

Список літератури

1. Власенко, О. О. Розвиток страхового ринку України [Текст] / О. О. Власенко // Фінанси України. – 2005. – № 8. – С. 140–145.
2. Завада, О. Розвиток страхового ринку України: що? як? коли? [Текст] / О. Завада // Фінансовий ринок України. – 2008. – № 10. – С. 14–16.
3. Кисельова, О. М. Фактори, які впливають на розвиток страхового ринку України [Текст] / О. М. Кисельова // Формування ринкових відносин в Україні. – 2007. – № 2. – С. 76–80.
4. Коренєва, О. Г. Розвиток ринку страхових послуг України в умовах вступу України до СОТ [Текст] / О. Г. Коренєва, К. В. Шилікова // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник наукових праць / ДВНЗ "УАБС НБУ" ; [ред. А. О. Єпіфанов]. – Суми : ДВНЗ "УАБС НБУ", 2008. – Вип. 23. – С. 54–61.
5. Самойловський, А. Л. Страхування як фактор макроекономічної рівноваги та напрямки інтенсифікації ролі страхування в економіці країни [Текст] / А. Л. Самойловський // Формування ринкових відносин в Україні. – 2007. – № 1. – С. 26–30.
6. Субачов, І. І. Розвиток страхового ринку в Україні як фактора фінансової стабілізації економіки [Текст] / І. І. Субачов, В. Я. Олійник, Т. Є. Терещенко // Фінанси України. – 2001. – № 5. – С. 130–134.

Summary

The article analyzes the main problems of the insurance market in Ukraine and defines the major trends of its further development.

Отримано 11.12.2009

УДК 336.72

*Н.В. Недільська, аспірантка Університету банківської справи
Національного банку України, м. Київ*

ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ КРИЗИ

У статті досліджено особливості функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в умовах кризи, визначено основні чинники стримування іпотечного кредитування, запропоновано систему заходів щодо його стимулювання.

Ключові слова: іпотечне кредитування, фінансова криза, кредитні ресурси, відсоткова ставка, організаційно-економічний механізм, реструктуризація.

Постановка проблеми. Іпотечне кредитування є одним із важливих механізмів стимулювання розвитку реального сектора економіки та забезпечення економічного зростання. Кризова ситуація, в якій опинилася банківська система країни, негативно вплинула на розвиток

банківського сектору та на процеси кредитування житла. У зв'язку з цим актуального значення набуває необхідність відновлення іпотечного кредитування на основі вдосконалення його організаційно-економічних, правових та фінансових механізмів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій свідчить, що проблемам становлення та розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування в науковій літературі приділяється достатня увага. Протягом останніх років розроблено потужну законодавчу та нормативну базу, створено відповідні інститути, зокрема Державну іпотечну установу. Достатньо ефективною до останнього часу була практика кредитування з боку банківських установ [3; 4]. Серед науковців, які досліджують проблеми іпотечного кредитування, необхідно назвати праці Г.І. Андрєєвої, О.Д. Вовчак, А.П. Вожжова, О.Т. Євтуха, С.М. Козьменка, В.І. Кравченка, В.Д. Лагутіна, В.І. Міщенко, Т.С. Смовженко, А.В. Сомик, В.С. Стельмаха та інших науковців.

Водночас слід зазначити, що **не вирішеними раніше частинами проблеми** є розробка організаційно-економічних засад і стимулів розвитку іпотечного кредитування в умовах довготривалої фінансової кризи. Тому **мета даної статті** полягає у дослідженні механізму та розробці конкретних пропозицій щодо вдосконалення функціонування організаційно-економічних засад стимулювання та подальшого розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу. Організаційно-економічним механізмом розвитку іпотечного кредитування вважається сукупність заходів, методів та інструментів регулювання і управління процесами кредитування житла за участю всіх суб'єктів кредитного процесу.

Проведений аналіз свідчить про те, що в 2009 р. кредитна активність вітчизняних банків була низькою, до того ж активні дії Національного банку щодо підтримки ліквідності не змогли достатньо дієво стимулювати ці процеси. Головними причинами зниження кредитної активності банків стали *нестабільна економічна та політична ситуація, спад виробництва, зниження рівня платоспроможності позичальників, цінова нестабільність на ринку нерухомості та в будівництві, а також висока вартість ресурсів і високий рівень ризику*.

Дослідження провідних науковців і вітчизняна банківська практика показали, що в нинішніх умовах на основі лише монетарних і регуляторних заходів Національного банку відновити кредитну активність банків дуже складно [5]. На наш погляд, основні резерви стимулювання активної кредитної діяльності банків, зокрема в іпотечному кредитуванні, полягають у стабілізації ресурсної бази банків шляхом відновлення довіри до банківської системи та повернення

в банківську систему коштів, які були вилучені під час кризи. Це можна досягти лише за умови макроекономічної стабільності, проведення структурних реформ, забезпечення стійкості фінансової системи та максимальної орієнтації її діяльності на реалізацію інтересів реального сектора економіки.

