

УДК 336

Юхно М.Т., Святокум І.О.

РИНОК ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ В УКРАЇНІ: ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Стаття присвячена перспективам розвитку українського ринку іпотечного кредитування. Були виділені основні фактори, які стримують розвиток системи іпотечного кредитування в Україні – проблеми правового, економічного та інституційного характеру. Запропоновано заходи для подолання зазначених проблем, а також подальший напрям розвитку системи іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотека, ринок цінних паперів, іпотечне кредитування, іпотечні облигації

Постановка проблеми. Іпотечне кредитування в Україні на сьогодні ще перебуває на стадії свого формування, його система порівняно із своїми аналогами у розвинених країнах – слабо розвиненою, а загальні обсяги – порівняно невеликими. При цьому, іпотечний кредит у перспективі може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій для масового зведення житла в містах і селах України. Саме тому за умов ефективно діючої системи іпотечного кредитування даний напрямок діяльності, особливо у сфері житлової іпотеки, представлятиме безумовний інтерес для потенційних інвесторів. Тому пропонується дослідити перспективи розвитку ринку іпотечних кредитів в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми і перспективи розвитку ринку іпотечних кредитів висвітлено в роботах С.Г. Арбузова, С.С. Волкова, В.І. Блідченко, О.Т. Євтуха, В.Ю. Прокопенко, О.С. Любунь, О.У. Кірієв, О.М. М'якишевська, В.В. Носік, О. Поліщука, Н. Приказюк, Н. Ревуцької тощо, які прогнозують поступовий розвиток ринку іпотечних кредитів за умови створення відповідних економічних, правових та інституційних передумов.

У сучасних умовах існують певні чинники, що гальмують розвиток стабільної та стійкої системи іпотечного кредитування.

Метою статті є висвітлення впливу окремих чинників на стримування розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Виклад основного матеріалу. Вкладення коштів у нерухомість завжди було і є одним із найбільш надійних шляхів не тільки їх збереження, але й примноження. Проте, коли в більшості розвинених країн обсяг іпотечного кредитування становить 40-75 % ВВП, у країнах, що розвиваються, – близько 20 % ВВП, то в Україні цей відсоток ледве сягає 8 % [6]. З огляду на це, а також

враховуючи постійне зростання ВВП, Україна має деякий потенціал для розвитку іпотечного кредитування.

У березні 2010 року нерухомість на вторинному ринку Києва подешевшала, тенденція змін цін на ринку майже непомітна, але вона впевнено низхідна. На ринку позначились нові тенденції: впав попит на тісні і застарілі однокімнатні квартири. Різка розбіжність між цінами попиту і пропозиції в умовах практично відсутнього іпотечного кредитування дає змогу зрозуміти, яку кількість коштів необхідно мати пересічному покупцеві, щоб придбати однокімнатну квартиру в Києві [9]. Так ціни пропозиції квадратного метра на вторинному ринку житла у віддалених та центральних районах Києва становлять відповідно 1420 і 2440 доларів США за квадратний метр (станом на 1 квітня 2010 р. за даними Української національної іпотечної асоціації). Таким чином середня ціна пропозиції одного квадратного метра житла на вторинному ринку становила 2116 доларів США. Загалом за перші три місяці 2010 р. середня вартість квадратного метра житла в столиці знизилася на 3,7 відсотка [9].

Ситуація з іпотекою в Україні потребує негайних позитивних змін, адже іпотечний ринок щільно пов'язаний з багатьма важливими галузями економіки, такими як будівництво, металургія, виробництво будівельних матеріалів, видобувна галузь та ін., і виступає своєрідним “лакмусовим папірцем”, який достатньо швидко й чітко реагує на зміни в національній економіці. Це частково є результатом відмінностей у мікроекономічному та правовому середовищі, в якому перебувають усі основні гравці ринку іпотеки [4].

І фінансові установи, й агентства з нерухомості проявляють все більший інтерес до застосування схем іпотечного кредитування. Так, достатньо розповсюдженими є пропозиції банків агентствам нерухомості (або навпаки) про укладення договорів про співробітництво, суть яких полягає у тому, що агентства поставляють банку клієнта, а банк сам проводить оформлення (веде усю підготовчу роботу з клієнтом-позичальником, проводить андерайтинг, оцінює й аналізує об'єкт нерухомості та продавців і т.п.) і видачу іпотечного кредиту. Інший варіант співпраці банку й агентства полягає в тому, що за цим договором (у більшості випадків це тристоронній договір між банком, агентством та страховиком) агентство проводить усю підготовчу роботу з клієнтами (як покупцем, так і продавцем) робить оцінку об'єкта нерухомості та попередню оцінку платоспроможності позичальника. Це співробітництво буде розвиватися і надалі у різних формах залежно від розвитку законодавчої бази [10].

