

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Анотація. У роботі проведено аналіз стану ринку іпотечного кредитування в Україні, з'ясовано тенденції його розвитку, визначено його основні проблеми та шляхи їх вирішення.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, рефінансування, банк, іпотечні цінні папери.

Annotation. In work the analysis of market condition of the mortgage crediting in Ukraine is conducted, his progress trends are found out, his basic problems and ways of their decision are certain.

Key words: mortgage, mortgage crediting, mortgage market, refunding, bank, mortgage securities.

Вступ. На сучасному етапі розвитку економіки України необхідною умовою ефективної інвестиційної діяльності є відродження іпотечних ринків та іпотечного кредитування. За допомогою іпотечного кредитування можна вирішити багато економічних і соціальних проблем. Практично для кожної української сім'ї проблема власного житла постає з кожним роком усе гостріше. Крім того, господарські суб'єкти постійно в зростаючих обсягах потребують придбання основних засобів (офісних приміщень, складів, різноманітного технологічного устаткування). Проблема формування іпотечного ринку в країнах із трансформаційною економікою набуває значної актуальності в зв'язку з тим, що іпотечний ринок, завдяки своїй здатності стимулювати інвестиції, виступає потужним каталізатором економічного зростання, що дозволяє характеризувати його як одну з вагомих складових економічного розвитку.

Іпотека дає змогу мобілізувати значну частину заощаджень населення і коштів інвесторів в інвестиції у всі галузі економіки, що пов'язані з житловим будівництвом, тобто забезпечує спрямування грошових ресурсів у реальний сектор економіки.

Вагомий внесок у дослідження проблем іпотечного кредитування зробили, передусім, учені західних країн, зокрема Д.Джонсон, М.Левін, Дж.Шерман, Р.Страйк, Дж.Фрідман, Н.Ордуей, а також науковці України та Росії: М.Бодрецький, О.Басова, С.Башлай, В.Блідченко, О.Гринько, О.Гузенко, М.Денисенко, О.Євтух, А.Іванов, О.Кіреєв, Н.Копишинська, В.Костюченко, В.Кудрявцев, В.Лагутін, О.Любунь, Р.Набок, О.Олійник, Н.Погорельцева, В.Савич, О.Ткаченко та ін. Автори висвітлювали окремі теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку іпотечного кредитування. Однак вони не приділяли достатньо уваги комплексному аналізу проблем іпотечного кредитування та визначенню напрямів його розвитку. Тому постає необхідність подальшого дослідження цих питань.

Постановка завдання. Мета роботи – провести комплексний аналіз стану ринку іпотечного кредитування в Україні, з'ясувати тенденції його розвитку, визначити його основні проблеми та окреслити шляхи їх вирішення.

Теоретичну та інформаційну базу дослідження становлять праці провідних вітчизняних і зарубіжних фахівців у сфері іпотечного кредитування, законодавчі та нормативні акти України з питань функціонування іпотечних ринків, довідково-інформаційні видання, матеріали науково-практичних конференцій, інформаційно-аналітичні матеріали Державної іпотечної установи, Української національної іпотечної асоціації, публікації в засобах масової інформації.

Результати. Іпотечний кредит – це правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний борг між кредитором і боржником із приводу надання коштів у користування зі встановленням іпотеки. Забезпеченням кредитного капіталу при цьому є заставлена нерухомість позичальника, а при продажу кредитором заставної на вторинному

ринку вона виступає забезпеченням окремих вкладів численних інвесторів, що у свою чергу створює умови для мобілізації ресурсів.

Досить вдале визначення іпотечного кредиту як економічної категорії дає Погорельцева Н.П. Це “економічні відносини з акумулювання тимчасово вивільнених із процесу відтворення грошових засобів та їх розподілу і спрямування в різні ланки економіки під заставу нерухомості” [11, с.69].

Окреслюючи роль іпотечного кредиту, вкажемо, що іпотека, по-перше, позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки. У процесі вкладення державним чи приватним сектором коштів у житлове будівництво інвестується реальний сектор економіки, що веде до зростання виробництва в багатьох галузях промисловості. Іпотечний кредит сприяє реалізації будинків, квартир; забезпечує безперервність виробництва в будівництві, а це, у свою чергу, сприяє поживавленню виробництва будівельних матеріалів, конструкцій, розвитку будівельного машинобудування, деревообробної галузі, виготовленню меблів тощо. Вкладена в будівництво 1 грн. залучає в обіг 10 грн. інших галузей. Промислове іпотечне кредитування забезпечує модернізацію виробництва, збільшуючи при цьому якість продукції в усіх галузях.

По-друге, розвиток іпотечного кредитування впливає на подолання соціальної нестабільності, а саме: з одного боку – на розв’язання проблем зайнятості, оскільки роботу отримують тисячі будівельників; з іншого – на задоволення потреб населення в житлі.

