпотечний ринок, можна констатувати, що саме держава за допомогою різних фінансових інститутів бере на себе зобов'язання щодо фінансування кредитів, які видані комерційними банками для організації ринку застави і вторинного ринку похідних цінних паперів для залучення коштів інвесторів. За правильної організації іпотека, отримавши державну підтримку на етапі впровадження, трансформується у подальшому в самофінансовану систему, формує і стимулює платоспроможний попит населення. Серед сучасних розвинених країн світу найширшу систему іпотечних банків має Німеччина, де контрольний пакет акцій здебільшого належить державі. У Фінляндії іпотечний кредит надають приватні іпотечні банки, а у Швеції іпотечні банки перебувають під державним контролем. Вони здійснюють кредитування житлового будівництва, сільського господарства, суднобудування, а також торгівлі [4, С. 79].

У вітчизняній фінансовій системі також слід передбачити заходи щодо державного регулювання й підтримки усіх суб'єктів іпотечного кредитування на усіх його стадіях.

Державне регулювання іпотечного кредиту насамперед має бути пов'язане із державними субсидіями, гарантіями й страхуванням. Основна мета цих заходів — зробити іпотечний кредит доступнішим для широкого загалу юридичних і фізичних осіб.

Без належного державного регулювання система іпотечного кредитування не може ефективно функціонувати. Найважливіші функції держави у сфері становлення іпотечного ринку такі: створення правового поля (ухвалення комплексу законодавчих актів); формування відповідних інститутів іпотечного ринку; забезпечення впровадження стандартів іпотечних кредитів, системи державних гарантій за такими кредитами; запровадження цивілізованої системи державної реєстрації права власності, іпотек та іпотечних угод; реформування судової системи, виконавчої служби, системи органів нотаріату й паспортних служб; зміна системи житлового законодавства [5, С. 12].

- Відповідно до Концепції створення національної системи іпотечного кредитування держава повинна сприяти:
- формуванню умов для забезпечення населення житлом з використанням житлової іпотеки;
- створенню ліквідного ринку земель сільськогосподарського призначення з прозорими і справедливими механізмами ціноутворення та підвищенню ефективності використання цих земель власниками, які працюють на цій землі;
- придбанню та будівництву об'єктів комерційного використання та купівлі земель під ці об'єкти;
- запровадженню ефективної системи державного регулювання та нагляду за діяльністю фінансових установ — іпотечних кредиторів.

Для формування вторинного ринку іпотечного кредитування держава здійснюватиме регулювання та нагляд за випуском та обігом іпотечних цінних паперів і буде сприяти захисту майнових прав та інтересів інвесторів.

Слід звернути увагу, що однією з головних проблем становлення вітчизняного іпотечного ринку є формування необхідних грошових ресурсів для здійснення іпотечного кредитування. Розраховувати на суттєве

збільшення кредитних ресурсів за рахунок іноземних інвестицій в українську нерухомість сьогодні немає підстав. Мабуть, нам не обійтися без цільового збільшення грошової пропозиції. Іпотечний кредит неможливий без наявності необхідної маси “довгих” грошей в обігу.

І тут значну роль в рефінансуванні іпотечного кредиту має відігравати ринок іпотечних цінних паперів. Але при цьому необхідно забезпечити надійність, ліквідність і дохідність вітчизняних іпотечних цінних паперів.

Необхідною складовою іпотечного ринку є процес сек’юритизації — трансформування активів іпотечних банків в ліквідні цінні папери. У такий спосіб іпотечний банк повертає собі кошти, витрачені на придбання неліквідних активів. Цей метод вперше було застосовано у США 1970 року Державною національною асоціацією іпотечного кредиту.

Найбільшого розвитку фінансування іпотечних кредитів на основі їхньої сек’юритизації досягло у США, Австралії й Великобританії. Згідно цієї моделі первинний кредитор може рефінансувати надані кредити шляхом продажу їх інвестору чи спеціалізованому інституту вторинного ринку, а також шляхом випуску особливого виду цінних паперів, забезпечених зібраними у пули іпотечними кредитами.