Сьогодні існує кілька загальних схем іпотечного фінансування – ринкова, дотаційна (коли з бюджету виділяються ті ж самі кредити), корпоративні схеми. Але найголовніше сьогодні – забезпечення вигідності таких кредитів для банків. Адже навіть використовуючи бюджетні кошти, кредит можна зробити вигідним для банку. Тобто, можливість населення отримати пільговий кредит теж певним чином відображається на можливостях ринку [2].

Необхідно відзначити, що якщо існує ситуація, при якій в країні гостро стоїть проблема дефіциту інституційних інвесторів (пенсійні фонди, страхові

компанії з їх резервами, трастові компанії та ін.), а перед банками гостро стоїть проблема ліквідності в довгостроковій перспективі, виникає необхідність додаткових джерел фінансових ресурсів з метою подолання цієї проблеми. Світова практика показує кілька варіантів вирішення такої ситуації.

Перший варіант – гарантування ліквідності банків, що здійснюють іпотечне кредитування, центральним банком. При цьому виникає необхідність існування механізмів, які знімали б, мінімізували ризики ліквідності з банків, ризики процентних ставок, кредитні ризики. Якраз функція центральних банків як кредиторів кінцевих інстанцій дає надію комерційним банкам, що ці ризики будуть закриті [2].

Інший механізм, який на сьогодні може виявитися ефективним, являє собою рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію у вигляді забезпечених пулом заставних (сек'юритизацію). Цей механізм передбачає розмежування функцій іпотечного кредитора й емітента цінних паперів.

Світовою практикою сек'юритизації вироблені основні вимоги, дотримання яких забезпечує ефективність схеми сек'юритизації, у тому числі мінімізацію ризиків, пов'язаних із можливими дефолтами банку. Такі вимоги зводяться до наступних:

- 1) забезпечення незалежності спеціалізованої організації від банку;
- 2) запобігання виникнення будь-яких зобов'язань спеціалізованої організації, крім заздалегідь обговорених (податок на емісію, платежі за послуги бухгалтерської і керуючої компанії, обслуговуючої компанії та інші).

Таким чином, центральне місце у всій схемі сек'юритизації посідає спеціально створена юридична особа – спеціалізована організація.

Основна мета введення в угоду спеціалізованої організації – відокремлення активів, що забезпечують платежі по цінних паперах, які купуються інвесторами, від будь-яких ризиків. Іншими словами, майно, що забезпечує інтереси власників цінних паперів, повинне бути збережене і може бути використане тільки для задоволення вимог за даними цінними паперами. Слід зауважити, що в Україні на сьогодні день вже проводиться емісія іпотечних цінних паперів, зокрема іпотечних облігацій. Проте обсяги випусків іпотечні облігацій незначні, при цьому всі вони є звичайними, тобто їх емітентами виступають іпотечні кредитори. Українським законодавством передбачений і інший вид іпотечних облігацій – структуровані, до емітентів яких висунуті вимоги щодо спеціалізації діяльності, але такі установи не поспішають з'являтися на ринку.

Сучасний іпотечний ринок характеризується такими ознаками, як: переважно депозитна модель фінансування; домінування універсальних банків; відсутність спеціалізованих інститутів іпотечного ринку спеціалізованих регуляторів, гарантійних фондів іпотечного страхування ринкового фінансування, інфраструктури.

Наслідками такої ситуації є: низька ефективність (високі адміністративні витрати); високі системні ризики; тиск на ціну для кінцевого позичальника.

Зростання іпотечного ринку стримується наступними факторами:

- нездатністю банків використовувати міжнародні схеми реінвестування через існуюче українське законодавство;
- нездатністю багатьох банків позичати кошти на міжнародних ринках капіталу через їх неповну відповідність вимогам міжнародного законодавства;
- наявністю інших, більш прибуткових напрямків діяльності;
- загальною недовірою населення українським банкам та побоювання щодо втрати свого житла у разі банкрутства банку-кредитора;
- відсутністю розуміння населенням процесів іпотечного фінансування [4].