Кожна гривня, вкладена в будівництво, дає 2,5–3 грн. приросту ВВП. А кожне додаткове робоче місце в житловому будівництві забезпечує роботою 5–6 працівників інших галузей.

З огляду на це виникає необхідність використання системи іпотечного кредитування як важливого стимулятора стабілізації і зростання сучасної економіки.

У розвинутих країнах іпотечне кредитування здійснюється вже 25–30 років. Воно стало звичним і не потребує суттєвих жертв ні від кредитора, ні від позичальника. Кредит надається на умовах внесення 20–50% від вартості нерухомості. Його розмір розраховується з огляду на поточний дохід позичальника. Щомісячні виплати, як правило, не перевищують 30% від цього доходу. Кількість неповернених іпотечних кредитів відносно невелика – 0,01–3% (залежно від країни) [5, с.32].

Основними суб’єктами іпотечного ринку є позичальник, кредитор та інвестор, економічні відносини між якими формують структуру іпотечного механізму.

Позичальник – суб’єкт відносин іпотечного кредитування, що одержує у тимчасове користування іпотечний кредит на умовах повернення, строковості та платності.

Кредитор – фінансово-кредитний посередник, що акумулює грошові ресурси, трансформує їх у позичковий капітал і розподіляє між позичальниками у формі іпотечних кредитів із метою отримання прибутку. Кредиторами виступають: а) спеціалізовані іпотечні та земельні банки; б) універсальні банки, одним із видів діяльності яких є надання іпотечних позик; в) ощадні інститути (кредитні спілки, ощадні банки, взаємощадні банки тощо).

Інвестор – суб’єкт іпотечного ринку (юридична чи фізична особа), що розміщує власні та залучені заощадження на депозитах фінансово-кредитних інститутів та інвестує в іпотечні цінні папери з метою одержання прибутку. При цьому первинними інвесторами виступають юридичні й фізичні особи, що здійснюють господарську діяльність та отримують доходи, а вторинними – переважно інституційні інвестори: договірні ощадні інститути (страхові компанії і пенсійні фонди) та інвестиційні посередники (інвестиційні компанії, взаємні і трастові фонди) [11, с.71].

Ефективне функціонування іпотечного ринку неможливе без діяльності інфраструктурних учасників – забезпечувальних суб’єктів в особі органів державної реєстрації прав на нерухоме майно; установ нотаріальних та юридичних послуг; страхових компаній, компаній із оцінки нерухомості, судових органів, фінансових інститутів, що здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних. Цільове призначення та роль за-

безпечувальних суб'єктів іпотечного ринку полягає в підвищенні ефективності та оперативності роботи основних суб'єктів іпотечного ринку шляхом здійснення організаційного оформлення відносин іпотечного кредитування; надання маркетингових послуг та інформаційного забезпечення діяльності основних суб'єктів; обслуговування руху іпотечного капіталу; сприяння зниженню ризиків іпотечного кредитування тощо.

Важливим суб'єктом іпотечного ринку є держава в особі органів законодавчої та виконавчої влади, головна роль якої – формувати організаційно-економічні умови взаємодії економічних суб'єктів і регулювати відносини іпотечного кредитування.

Звичайно, Україні важко побудувати ефективну іпотечну систему за п'ять – десять років, тоді як у країнах Європи та США становлення іпотечних відносин має 200-літню історію. Проте останнім часом іпотечне кредитування в нашій державі розвивається досить динамічно. Свідченням того є збільшення розміру іпотечного кредитування за період 2002–2006 рр. у 10,9 раза, а з початку 2006 року – у 2,6 раза. Станом на 1 січня 2007 р. заборгованість за кредитами, які забезпечені іпотекою, становила 27012 млн. грн. (табл.1).

Таблиця 1

Розмір іпотечних кредитів у ВВП*

Показники станом на кінець періоду	Роки				
	2002	2003	2004	2005	2006
ВВП у фактичних цінах, млн. грн.	225810	267344	345113	441452	535860
Обсяг іпотечних кредитів, млн. грн	2476	4569	7256	10441	27012
З них:					
Наданих фізичним особам, млн. грн.	816	1401	2951	6936	20090
Наданих суб'єктам господарювання, млн.грн.	1660	3168	4305	3505	6922
Частка іпотечних кредитів у ВВП, %	1,1	1,71	2,1	2,36	5,04
Частка іпотечних кредитів фізичним особам у ВВП, %	0,36	0,52	0,85	1,39	3,75
Частка іпотечних кредитів суб'єктам господарювання у ВВП, %	0,74	1,18	1,24	0,7	1,29

*Джерело [3,с.38; 6, с.126–127; 7, с.74–75].

