

# ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

ВАНІН А. О.

Київ

Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи у сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку житла в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування будівництва житла замість його бюджетного фінансування. Іпотечний ринок житла має створити мультиплікативний ефект прискореного розвитку багатьох галузей економіки, внутрішнього ринку, підвищення платоспроможного попиту населення і сталого зростання ВВП країни. Іпотечний ринок житла виник у зарубіжних країнах останніми десятиріччями і є розвинутою формою організації відносин іпотеки. Наявність іпотечного ринку в сучасній економіці – закономірне явище. У той же час за радянських часів інститут іпотеки не визнавався. Нині провідними інвестиційно-будівельними компаніями та банками України нагромаджено позитивний досвід запровадження іпотечних механізмів фінансування житлового будівництва. Це позитивно вплинуло на економічний розвиток багатьох регіонів, темпи розв'язання житлової проблеми, фінансовий стан суб'єктів господарювання [1, с. 28].

Однією з нагальних проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні є відсутність чіткої законодавчої бази. Дослідження зазначеної проблематики визначені як пріоритетні відповідно до Указу Президента України від 8 серпня 2002 року «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні».

Проблеми іпотечного кредитування досліджуються вченими США, Франції, Великобританії, Німеччини, Росії, Казахстану, України.

*Мета статті* – проаналізувати особливості становлення іпотечного кредитування в Україні, його сучасний стан та тенденції розвитку.

Іпотечний ринок житла виник на певному етапі розвитку інституту іпотеки, який пройшов значну еволюцію від Стародавньої Греції – з IV – VI ст. до н. е., римського права до сучасного іпотечного ринку, вийшовши за межі національних економік. Іпотечний ринок розвивається у світі на базі двох основних правових та економічних систем: європейської континентальної, або класичної, що бере свої витоки від римського права, та англо-американської. Європейська континентальна система іпотечного ринку походить від інституту пігнусу («*pignus*»), згідно з яким предмет застави, що забезпечував зобов'язання, передавався у володіння кредитора,

але право власності на них зберігалося у позичальника. Англо-американська система пов'язана з інститутом «*fiducia*», що передбачає передачу кредитору права власності (титулу) на предмет, який є забезпеченням боргових зобов'язань. У розвинутих країнах світу іпотечні ринки базуються як на однорівневій, так і на дворівневій системі іпотечного кредитування.

Однорівнева система іпотечного кредитування включає первинних іпотечних кредиторів, позичальників та інвесторів.

Однорівнева модель іпотечного кредитування з урахуванням особливостей реалізації традиційно використовується в Данії, Швеції, Канаді, Німеччині, Австрії, Нідерландах, Фінляндії, Франції, Іспанії. Однорівнева модель вторинного іпотечного ринку в Україні реалізується в межах ХК «Київміськбуд» та АКБ «Аркада», якими органічно поєднуються практично усі основні механізми формування ресурсів для фінансування іпотечних кредитів, а саме: механізми акумуляції коштів на спеціальних ощадно-будівельних рахунках; механізми акумуляції коштів у фондах банківського управління та управління цими коштами; механізми емісії іпотечних цінних паперів з подальшим їх продажем інвестору та спрямуванням виручених таким чином коштів на фінансування житлового будівництва; іпотечне кредитування. Це підтверджує висновок про можливість і доцільність співіснування в національних економіках паралельно різних моделей іпотечних систем.

Дворівнева система спирається на вторинний ринок заставних, на якому банк продає кредит, забезпечений заставою житла, що купується, одному з агентств іпотечного кредитування. Агентство негайно відшкодовує банку виплачені позичальнику кошти і натомість просить переказувати одержувані від нього щомісячні виплати, за винятком прибутку (маржі) банку, в агентство.

Дворівнева модель, яка відрізняється насамперед необхідністю залучення довгострокових ресурсів, найбільшого розвитку набула в США. Перспективні параметри сучасної іпотечної системи України проглядаються у поступовому переході до дворівневої іпотечної моделі, хоча для її повноцінного функціонування сформована лише основоположна правова база, яка визначає концептуальні напрями створення і параметри функціонування іпотечного ринку. Основні учасники вторинного дворівневого іпотечного ринку, його інфраструктура, в Україні знаходяться на етапі формування або ж на стадії організаційного оформлення. Питання переваги тієї чи іншої моделі функціонування іпотечного ринку є досить риторичним. Як свідчить досвід США, намагання залучити для виконання поточних платежів додаткові грошові ресурси створює небезпеку краху фінансової піраміди, загрозу інфляції і ризиків неплатежів.