Становлення і розвиток іпотечних відносин неможливі без створення відповідних економічних, правових та інституційних передумов. До економічних передумов слід, насамперед, віднести:

- стабільність цін та обмінного курсу національної валюти, оскільки це є необхідним елементом в довгостроковому інвестуванні;
- загальне економічне зростання, яке призведе і до розвитку іпотечного ринку (зростання платоспроможного попиту населення на іпотечні кредити; зростання обсягів тимчасово вільних грошових коштів тощо).

Конкретні правові передумови такі:

- правові гарантії приватної власності на нерухоме майно. Таким чином кредитор буде мати юридичні гарантії щодо однозначного встановлення права власності позичальника та наявних обтяжень на нерухоме майно, яке було запропоноване для передачі в іпотеку;
- правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень; її закріплення необхідне для того, щоб уникнути проблем при передачі майна у заставу;
- правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків.

Для успішного розвитку іпотечного ринку, в першу чергу, практичну значущість матиме визначення принципових засад, які мають бути покладені в основу правового регулювання іпотеки.

Безумовно, центральною проблемою розвитку іпотечного кредиту в Україні є нестача (обмеженість) вільних фінансових ресурсів, що зумовлює постійний пошук інвесторів. Одним із основних завдань банків щодо поповнення “довгих” пасивів у нинішній ринковій економіці є перетворення заощаджень населення в інвестиції [3]. Іпотека дає змогу мобілізувати значну частину заощаджень населення й коштів інвесторів і спрямувати їх насамперед у такі важливі галузі народного господарства, які пов’язані з житловим будівництвом. Іпотечне кредитування є тим механізмом, котрий забезпечує взаємозв’язок між грошовими ресурсами населення, банками і підприємствами будівельного сектору, спрямовуючи їх у реальний сектор економіки [7].

У багатьох країнах, зокрема в Німеччині, на ринку іпотечного кредитування працюють спеціалізовані іпотечні банки, які можуть займатися лише діяльністю, пов’язаною з іпотечним кредитуванням [5], зокрема, випуском іпотечних облігацій. З іншого боку, надання ними інших фінансових послуг законодавчо обмежене. Так, вони не мають права приймати депозити від клієнтів [8].

Однак ми вважаємо, що система універсальних банків є на сьогоднішньому етапі розвитку більш привабливою для України, ніж спеціалізована. Головний аргумент на користь цього твердження пов'язаний з важливістю депозитів як джерела рефінансування. Дуже важливо, щоб банки, які займаються іпотечним кредитуванням, могли б залучати депозити від клієнтів і рефінансувати частину довгострокових іпотечних кредитів.

Крім того, ще ряд аргументів вказують на перевагу універсальних банків над спеціалізованими іпотечними в сучасних українських реаліях. По-перше, управління ризиками та фінансова стабільність спеціалізованих банків (особливо за умов загальної нерозвиненості їх системи) можуть бути досить слабкими.

По-друге, спеціалізована система є дуже дорогою. Комерційні банки, які захочуть розвинути бізнес іпотечного кредитування, повинні будуть створити новий іпотечний банк. Це потребуватиме багато часу, зусиль та грошей. Зрозуміло, що їхні витрати відчують позичальники, що зробить іпотечні кредити більш дорогими і для багатьох потенційних клієнтів недосяжними.

Нарешті, функціонування іпотечних банків значною мірою залежить від обігу емітованих ними іпотечних облігацій, що, у свою чергу, потребує високорозвиненого ринку цінних паперів. На жаль, на сьогодні в Україні він не досяг необхідного рівня. До речі, досвід сусідньої Польщі також свідчить про недоцільність “пересадження” системи спеціалізованих іпотечних банків у країни з недостатнім рівнем розвитку фінансової системи: хоча іпотечний закон цієї держави побудований переважно за моделлю німецького іпотечного закону, більшість ринку іпотечних кредитів представлена саме універсальними, а не спеціалізованими банками [1].

На противагу спеціалізованій системі іпотечних банків, в Україні можна створити ощадно-будівельні каси (ОБК), в яких населення зможе брати кредити на купівлю житла (позитивний досвід функціонування яких, до речі, також існує у Німеччині). Щоб одержати іпотечний кредит у такій касі, наприклад, під 4 %, вкладник повинен буде нагромадити мінімум 50 % від вартості квартири, розміщаючи гроші в ОБК під достатньо невисокий відсоток. Але створення таких ОБК можливе тільки при низькій інфляції, що на цей момент в Україні малоймовірно. Нагромадження грошових коштів невіддільне від формування вторинного ринку іпотечних кредитів. Спеціалізовані іпотечні компанії, придбавши кредити в банку, поширюватимуть іпотечні облігації та інші цінні папери, забезпечені іпотечними позиками. В Україні назріло питання про створення загальнонаціональної системи іпотечного кредитування, яка б включала первинний і вторинний ринки іпотечних кредитів.