Обсяг ринку іпотечного кредитування в Україні має високі темпи зростання. Важливість цього показника для держави та громадян доводить така статистика: одна гривня, що вкладена у житлове будівництво, трансформується у 6 грн. ВВП. А спеціалісти Інституту економіки АН України стверджують, що при зростанні обсягів будівництва ВВП в цілому зростає в 2,6 рази. У розвинених країнах частина іпотечного фінансування становить 30—75% ВВП. В Україні можна очікувати десятивідсоткового зростання ВВП у найближчі 10 років [3, С. 8]. Це потенційний ресурс для розвитку економіки. Для громадян — нове житло, для організацій — додатковий інструмент отримання активів, а для комерційних банків — нові ринки.

Зростання обсягів іпотечного ринку в Україні зумовлене: певною стійкістю економічної ситуації протягом тривалого, для трансформаційної економіки, періоду; утворенням стабільного середнього прошарку громадян; розширенням послуг та операцій комерційними банками. Слід звернути увагу на створення ефективної системи рефінансування, бо інакше обсяги зростання іпотечного ринку можуть призвести до кризи ліквідності установ, які займалися іпотечним фінансуванням [6, С. 138].

Останнім часом в українських банків відзначається зростання інтересу до іпотечного кредитування, що зумовлюється кількома чинниками. Якщо на початок 90-х років майже все житло у країні, за винятком житлово-будівельних кооперативів, будувалося за рахунок бюджетних коштів різних рівнів, то починаючи з 1994 року, з моменту виходу постанови Верховної Ради України “Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво і створення ринку житла”, дедалі більших обсягів набирає будівництво житла за рахунок коштів населення. Іпотечні кредити стають дедалі популярнішими.

Але необхідно звернути увагу на те, що успішне кредитування житлового будівництва можливе, як уже зазначалося, за умови високого і стабільного рівня доходів громадян. На жаль, ті послуги, які пропонуються банками України на придбання чи будівництво житла, доступні обмеженій частині населення. Нині в Україні таким кредитуванням займаються банки “Аркада”, “Ощадбанк”, “Аваль”, “Укрсоцбанк” тощо.

Більшість банків надає кредит на оплату значної частини вартості нерухомості й на довгостроковий період. Так, кредит може становити до 70% від вартості житла і видаватися на строк від 2 до 5 років.

Середня відсоткова ставка за іпотечним кредитом в Україні коливається від 10,5 до 18% річних у ВКВ. У Німеччині її коливання становить 7—10% річних. У США іпотечний кредит надається терміном до 30 років під 3—5% річних.

Отже, в Україні треба впроваджувати таку модель іпотечного кредитування, яка б з урахуванням сучасних економічних умов і вітчизняної ментальності поєднувала у собі найприйнятніші риси європейської та американської моделей іпотечного кредитування.

У перспективі впровадження іпотечного кредитування матиме важливе значення для подальшого розвитку усієї вітчизняної фінансово-кредитної системи.

Розбудова ефективної системи іпотечного кредитування сприятиме: залученню довгострокових фінансових ресурсів національних та іноземних інвесторів в економіку України; розв’язанню проблеми забезпечення житлом населення; активізації ринку нерухомості; розвитку фондового ринку та ринків фінансових послуг; стимулюванню розвитку економіки в цілому, зокрема будівельної і агропромислової галузі.

1. Концепція створення національної системи іпотечного кредитування. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559.
2. М’якишевська О. М. Стан і перспективи іпотечного кредитування /Фінанси України, 2003, № 11, 115 с.
3. Матеріали семінару “Іпотечне фінансування Світового банку та асоціації українських банків”, 2003.
4. Лагутін В. Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування /Фінанси України, 2004, № 1, 79 с.
5. Кравченко В. І. Об’єктивні передумови формування іпотечного ринку в Україні /Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України. К. Міжвідомча комісія з питань фінансової безпеки при РНБОУ, 2002, 12 с.
6. Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку /Фінанси України, 2004, № 6, 138 с.

MORTGAGE FINANCING AS PART OF THE MARKET MECHANISM OF ECONOMY**B. Hnatkivskyi***Lviv Ivan Franko National University*

Dealt with in the article are the aspects of the establishment and development of mortgage financing in Ukraine and the formation and development of mortgage financing in countries with advanced market economies (the USA and Germany). The models of the functioning of the mortgage market are analysed. Also, the author discusses the role of the state in the establishment of this market and offers possible ways of the formation and functioning of mortgage financing in Ukraine, benefiting from foreign experience.

Key words: mortgage financing, real estate market, credit, interest and exchange risks, mortgage refunding.