Багатоступенева структура іпотечного ринку, яка обумовлюється функціонуючими типами моделей еко-

номічних систем, дозволяє диверсифікувати механізми застосування заставних. Останні виступають основним інструментом, завдяки якому забезпечується постійний малий (на первинному ринку) та великий (на вторинному ринку) кругообіг іпотечного капіталу. Такі механізми забезпечують можливість оптимізації взаємовідносин між позичальником та кредитором по взаємних платежах, мінімізації можливих ризиків процентної ставки. В основу класифікації заставних доцільно покласти два головних критерії – рівень ризику та рівень дохідності від кожної конкретної операції [2, с. 43].

Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні пов'язані з формуванням дворівневого вторинного іпотечного ринку, підтвердженням чому є прийняте урядом рішення про створення Державної іпотечної установи.

Специфіка перехідного періоду, в якому перебуває Україна, зумовлює необхідність присутності держави на іпотечному ринку, принаймні на початковому етапі. Цілком очевидно, що така присутність не може поширюватися на усю систему іпотечного кредитування, проте її межі досить чітко вимальовуються у плані реалізації однієї з важливих функцій держави на іпотечному ринку – соціальної.

**В**арто зазначити, що відповідно до українського законодавства єдиними установами, які мають право кредитувати на операції з нерухомості, є комерційні банки. Відповідно до цього вплив процесу глобалізації на банківський сектор пропорційно впливає на розвиток іпотечної системи в країні.

Процес глобалізації – це комплексна інтеграція держави в світове суспільство, яка духовне, соціальне, економічне та політичне життя держави.

Сутність глобалізації полягає в різкому розширенні та ускладненні взаємовідносин як людей, так і держав, що виражається в процесах формування світового ринку капіталів, збільшенні потоку портфельних та прямих іноземних інвестицій, збільшенні впливу транснаціональних корпорацій, концентрації та централізації капіталу на основі процесу злиття та поглинання компаній та банків, збільшення ролі міжнародних економічних та фінансових організацій.

Прихід іноземних банків до національних систем шляхом встановлення контролю над державними або націоналізованими банками інтенсивно проходив в країнах з перехідною економікою.

У країнах ЄС іноземні банки мають рівні права з національними кредитними установами. У цих країнах діє принцип взаємності: дозвіл на відкриття філії або представництва надається у випадку надання взаємного дозволу країни-представника банку на дозвіл відкриття банків з країн ЄС. У США на рівні федерального законодавства іноземні банки знаходяться в більш вигіднішому положенні, ніж їх американські колеги.

За даними НБУ, відзначається скорочення частки іноземного капіталу в українській банківській системі в січні 2012 р. на 0,1 відсотковий пункт – з 41,9% до 41,8%.

До позитивних рис присутності іноземних банків у національній банківській системі належать такі.

*По-перше*, ресурсна база іноземних банків, передусім зі стовідсотковим іноземним капіталом, значно перевищує за цим показником вітчизняні банківські структури. Це дозволяє їм претендувати на досить значний сегмент ринку іпотечного кредитування через достатньо високий обсяг пропозиції іпотечних кредитів.

*По-друге*, з приходом на український ринок іноземних банків, як вже зазначалося, очікується збільшення пропозиції саме «довгих» кредитних ресурсів, що надзвичайно важливо, передусім, для формування ринку іпотечних цінних паперів.