Кількісним показником рівня розвитку іпотечного ринку є обсяг портфеля іпотечних кредитів у ВВП. Іпотечний ринок є розвинутим, якщо цей показник становить 10–15%. Частка іпотечних кредитів у ВВП на початок 2007 р. становила в Україні 5,04%, тоді як на початок 2003 р. – 1,1%. На противагу цьому обсяг іпотечних кредитів у США та розвинутих країнах Європейського Союзу становить у середньому близько 50% у ВВП, сягаючи 60% у Великобританії, 70% у Нідерландах і Данії.

Для цих країн характерний низький розмір відсоткової ставки за іпотечним кредитом (5–6%) із незначними коливаннями залежно від терміну його надання [8, с.68].

Аналізуючи частку іпотечних кредитів у кредитному портфелі банків в Україні станом на кінець 2005 і 2006 років, відзначимо, що вона зросла з 7,5% до 11,1% [16]. Нині більше половини загального обсягу іпотечних кредитів становить ринок житлового іпотечного кредитування. Решта припадає на кредитування під заставу нерухомості комерційного та промислового призначення.

Банки активно надавали іпотечні кредити як корпоративним клієнтам, так і фізичним особам. Аналізуючи табл.1, бачимо, що у 2002–2004 рр. характерним було перевищення обсягів іпотечних кредитів, наданих суб'єктам господарювання, над кредитами фізичним особам, однак спостерігається поступове зменшення їх частки в загальному обсязі. Так, на кінець 2002 р. частка іпотечних кредитів, наданих юридичним особам, становила 67%, на кінець 2004 р. – 59,04%, а вже на кінець 2006 р. – тільки 25,6%, що свідчить про зростання частки іпотечних кредитів, наданих фізичним особам. Протягом 2005–2006 років переважає іпотечне кредитування фізичних осіб.

Характерною рисою ринку іпотечного кредитування України є значний рівень валютизації, тобто переважання частки іпотечних кредитів в іноземній валюті. Українці віддають перевагу іноземній валюті при отриманні іпотечних кредитів, зважаючи на їх нижчу вартість. Кредити у гривні дорожчі за кредити в доларах США в середньому на 4–5%. За підрахунками експертів, при отриманні доларової позики, наприклад на 15 років житло дорожчає в середньому на 80%, тоді як при кредитуванні у гривні – на 130%.

Частка іпотечних кредитів в іноземній валюті дорівнює 84,5%, у той час, як у загальному кредитному портфелі кредити в іноземній валюті становлять 49,5%, а в кредитуванні фізичних осіб – 63,9%. Найбільш популярною валютою кредитування в Україні є долар США, оскільки на доларові кредити припадає 95% позик, що надані в іноземній валюті, так само зростає популярність швейцарського франка [16].

Незважаючи на значне збільшення обсягів кредитування у 2006 році, іпотечні кредитори не пішли на зниження процентних ставок за іпотечними позиками. У 2006 році номінальні процентні ставки за житловими іпотечними кредитами у національній валюті зросли на 1,75%, у доларах США – зменшилися на 0,5%, в євро – знизилися на 0,75%. Станом на 1 січня 2007 року номінальні медіанні процентні ставки за житловими іпотечними кредитами становили: 17,75% – у гривнях, 12,0% – у доларах США, 11,25% – у євро [16].

У країнах єврозони вартість житлових кредитів для позичальника є настільки низькою (3,5–3,75%), що з рівнем інфляції 3–3,5% для споживача іпотечний кредит є фактично безкоштовним, тобто видається за нульовою або навіть мінусовою відсотковою ставкою [5, с.32].

Темпи зростання іпотечного кредитування свідчать про спробу українських банків не лише мінімізувати вплив кредитного ризику, але й ширше диверсифікувати активи за строками в бік збільшення їх термінів. Про це свідчить збільшення частки довгострокових (до 30 років) іпотечних кредитів і зменшення частки короткострокових та середньострокових кредитів (до 5 років) у портфелі банку. Однак в основному таке зрушення характерне для житлової іпотеки. Промислова та комерційна іпотека залишається поки що в рамках короткострокової, оскільки термін кредитування становить у більшості випадків 3–5 років, рідше – 19 років.

Аналіз регіональної структури іпотечного портфеля банків показує, що на Київ та Київську область припадає 27% виданих іпотек (причому область акумулює не більше 1,5%). На другому місці – Одеська область – 16%, а третє місце посідає Дніпропетровськ із часткою більше 8% [16].

На кінець 2006 року в Україні налічувалося 170 діючих банків, однак на ринку іпотечного кредитування працювало лише до п'ятдесяти, які мають достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації. Ринок залишається значно концентрованим. На першу п'ятірку банків припадає 66,35% іпотечного ринку, на десятку найбільших кредиторів – 85,29%. Лідером за обсягами іпотечного портфеля станом на 1 січня 2007 року є УкрСиббанк із часткою 18,8%, на другому місці Райффайзен Банк Аваль – 14,1%, на третьому – Укрсоцбанк – 13,8%, четверте та п'яте місця посідають ОТП Банк і Приватбанк із ринковими частками 10,3% і 9,3% відповідно [16].