За період з 01.01.2008 до 01.09.2009 загальний обсяг наданих банками кредитів зріс на 55,6 %, або на 269,8 млрд. грн. При цьому за 2008 р. зростання склало 63,2 %, однак уже за вісім місяців 2009 р. обсяг кредитів зменшився на 4,7 %, а частка кредитів у загальних активах банків порівняно початком року скоротилась з 81,4 до 77,9 %.

Найбільш динамічними були зміни в структурі кредитів у іноземній валюті, які з 01.01.2008 до 01.09.2009 зросли на 63,3 %, або на 169,1 млрд. грн., у т.ч. за 2008 – на 91,4 %. За вісім місяців 2009 р. їх обсяг скоротився на 12,6 %, що складає лише 55,6 % загального обсягу наданих банками кредитів.

Характерною рисою процесів кредитування протягом останнього року є скорочення обсягів кредитування населення. Так, кредити, надані фізичним особам, скоротилися за вісім місяців на 11,1 %, а їх частка в кредитних операціях банків зменшилась з 33,9 до 31,7 %.

Внаслідок кризи відбувся значний відтік коштів із банків, що призвело до звуження їх ресурсної бази та, відповідно, зменшення обсягів кредитування. Основними причинами відтоку депозитів слід вважати політичну та економічну нестабільність, а також зниження довіри населення до банківської системи та національної валюти.

За період з 01.10.2008 до 01.09.2009 загальна сума відтоку коштів фізичних осіб і суб'єктів господарювання із банківської системи склала 97,0 млрд. грн., з них у національній валюті – 66 млрд. грн., 4,7 млрд. дол. США – в іноземній валюті (доларовий еквівалент). Майже половина відтоку – 46 % відбулася за три останні місяці 2008 р. Протягом 2009 р. ці процеси, за винятком травня та червня, хоча і дещо повільніше, але продовжилися.

Зменшення ресурсної бази та зниження ліквідності та платоспроможності банків разом з іншими негативними наслідками кризи не тільки суттєво уповільнили кредитну діяльність банків, але й призвело до підвищення банківських ризиків і збільшення частки неякісних активів. З метою усунення цих недоліків Національний банк України запровадив низку заходів щодо формування та використання резервів для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків, зокрема:

- суттєво підвищив коефіцієнти резервування залежно від ступеня ризику за кредитними операціями в іноземній валюті з позичальниками, в яких немає джерел надходжень валютної виручки;

- посилив вимоги щодо оцінки фінансового стану позичальників – фізичних і юридичних осіб, у кредитних угодах з якими немає письмової згоди на збір, зберігання, використання та поширення через бюро кредитних історій інформації про них;
- підвищив вимоги щодо якості прийнятного забезпечення.

Крім того, враховуючи складнощі з погашенням кредитів, Національний банк прийняв рішення про надання банкам можливості послабити вимоги до окремих категорій позичальників, а саме: банкам дозволено самостійно та на власний ризик приймати рішення про пролонгацію кредитів, наданих товаровиробникам, і визначати клас позичальників без врахування такої пролонгації за умови, що їх фінансова діяльність є задовільною.

З метою спрямування процесу реструктуризації на запобігання кризових явищ і забезпечення стабільної діяльності банківської системи шляхом створення сприятливих умов для виконання позичальниками зобов'язань за кредитами, забезпечення своєчасного виконання банками зобов'язань перед вкладниками та кредиторами, уникнення небажаних наслідків, що можуть поставити під загрозу безпеку довірених банкам коштів, постановою Правління Національного банку України від 03.06.2009 № 328 “Про заходи щодо забезпечення погашення кредитів” банкам рекомендовано дотримуватись єдиних принципів під час здійснення реструктуризації кредитної заборгованості позичальників або зміни валюти виконання зобов'язання позичальників за кредитами, наданими в іноземній валюті, на національну валюту [2]. Постановою також передбачено запровадження заходів, які можуть заохотити банки до здійснення реструктуризації кредитної заборгованості, зниження рівня ризиків і дозволять уникнути зменшення розміру їх регулятивного капіталу.

Важливе значення для визначення реального фінансового стану та забезпечення стабільності функціонування банків має рішення про проведення діагностичного обстеження та рекапіталізації банківської системи. Основна мета такого обстеження, яке проведено із залученням представників Міжнародного валютного фонду та Світового банку, – визначення платоспроможності та життєздатності банків в умовах кризи і встановлення потреби банків в додатковому капіталі, виходячи з якості його активів, відповідності активів і пасивів банків за строками та інших факторів ризику.

Одним із організаційно-економічних заходів вдосконалення механізму кредитування є надання банківським установам дозволу на здійснення реструктуризації кредитної заборгованості для забезпечення платежів за наданими кредитами шляхом продовження строків дії кредитних угод або зменшення щомісячних платежів, виходячи з фінансових можливостей позичальника. Для цього необхідно посилити

вимоги щодо перевірки кредитоспроможності позичальників як у процесі надання кредиту, так і в разі прийняття рішення про зміну умов кредитної угоди в частині підвищення процентних ставок, реструктуризації заборгованості тощо.