*По-третє*, іноземні банки мають реальну можливість збільшення пропозиції на українському іпотечному ринку відносно дешевих кредитів. Це можливо, насамперед, за рахунок їх потужної ресурсної бази, а також завдяки можливостям зазначених суб'єктів залучати ресурси для подальшого кредитування на світових фінансових ринках. Таке джерело, як правило, виявляється дешевшим порівняно з депозитною базою на внутрішньому ринку. Здешевлення кредитів дозволяє суттєво розширити коло їх користувачів, особливо з числа тих, які дійсно потребують поліпшення житлових умов, а не займаються пошуком ефективних шляхів збереження своїх заощаджень, що власне, сьогодні відбувається на ринку іпотечного житлового кредитування. Крім того, дешеві кредити мають сприяти територіальній диверсифікації ринку іпотечного житлового кредитування, який на сьогодні обмежується фактично одним регіоном – столицею [3, с. 440].

*По-четверте*, іноземні банки мають значні можливості для здешевлення іпотечних кредитів за рахунок скорочення витрат на утримання філійної мережі. Такі суб'єкти можуть просувати власний продукт на ринок через існуючу мережу філій українських банків, витрати на що виявляються значно меншими, ніж на створення власної мережі. Запас міцності в іноземних банках у даному випадку формується також за рахунок формування дешевого кредитного ресурсу шляхом зовнішніх запозичень. Така практика, зокрема, має місце в українській дійсності – взяти хоча б Міжнародний іпотечний банк.

*По-п'яте*, прихід на український ринок банків з високим кредитними рейтингами суттєво зміцнить їх позиції на внутрішньому депозитному ринку, цим самим забезпечить їм доступ до вітчизняного інвестиційного ресурсу.

*По-шосте*, потужні іноземні банки слід розглядати в контексті виходу на українській іпотечний ринок не лише потенційного кредитора, а й потенційного інвестора, який формуватиме реальний попит на іпотечні цінні папери, емітовані як банками, так й спеціалізованими іпотечними установами, в тому числі Державною іпотечною установою, тим самим забезпечуючи функціонування механізму рефінансування іпотечних кредитів. Недостатній розвиток фінансової інфраструктури в державі є аргументом на користь зацікавленості іноземних банків у присутності на іпотечному ринку.

Сьогоднішня фінансова криза виявила, що українська банківська система є не достатньо керованою та підвладна зовнішнім явищам, що відбуваються в світовій банківській системі [4, с. 112].

**П**роцес становлення іпотечної системи характеризується утворенням стійких структурних елементів із нещільністю і неміцністю зв'язків між ними, відсутністю стійких обмінних процесів, чіткістю в окресленні механізму руху іпотечного капіталу. У процесі становлення структура іпотечного ринку підвладна деформаціям: незначні зміни у властивостях елементів іпотечної системи можуть вплинути на функціонування системи в цілому. У зв'язку з цим під час становлення іпотечного ринку визначальну роль повинна відігравати держава, роль якої зростає до вектора, спрямованого на формування стійкої іпотечної системи. З посиленням відкритості національної економіки українські банки, очевидно, зазнають конкуренції з боку іноземних банків. Це, у свою чергу, має стати поштовхом для нарощування капіталу банків, а також перегляду власних продуктивних стратегій, підходів до ціноутворення на банківські продукти, зрештою, рентабельності власної діяльності та позиціонування себе в сегменті загальних соціально-економічних відносин.

Для порівняння, іпотечні кредити у США становлять близько 26 – 30% ресурсів комерційних банків, у тому числі іпотечні житлові кредити населенню – 18 – 20%. Іпотечні кредити формують 45% сукупного кредитного портфеля, з них іпотечні кредити населенню становлять 67%. У США кредити видаються переважно на придбання житла, в Україні, навпаки, для промисловості та комерційної діяльності [5, 136].

Українські комерційні банки пропонують високі відсоткові ставки за іпотечними кредитами і, як наслідок, – значні суми переоплат за ними. Це пояснюється тим, що вітчизняні банки формують власні ресурси здебільшого за рахунок депозитів, вартість яких складає у середньому 15% річних, і вони не спроможні пропонувати довгострокові кредити за нижчими ставками.

Прогнози експертів на 2012 рік свідчать, що відсоткова ставка для кожного, хто захоче отримати іпотечний кредит залежатиме від суми доходу особи чи її сім'ї, терміну кредитування та внесеної початкової суми. У цьому випадку можна буде добитися зниження відсоткової ставки до 17%. Проте, врахувавши усі додаткові комісії та інші платежі, загальна сплачена сума відповідатиме ставці у 20 – 22%.