Важливим фактором, який спонукає банки більш активно надавати кредити під заставу нерухомості, є зниження дохідності альтернативних способів вкладення активів. До позитивних факторів належить також приріст коштів на депозитах банків, зокрема коштів довгострокового характеру, що засвідчує таблиця 2.

Таблиця 2

**Структура зобов'язань банків України за коштами, залученими на рахунки фізичних та юридичних осіб у 2003–2006 рр. (за строками та видами валют)*
(на кінець періоду, млн. грн.)**

Роки	Усього	У тому числі							
		У національній валюті				В іноземній валюті			
		Усього	У тому числі			Усього	У тому числі		
			До запитання	Строкові	З них довгострокові		До запитання	Строкові	З них довгострокові
2003	61617	41954	20143	21811	11814	19663	5362	14301	8013
2004	82959	52759	25765	26994	17123	30200	7672	22528	14400
2005	132745	87198	40103	47095	28931	45546	10247	35299	22267
2006	184235	114093	48957	65136	42970	70142	13334	56808	37628

* Розраховано на основі статистичних даних Бюлетеня НБУ [7, с.147].

Як бачимо, більше половини сукупних депозитів банків складають строкові депозити, збільшилися довгострокові депозити банків.

Поліпшилась також структура строкових депозитів із погляду їх суб'єктної приналежності (найбільша питома вага строкових депозитів банків сформована з коштів населення, є тенденція до росту даного показника).

На організацію і розвиток іпотечного кредитування впливають різні фактори. Серед них можна виділити такі:

- а) політичні (стабільність суспільної системи);
- б) економічні (рівень інфляції, платоспроможність населення, розвиток кредитного ринку і ринку цінних паперів);
- в) правові (законодавчо-нормативна база, яка забезпечує захист прав власності на об'єкти нерухомості, законні способи накладення стягнення і відчуження майна, що є об'єктом застави; наявність чіткої системи реєстрації нерухомості);
- г) історичні (традиції накопичення ресурсів, ставлення до кредиту, земельний устрій).

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням таких проблем:

- політична та економічна нестабільність у державі;
- правові проблеми у сфері створення житлово-інвестиційного законодавства;
- відсутність належного досвіду зі страхування ризиків, що виникають при становленні іпотечних кредитних відносин;
- відсутність у населення стабільних моделей ощадної та кредитної поведінки;
- висока вартість позик;
- проблема формування в українських банків необхідних грошових ресурсів для здійснення іпотечного кредитування, оскільки іпотечний кредит неможливий без наявності необхідної маси довгострокових ресурсів (довгих грошей) у банків і відсутність дієвих інструментів їх залучення на внутрішньому вторинному ринку;
- відсутність середнього класу, порівняно низькі доходи в основної маси населення України;
- нерозвиненість іпотечної інфраструктури на регіональних рівнях;
- неврегульована процедура звернення стягнення на предмет іпотеки, тобто виселення мешканців і повернення заставлених житлових приміщень;
- невизначеність землеволодіння;
- високі ціни на нерухомість;

– відсутність національних “іпотечних” традицій тощо.

Розвиток іпотечних відносин значною мірою залежить від адекватного законодавства. У цьому напрямку Україна зробила перші кроки в розрізі законодавчої площини. У нашій країні створені умови для іпотечного кредитування, оскільки почали діяти Закони України “Про іпотеку”, “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечними сертифікатами”, “Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях із нерухомістю”, “Про забезпечення вимог кредиторів і реєстрацію обтяжень”; Тимчасовий порядок державної реєстрації іпотек; затверджено Стандарти житлового іпотечного кредитування, які мають рекомендаційний характер для іпотечних кредиторів.

У 2004 році Кабінетом Міністрів України було схвалено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування. У цьому документі чітко окреслено мету функціонування національної системи іпотечного кредитування. По-перше, це формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу. По-друге, це забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів. Концепція встановлює єдині стратегічні підходи, які мають бути покладені в основу державної політики у сфері іпотечного кредитування, що розвиватиметься на ринкових засадах із мінімально можливим втручанням держави [9].

Усе це добрі стимули до масштабного впровадження нових прогресивних іпотечних механізмів. Тому нині винятково актуальним питанням є практична реалізація можливостей, що виникли в рамках прийнятого законодавства для розвитку іпотечного кредитування.

Іпотечний кредит, як і будь-який механізм, який розрахований на тривалий час (понад 10 років), стикається в Україні з головною проблемою – браком пасивів відповідної строкowości, тобто відсутністю довгострокових банківських ресурсів у необхідних обсягах і з прийнятними відсотковими ставками.

Іпотечне кредитування може фінансуватися такими шляхами:

- 1) депозитне залучення коштів;
- 2) емісія банками корпоративних облігацій;
- 3) емісія банками забезпечених нерухомістю облігацій.

