

## РОЗВИТОК СИСТЕМИ РЕФІНАНСУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ

студентка *Боронос Д.В.*  
(наук.керівник *Костель М.В.*)

Фінансова система більшості країн світу сьогодні формується іпотечними зобов'язаннями. Статистика сучасних фінансових ринків говорить про те, що понад 80% зобов'язань, що обертаються на ринку капіталів, це зобов'язання, забезпечені іпотекою. Обсяг портфелів іпотечних кредитів в країнах Європейського союзу складає близько 400 млрд.євро, що дорівнює 40% ВВП Об'єднаної Європи.

В Україні, на сьогодні сформовані передумови активного розвитку операцій, пов'язаних з нерухомістю. До них можна віднести поступове зростання доходів населення, прийняття стандартів житлового іпотечного кредитування, початок створення системи інституційних інвесторів, переорієнтація комерційних банків на кредитування операцій з іпотекою.

Однак, незважаючи на позитивні загальноекономічні тенденції, пропозиція довгострокових кредитів для придбання нерухомості в Україні досить обмежена та їх вартість є доволі високою, через недостатні темпи зростання ресурсної бази комерційних банків, особливо в частині довгострокових ресурсів.

На нашу думку, одним з перспективних напрямків ресурсного забезпечення комерційних банків проведення операцій з іпотечного кредитування, є розвиток системи сек"юритизації активів банків та їх довгострокового рефінансування.

Ринок капіталів повинен стати важливим джерелом рефінансування іпотечних кредитів в Україні. Для цього іпотечні кредити треба сек"юритизувати, перетворивши їх в облігації, які потім будуть реалізовані інвесторам на фінансовому ринку. В світовій практиці мають застосування дві основні системи сек"юритизації іпотечних кредитів:

- система іпотечних облігацій;
- система цінних паперів, забезпечених заставою (ЦПЗЗ).

Як суб'єкти системи іпотечних облігацій виступають три групи учасників: позичальники, кредитори та інвестори. Спочатку кредитори надають позики клієнтам. Потім ці іпотечні кредити

сек'юритизуються, і отримані в такий спосіб іпотечні облігації продаються інвесторам:

Система цінних паперів, забезпечених заставною, (ЦПЗЗ) широко розповсюджена в США і включає в себе четвертого учасника, так звану установу спеціального призначення (УСП). УСП купує іпотечні кредити у банків, сек'юритизує їх в ЦПЗЗ та продає отримані облігації інвесторам. Таким чином, банки можуть вивільнити капітал і спрямувати його на інші позики.

Обидві системи не заперечують одна одну. В довгостроковій перспективі обидві системи можуть існувати в Україні, і нині не слід поспішати з остаточними висновками, яку систему розвивати в майбутньому. Однак в короткостроковій перспективі ресурси повинні концентруватися на встановленні однієї системи, яка працюватиме в Україні краще протягом наступних кількох років.

Головна перевага системи ЦПЗЗ над системою іпотечних облігацій полягає в можливості продажу кредитів і вивільненні капіталу для нових позик. Недолік системи ЦПЗЗ - в її складності і здатності функціонувати тільки в умовах високо розвинутої фінансової структури та досконалої законодавчої бази.

За системи іпотечних облігацій кредитні ризики зосереджуються у фінансовій установі, яка видала позику. Це призводить до детального вивчення платоспроможності позичальника, інтенсивного моніторингу його діяльності після підписання контракту і майже виключає можливість моральних збитків.

У системі ЦПЗЗ кредит, як і ризик, продається УСП. Тож, кредитор може бути не таким пильним, оцінюючи платоспроможність позичальника.

Слід також зазначити, що включення четвертого учасника (УСП) значно ускладнює процес домовленостей в системі. Це вимагає залучення надійних рейтингових агентств з тим, щоб унеможливити продаж установою спеціального призначення тільки ризикованих іпотечних контрактів.

Після проведеного аналізу, ми вважаємо, що система, заснована на іпотечних облігаціях, більш прийнятна і має більше шансів на успіх в Україні найближчим часом ніж система ЦПЗЗ, хоча це не виключає можливості створення системи ЦПЗЗ в майбутньому, коли для цього існуватимуть відповідні умови.