При цьому необхідно зважати на психологічні фактори, головним з яких є національна ментальність значної частини населення, яка полягає у небажанні жити в борг. Також значну роль відіграє довіра населення до банків. З огляду на сьогоднішні події, можна з впевненістю сказати, що банки втратили довіру більшості позичальників країни.

Отже, на сьогодні існує низка проблем, які потребують негайного вирішення, що в свою чергу призведе до розширення іпотечного ринку та

повноцінного його функціонування. Зважаючи на вищевикладене, можна сформулювати деякі пропозиції щодо вдосконалення роботи іпотечного ринку:

1. Завершення формування необхідної законодавчої та нормативної бази.
2. Активне використання схем реінвестування.
3. Створення ощадно-будівельних кас.
4. Удосконалення системи внутрішньобанківської та міжбанківської кредитної історії позичальників.
5. Створення умов для появи нових фінансових інструментів.
6. Зростання доходів населення.
7. Повернення довіри до банківської системи в цілому.

Висновки. З огляду на викладене, можна зробити висновок, що нині для розвитку іпотечного ринку все ще актуальним є створення належної законодавчої бази, яка б відповідала сучасним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах. Це дасть змогу створити належний законодавчий базис як для розвитку іпотечного кредитування взагалі, так і у галузі житлового будівництва. Банківська допомога підприємствам, підприємцям, громадянам стане відчутною за умов надійних гарантій своєчасного повернення банківських позик. Саме такі гарантії дає іпотека.

Список використаних джерел:

1. Арбузов С.Г. Іпотечна система Польщі: досвід для України [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.rusnauka.com/13_NPT_2008/Economics/31872.doc.htm
2. Волков С.С. Іпотечне кредитування в Україні: передумови, ризики, перспективи // Інформаційний портал Українського агентства фінансового розвитку (ЗАТ “КАФР”).
3. Євтух О.Т. Іпотека в умовах аграрної реформи // Фінанси України. – 2001. – №7.
4. Лабєцька Л.М. Історико-правові аспекти іпотеки // Регіональна економіка. – 2007. – № 1. – С. 209–214.
5. Любунь О.С., Кірієв О.У. Іпотечний ринок: Навч. посібник. – К.: Університет “КРОК”, 2005. – 355 с.
6. Матеріали із семінару для представників ЗМІ з питань іпотечного ринку в Україні / Презентація Ю. Блащука, Голови Правління Міжнародного іпотечного банку. – К., 2005. – 9 травня.
7. М’якишевська О.М. Стан і перспективи іпотечного кредитування // Фінанси України. – 2003. – №11.
8. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування: зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні // Цінні папери України. – 2004. – №2. – С. 24–26.
9. Аналітичний звіт за I квартал 2010 року «Житлове іпотечне кредитування в Україні» підготовлений Українською національною іпотечною асоціацією // <http://www.unia.com.ua>.
10. <http://www.comfort.kiev.ua>.

Подано до редакції 25 грудня 2010 року

Юхно М.Т., Святокум І.О.

Рынок ипотечных кредитов в Украине: перспективы развития

Статья посвящена перспективам развития украинского рынка ипотечного кредитования. Были выделены основные факторы, сдерживающие развитие системы ипотечного кредитования в Украине – проблемы правового, экономического и институционального характера. Предложены меры по преодолению данных проблем, а также дальнейшее направление развития системы ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, рынок ценных бумаг, ипотечное кредитование, ипотечные облигации.

Yuhno M.T., Svyatokum I.O.

Mortgage Loans Market in Ukraine: Prospects of Development

The article is dedicated to the prospects of development of the Ukrainian market of mortgage loans. Main factors hindering development of the mortgage loaning were picked out – problems of legal, economic and institutional nature. Measures to overcome these problems were proposed together with the direction of further development of the mortgage loaning system.

Keywords: mortgage, stock market, mortgage loaning, mortgage-covered bonds.

Юхно Марина Тимофіївна – заступник начальника Управління фінансової політики Секретаріату Кабінету Міністрів України

Святокум Ігор Олегович – здобувач кафедри фінансів і кредиту навчально-наукового інституту підготовки фахівців кримінальної міліції Харківського національного університету внутрішніх справ