Щодо використання депозитів населення, то в банківській системі спостерігаються диспропорції між обсягами активів і пасивів із різними строками погашення, що загрожує зниженню ліквідності банків, які прагнуть надавати довгострокові іпотечні кредити за рахунок короткострокових джерел. Нині в Україні стандартні терміни депозитів – 1, 3, 6, 9, 12 місяців. За можливості залучення депозитів на 1 рік і менше, видача кредитів у значних обсягах на 10 і більше років пов’язана з підвищеними ризиками, оскільки не гарантує повернення залучених депозитів у договірні терміни (ризик ліквідності).

Крім того, при формуванні залучених ресурсів банки сьогодні орієнтуються саме на населення. Проте відсутність середнього класу, обмеженість гарантій виплати ФГВФО, бажання диверсифікації вкладів роблять депозити населення неповноцінним джерелом. Право повернути суму вкладу в будь-який час робить стабільність пасивів умовною.

Емісія корпоративних облігацій потребує чіткої налагодженої інфраструктури, якої в Україні ще бракує. Останнім часом у цьому напрямі банки почали використовувати емісію євробондів. Проте обсяги операцій і досвід роботи банків на цьому ринку ще недостатні.

Розв’язанню суперечності між строками акумулювання іпотечного капіталу та його вивільнення із відтворювального процесу сприяє механізм рефінансування іпотечних активів, який передбачає продаж заставних як повноцінного інвестиційного товару. Механізм рефінансування стає можливим із появою оборотної форми іпотеки, за якої установа, здійснивши реєстрацію іпотечної угоди, видає заставне свідоцтво, що є засобом

для подальшої передачі прав на заставлене нерухоме майно. Іншими словами, при оборотній іпотеці, виступаючи засобом забезпечення боргу, заставна набуває реального майнового змісту, має вартість і, як заставне свідоцтво, може переходити разом із правом стягнення боргу іншій особі, перетворюючись на цінний папір [11, с.70]. Процес рефінансування здійснюється або у формі безпосереднього продажу (передачі) заставних, або опосередкованого – шляхом емісії на їх основі іпотечних сертифікатів чи облігацій. При цьому іпотечна облігація чи сертифікат є довгостроковими цінними паперами, забезпеченим заставними (по суті, заставленим нерухомим майном).

Рефінансування саме по собі характеризує особливість іпотечного кредитування – розподіл на первинний та вторинний ринки. Первинний ринок, що функціонує в межах ринку довгострокових кредитів та виконує операційну функцію при іпотечному кредитуванні, – це система економічних відносин, що складаються між первинним інвестором, кредитором і позичальником з приводу мобілізації тимчасово вільних грошових засобів, їх розподілу та інвестування у різні сфери економіки.

Вторинний ринок – це система економічних відносин між кредитором та вторинним інвестором із приводу формування сукупного кредитного портфеля іпотечної системи за рахунок трансформації персоніфікованих заставних у знеособлені доходні цінні папери і розміщення їх серед інвесторів, сприяє зміні власників боргових зобов'язань, здійснюючи функцію рефінансування наданих іпотечних кредитів.

Якщо на первинному здійснюється безпосереднє кредитування, то на вторинному відбувається процес, який називають “сек’юритизацією” – переведення “неліквідних” активів (безпосередньо кредити) у ліквідні активи (іпотечні цінні папери). У такий спосіб кредитор повертає собі кошти, витрачені на придбання неліквідних активів. Крім того, вторинний ринок розподіляється на два сегменти: однорівневий та дворівневий. Однорівневий ринок передбачає, що первинний кредитор самостійно може рефінансувати надані кредити шляхом емісії цінних паперів, забезпечених зібраними в пули іпотечними кредитами. Дворівневий ринок передбачає продаж первинним кредитором іпотечних кредитів спеціалізованому інституту вторинного ринку, який буде здійснювати випуск іпотечних цінних паперів.

Запровадження механізму сек’юритизації іпотечних активів вітчизняними банками також дозволить їм отримувати фінансові ресурси дешевше, ніж на ринку єврооблігацій. У першу чергу, через те, що євробони несуть у собі всі ризики, пов’язані з їхніми емітентами. Сек’юритизація передбачає, що активи, які виступають забезпеченням цінних паперів, виділені в окрему категорію. Тобто, навіть у випадку банкрутства банку ці активи можуть бути продані, а грошові кошти повернені кредитуру.