Більш того, короткостроковий характер депозитів створює для банків, які надають кредити більш ніж на 10 років, додатковий ризик втрати своєї ліквідності. Усе це гальмує розвиток вітчизняного іпотечного кредитування.

Протягом двох останніх десятиріч відсоткові ставки за кредитами в багатьох країнах знизилися.

Наприклад, в Європі та США нині середні іпотечні ставки не перевищують 8% річних, в Італії, Франції, Норвегії, Швеції, Данії та Нідерландах кредити видаються під 5% річних, у Великобританії, США, Німеччині – під 6%, в Іспанії, Швейцарії та Фінляндії – 3,5%. [6, с. 194].

Найширшу систему іпотечних банків має Німеччина, де контрольний пакет акцій належить державі; у Фінляндії іпотечний кредит надають приватні іпотечні банки, а у Швеції іпотечні банки перебувають під державним контролем.

## ВИСНОВКИ

Уже сьогодні доцільно створити в Україні механізм, у якому суб'єктами іпотечного кредитування спочатку виступали б державні інститути.

Державне регулювання іпотечного кредиту пов'язане з державними субсидіями, гарантіями і страхуванням. Мета цих заходів – зробити іпотечний кредит доступнішим для широкого загалу юридичних та фізичних осіб.

До завдань державних інститутів необхідно віднести створення ефективного фінансово-кредитного механізму операцій з нерухомістю. Пріоритетними напрямками щодо створення та розвитку системи іпотечного кредиту в Україні слід вважати: поліпшення стану вітчизняної економіки, зниження вартості залучення довгострокових грошових ресурсів, формування нормативно-правової бази з питань іпотеки, створення системи державного регулювання іпотечного ринку, випуск та обіг іпотечних цінних паперів, створення спеціалізованих іпотечних банків та інших іпотечних установ.

Велику роль в розвитку іпотечного кредитування відіграватиме ринок іпотечних цінних паперів, особливе місце на якому посідають заставні листи, головні юридичні документи які свідчать про заставу боржником нерухомості, що йому належить. Даний цінний папір досить поширений у європейських країнах.

Спираючись на зарубіжний досвід у сфері іпотечного кредитування, можна зробити висновок, що найбільші перспективи в сучасній українській економіці має розвиток житлової іпотеки. Будівництво соціального житла сьогодні неможливе внаслідок обмеженої фінансової бази і нестачі бюджетних коштів. Очевидно, що повернення до бюджетного фінансування будівництва житла в Україні не буде; майбутнє за іпотечним житловим кредитом.

Для розвитку житлової іпотеки необхідно прийняти новий Житловий кодекс України. Важливою передумовою успішного розвитку житлового кредитування є низький рівень інфляції, стабільність цін та підвищення платоспроможного попиту населення на ринку житла.

Іпотечний ринок в Україні знаходиться на стадії розвитку. Розширення масштабів і підвищення ефективності системи іпотечного кредитування має здійснюватися поступово. Використання складніших фінансових схем і механізмів, ширшого набору іпотечних інструментів сприятиме загальній підтримці іпотечного ринку. ■

## ЛІТЕРАТУРА

- Іванілов О. С.** Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / Іванілов О. С., Тітенкова М. В. // *Фінанси України*. – 2007. – № 4. – С. 28.
- Лагутін В. Д.** Іпотечний кредит в Україні: перспективи і можливі наслідки / Лагутін В. Д. // *Банківська справа*. – 2003. – № 4. – С. 43.
- Левандівський О.** Банківська справа: Навчальний посібник. – 2-ге вид. / Левандівський О., Забчук Г., Савич В. – Івано-Франківськ: ІМЕ «Галицька академія», 2005. – 440 с.
- М'якішевська О. М.** Стан і перспективи іпотечного кредитування // *Фінанси України*. – 2003. – № 11. – С. 112.
- Придбайло О. М.** Іпотека як фінансовий інструмент ринку // *Фінанси України*. – 2004. – № 6. – С. 136.
- Савич В. І.** Про ризики іпотечного кредитування // *Тези доп. наук.-практ. конф. «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства»*. – Львів, 2007. – С. 194.