В Україні законодавча база, яка має визначати особливості емісії та обігу іпотечних цінних паперів, була сформована наприкінці 2005 року з прийняттям Закону України “Про іпотечні облігації”. До цього Законом “Про іпотеку” були “введені в обіг” квазі-іпотечні цінні папери – заставні. Це специфічні боргові папери, які, згідно зі ст. 20 Закону, підтверджують безумовне право їх власника на задоволення боржником вимог за основним зобов’язанням. Заставні, у свою чергу, можуть забезпечувати випуск іпотечних цінних паперів, можливість емісії яких визначена окремими законами. Так, Законом “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” запропоновано нові інструменти: іпотечні сертифікати з фіксованою дохідністю та іпотечні сертифікати участі. Власник сертифікатів участі має право на отримання частки у платежах за іпотечними активами відповідно до договору про придбання сертифікатів. Сертифікати з фіксованою дохідністю – це сертифікати, які посвідчують право їх власника на отримання номінальної вартості в передбачені умовами випуску сертифікатів терміни [2]. Ці інструменти стосуються в основному фінансування будівництва. Тому класичним інструментом усе ж є іпотечна облігація, порядок емісії та обігу якої регулюється Законом України “Про іпотечні облігації”. Іпотечна облігація, з одного боку, є зобов’язанням емітента відшкодувати його власнику номінальну вартість

облігації у передбачений строк із виплатою процента, з іншого – засвідчує вкладання його власником грошового капіталу і надає йому право отримувати дохід у формі процента, а в разі невиконання емітентом зобов'язань за іпотечною облігацією надає її власнику право задовольнити свою вимогу за рахунок іпотечного покриття [1]. Українське законодавство передбачає емісію звичайних облігацій (елемент однорівневого вторинного ринку) та структурованих облігацій (дворівневий вторинний ринок).

Використання банками таких способів мобілізації фінансових ресурсів, як рефінансування з використанням заставної і сек'юритизації іпотечного кредиту, що сприяє залученню ресурсів із ринку цінних паперів на іпотечний ринок, може суттєво підвищити ліквідність операцій з іпотечного кредитування, а також сприятиме створенню довгострокової ресурсної бази. Цим досягається здешевлення кредитів, вирівнюється структура активів і зобов'язань банку за строками, що робить стабільним банківський сектор.

Тому в Україні існує нагальна потреба у створенні повноцінного вторинного ринку іпотечного кредитування, що зумовлена наявною тенденцією щодо фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових пасивів банків. Для розвитку іпотечного кредитування необхідно розробити і прийняти Закон України "Про сек'юритизацію".

Держава для розвитку вторинного ринку іпотечного кредитування, сприяння процесу сек'юритизації іпотечних активів постановою Кабміну створила Державну

Криховецька З.М. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні

геч-юві

іпотечні кредити, не очікуючи завершення строку попередніх, оскільки банки формують ресурсну базу за рахунок короткострокових депозитів. ДІУ має сприяти здешевленню іпотечних кредитів за рахунок підтримки державою розвитку іпотечного кредитування, а це вирішить у певній мірі проблему – короткий строк іпотечних кредитів. Участь ДІУ дозволить банкам розвантажувати власні кредитні портфелі шляхом виведення позик за баланс.

Тому сьогодні є надзвичайно актуальним питання рефінансування іпотечних активів у ДІУ. ДІУ може здійснювати операції з рефінансування первинних кредиторів із застосуванням таких інструментів :

- набуття у первинних кредиторів прав вимоги за договорами про іпотечний кредит на весь термін, установлений таким договором (викуп на весь термін) – за рахунок власних коштів установи;

- набуття у первинних кредиторів прав вимоги за договорами про іпотечний кредит на визначений термін рефінансування (викуп на визначений термін – операції РЕПО) – за рахунок залучених коштів установи;

- надання фінансових кредитів первинним кредиторам та отримання в заставу майнових прав за договорами про іпотечний кредит, які надані відповідно до вимог ДІУ до іпотечних кредитів, – за рахунок власних та залучених коштів;

- придбання у первинних кредиторів (емітентів) іпотечних облігацій, забезпечених іпотечними житловими кредитами, – за рахунок власних та залучених коштів установи.

За 2007 рік ДІУ спрямувала на ринок іпотечного кредитування України 1 млрд. грн., які були залучені на ринках капіталів шляхом випуску облігацій, забезпечених державною гарантією, та планує найближчим часом спрямувати ще стільки ж коштів [15]. Відпрацьовано та запроваджено процедуру викупу пулу іпотечних кредитів, що суттєво прискорило процес рефінансування банків-партнерів. На кінець 2007 року до системи рефінансування ДІУ включено 72 банки-партнери [14]. Діяльність Державної іпотечної установи на ринку іпотечного кредитування за 2007 рік позитивно відобразилась на динаміці відсоткових ставок, за якими банки видають кредити населенню на купівлю житла. Про це свідчать індекси іпотечного кредитування (за кредитами, що надаються банками-партнерами згідно зі стандартами ДІУ), розрахунок яких було запроваджено ДІУ

наприкінці вересня 2007 року [15]. Даний індекс дає змогу порівняти відсоткові ставки за іпотечними кредитами за Стандартами ДІУ та за іпотечними кредитами, виданими банками за рахунок своїх ресурсів [14]. Станом на 22 листопада 2007 року індекс іпотечного кредитування ДІУ зменшився і становив 12,37% річних у національній валюті, тоді як попередній було зафіксовано на рівні 13,23%. Ринковий індекс іпотечного кредитування становив 15,07%, тоді як попередній був на рівні 16,4% [15]. У грудні 2007 року індекс іпотечного кредитування ДІУ становив 12,69% річних, тоді як ринковий індекс іпотечного кредитування 14,49% річних [14]. ДІУ пов'язує таке зменшення з покращенням доступу банків до недорогих гривневих ресурсів, а саме до коштів ДІУ, яка здійснює рефінансування банків за єдиною ставкою 9,9% річних [15].

Запровадження вітчизняної системи іпотечних відносин із правильно побудованим механізмом іпотечного рефінансування дозволить за рахунок мультиплікації збільшити кількість грошей, що працюють в економіці, підвищити її монетизацію без додаткової первинної емісії.

Наступна проблема – для кого випускати іпотечні фінансові інструменти.

Так, інвестиційні фонди та трастові компанії мають гроші від 1 до 3 років. Найдовші гроші в “лайфових” страхових компаній і недержавних пенсійних фондів, де накопичення триває 5–30 років. Сьогодні страховики розуміють, що вигідніше розміщення своїх ресурсів, аніж іпотечні цінні папери, зокрема і ДІУ, їм просто не знайти. Інвестуючи в іпотеку, вони, по-перше, отримають надійні цінні папери, підкріплені реальною нерухомістю, по-друге, уникають накладних витрат із постійного реінвестування накопиченої на їх рахунках грошової маси, по-третє, отримують податкові преференції від держави.

Існує низький попит на іпотечні кредити через вартість позики, високий рівень додаткових витрат, високі ціни на нерухомість. Поряд із початковим внеском за об'єкт позичальник несе витрати на оформлення документів, оплату послуг банку, оцінку і страхування об'єкта, нотаріальне посвідчення угоди про іпотеку, оплату за реєстрацію і оформлення кредиту, придбання полісу страхування життя чи працездатності позичальника.

Процентні ставки за іпотечний кредит є фіксованими і визначаються, виходячи з позиції, що вони мають бути прийнятними для банку в разі збільшення ринкової ставки за кредитами. Таке штучне завищення фіксованих ставок відбувається через відсутність методики визначення плаваючої процентної ставки.

Українські банки практично не використовують науково обґрунтованих механізмів ціноутворення, що базуються на теоретичних дослідженнях. Це хаотичний процес встановлення цін на окремі види фінансових послуг, у тому числі й на кредитування. Комплексний системний підхід до процесу встановлення цін нерідко підміняють епізодичними заходами, спрямованими на вивчення рівня цін на послуги банків-конкурентів, величини власних витрат, стану ринкової кон'юнктури.

Підвищити привабливість іпотечних кредитів можна шляхом запровадження гнучких механізмів іпотечного кредитування, які передбачали б диференційовані умови залежно від територіальних відмінностей вартості житла, загального попиту на житло, доходах населення, динаміки економічного розвитку та рівня життя. Одним із елементів цього механізму є запровадження диференційованих процентних ставок за іпотечними кредитами. В основі диференціації має бути реальний рівень середніх доходів домогосподарств і вартість житла в конкретному регіоні [12, с.85].

Забезпечити захист соціально незахищених верств населення та сприяти вирішенню житлових проблем основної частини працюючого населення з середніми доходами дозволить державна житлова політика.

Одним зі шляхів здешевлення іпотечних кредитів для населення, особливо соціально незахищених верств, є субсидування процентних ставок, першого внеску за рахунок коштів відповідних бюджетів або за рахунок ресурсів ДІУ. Складність застосування цього

в нинішніх умовах слабкості місцевих бюджетів та ДІУ зумовлює необхідність виділення на такі цілі коштів централізованих бюджетних ресурсів, посилення ролі міжбюджетних трансфертів із метою перерозподілу ресурсів між різними за рівнем розвитку та рівнем життя населення регіонами.

Державна підтримка житлової іпотеки може реалізуватися також шляхом створення системи державного страхування ризиків неплатоспроможності позичальника.

Обґрунтованою є присутність держави у сфері ціноутворення в системі житлового будівництва. Вільне ціноутворення призводить до безпідставного подорожчання вітчизняної нерухомості на первинному ринку і тягне за собою подорожчання на вторинному ринку, нерухомість на якому набагато гірша за своїми споживчими якостями. Існує великий дисбаланс між ціною житла й рівнем доходів населення.

Важливою проблемою, що підвищує ризикованість іпотечного кредитування для кредиторів, є те, що реалізація права стягнення на заставлене майно є складним і тривалим у процесі часом, крім того, не працює на практиці процедура виселення.

У період становлення системи іпотечного кредиту на перший план виходить завдання створення дієвих інституційних форм організації іпотечного ринку – земельних та іпотечних банків. Серед розвинених країн світу найбільшою системою іпотечних банків володіє Німеччина. Одним із недоліків, що стримує розвиток іпотеки в нас, є відсутність Закону України “Про іпотечні банки”. Можливо, саме тому, що в Україні немає жодного спеціалізованого іпотечного банку, постала проблема прийняття окремого закону про іпотечні банки. Подібні законодавчі акти було прийнято в 90-х рр. у ряді східноєвропейських країн. У Польщі – закон про іпотечні заставні листи та іпотечні банки, в Угорщині – про іпотечні банки та іпотечні заставні листи. Іпотечні банки надають іпотечні кредити, а також продають іпотечні позики. Для іпотечних банків повинні бути встановлені НБУ окремі економічні нормативи діяльності, а також за ними повинен здійснюватися жорсткий публічний нагляд.

І ще один, визначений нами, цільовий аспект діяльності банку як учасника іпотечних кредитних відносин – створення інфраструктури для ведення роздрібного бізнесу. Значна кількість банків були й залишаються орієнтованими на корпоративних клієнтів, часто на клієнтів і власників в одній особі. Сьогодні банки, шукаючи роздрібного вкладника й позичальника, “йдуть у народ”. А цей маркетинговий комунікаційно-збутовий метод вимагає перебудови засад клієнтської політики, відволікання необхідних ресурсів на розвиток мережі територіально відокремлених підрозділів і пошук ефективних методів ціноутворення на роздрібні послуги.

Правильна організація процесу банківського кредитування під заставу нерухомого майна, розроблення ефективної та гнучкої системи управління іпотечними кредитними операціями – основа фінансової та ринкової стабільності банків.

Висновки. Україна знаходиться на початку складного шляху формування системи іпотечного кредитування. Для ефективної реалізації цього процесу в найближчій перспективі необхідно зосередити увагу на таких напрямках:

- створення первинного та вторинного ринків заставних;
- упровадження доступної для ознайомлення державної реєстрації прав власності на нерухомість, іпотек та іпотечних пулів;
- запровадження механізму плаваючої процентної ставки, що дозволить зменшити середній рівень ставок за кредитами;
- створення земельних та іпотечних банків, розробка та прийняття закону, який би регулював їх діяльність;
- зниження ризиків кредиторів завдяки запровадженню державних гарантій та систем страхування за іпотечними кредитами;
- вилучення із суми, оподаткованої податком на доходи фізичних осіб, відсотків за іпотечним кредитом;

- субсидування процентних ставок за іпотечними кредитами для незахищених верств населення за рахунок коштів відповідних бюджетів;
- державне регулювання цін у системі житлового будівництва;
- широке висвітлення та інформаційна підтримка розвитку системи іпотечного кредитування;
- удосконалення роботи пенсійних фондів і страхових компаній щодо їх участі в системі іпотечного кредитування тощо.

Система іпотечного кредиту не може ефективно функціонувати без належного державного регулювання, яке передбачає створення правового поля для формування інститутів іпотечного ринку, системи державних гарантій за іпотечними кредитами.

Вирішення зазначених вище проблем забезпечить формування оптимальної моделі функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні, здорову основу для довгострокового економічного зростання країни, створить сприятливі умови для придбання кожною українською сім'єю власного житла.

1. Закон України "Про іпотечні облігації" N 3273-IV від 22.12.2005.
2. Закон України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" N 979-IV від 19.06.2003.
3. Басова О. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні // Економіст. – 2006. – №9. – С.36–39.
4. Башлай С. Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин // Регіональна економіка. – 2006. – №1. – С.109–115.
5. Бодрецький М. Проблематика довгострокового кредитування в Україні // Вісник НБУ. – 2007. – №5. – С.32–46.
6. Бюлетень НБУ. – 2007. – №2.
7. Бюлетень НБУ. – 2007. – №3.
8. Іпотечне кредитування / За ред. О.С.Любуна, О.І.Кіреєва, М.П.Денисенка – К.: Центр навч. л-ри, 2005. – 392 с.
9. Концепція створення національної системи іпотечного кредитування: Розпорядження КМУ від 10 серпня 2004 р. №559.
10. Копишинська Н.В. Становлення іпотеки в Україні // Фінанси України. – 2004. – №5. – С.54–69.
11. Погорельцева Н.П. Дослідження економічної природи іпотечного ринку // Актуальні проблеми економіки. – 2004. – №6. – С.66–72.
12. Савич В.І. Перспективи іпотечного житлового кредитування в Україні // Фінанси України. – 2005. – №9. – С.81–92.
13. Чубук Л.П. Іпотека в системі фінансування ринку нерухомості України //Формування ринкових відносин в Україні. – 2004. – №2. – С.15–20.
14. http://www.ipoteka.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=104:---...
15. http://www.ipoteka.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=100&It...
16. <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid=news|22/>