З метою створення сприятливих умов для забезпечення виконання фізичними особами взятих на себе зобов'язань за споживчими кредитами постановою Правління Національного банку України від 06.08.2009 № 461 “Про заходи щодо забезпечення погашення кредитів” схвалено Рекомендації щодо роботи банків з позичальниками – фізичними особами, які мають заборгованість за споживчими кредитами та потрапили в скрутне фінансове становище [2].

На наш погляд, важливим чинником формування дієвого організаційно-економічного механізму є запровадження комплексу антикризових заходів у кредитній, податковій, інвестиційній та валютній сферах, а саме:

- надання банкам права проводити реструктуризацію заборгованості за кредитами позичальників – фізичних осіб та звільняти позичальників від сплати штрафних санкцій за несвоєчасне виконання умов кредитних договорів, що виникли до початку такої реструктуризації;
- заборона фінансовим установам надавати кредити в іноземній валюті фізичним особам, які не провадять підприємницьку діяльність;
- зміна порядку формування банками та іншими фінансовими установами страхового резерву.

Суттєве значення для стимулювання розвитку іпотечного кредитування має прийняття Закону України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва”, який містить положення щодо пільгового кредитування суб'єктів господарської діяльності, що здійснюють будівництво за рахунок довгострокового рефінансування Національним банком кредитно-фінансових установ і компенсації їм різниці, що виникає між ставкою за зазначеними кредитами та поточною ринковою вартістю [1].

Однак при цьому слід зазначити, що відповідно до Закону України “Про Національний банк України” Національний банк не має права компенсувати банкам витрати, пов'язані зі зміною відсоткової ставки за кредитами, а також здійснювати рефінансування під окремі державні програми, оскільки на нього покладено виконання інших функцій [5].

В умовах фінансової кризи кредитну діяльність банків суттєво ускладнює політичний тиск та адміністративне втручання, пропозиції щодо запровадження мораторію на стягнення майна фізичних осіб, яке є заставою чи іпотечним забезпеченням за кредитними договорами, позбавлення банків можливості реалізовувати забезпечення, що створює передумови для припинення кредитування взагалі.

Прикладом реалізації організаційно-економічних заходів протидії фінансовій кризі на ринку іпотечного кредитування є діяльність Державної іпотечної установи (ДІУ), яка разом з банками є системоутворюючим інституційним елементом іпотечного механізму. За станом на 01.09.2009 з Державною іпотечною установою співпрацювало 78 вітчизняних банків. І хоча лише 28 банків продовжували здійснювати іпотечне кредитування, ДІУ вживала всіх можливих заходів, щоб підтримати кредитний процес, стимулювати банки та заохотити позичальників, уникнувши суттєвих ризиків і збитків.

Аналіз особливих умов надання іпотечних кредитів за стандартами Державної іпотечної установи в II кварталі 2009 р., поданих у табл. 1, свідчить про те, що ДІУ в цілому вдалося зберегти умови іпотечного кредитування практично на рівні 2008 р. (зокрема коефіцієнти РТІ, LTV, ОТІ), хоча ставка рефінансування та відсоткова ставка за кредитами суттєво зросли.

Динаміка двох основних показників діяльності ДІУ – ринкового та фактичного значень індексів іпотечного кредитування свідчить про наявність резервів як у діяльності самої установи, так і на ринку іпотечного кредитування, яке здійснюють банки.

Ринковий індекс іпотечного кредитування визначається як середнє значення ефективних відсоткових ставок (сукупних щомісячних витрат позичальника за користування кредитом: відсотків, комісій тощо) за іпотечними житловими кредитами, які надаються банками фізичним особам у гривні.

Цей індекс розраховує ДІУ щомісячно на підставі інформації Української національної іпотечної асоціації за станом на 01.09.2009 цей індекс складав 26,02 %. На таких умовах здійснюється кредитування тільки вилученого заставного житла або новобудов, що фінансувалися банком. Такий рівень відсотків за кризових умов можна вважати цілком прийнятним показником для іпотечного кредитування.

Індекс іпотечного кредитування, який практично визначає мінімальний рівень дохідності кредитних операцій ДІУ, розраховується як середнє значення ефективних відсоткових ставок за іпотечними житловими кредитами, що надаються банками-партнерами в гривні за її стандартами ДІУ, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів. Індекс іпотечного кредитування визначається щомісяця для порівняння умов іпотечного кредитування, які існують на ринку, та умов іпотечного кредитування, які пропонує ДІУ. За станом на 01.09.2009 цей показник дорівнював 16,75 %, що на 3,25 п. п. вище від ставки рефінансування [7].

Таблиця 1

**Особливі умови надання іпотечних кредитів за стандартами
Державної іпотечної установи в II кварталі 2009 р. [7]**

Показник	Характеристика
Цільове призначення кредиту	1. Придбання у власність житла. 2. Поліпшення житлових умов
Термін кредиту	Мінімальний – 5 років, максимальний – 30 років
Сума іпотечного кредиту	Максимальний розмір кредиту на одного позичальника залежно від місця розташування житла встановлюється: - м. Київ та населені пункти приміської зони – 1 млн. грн.; - м. Севастополь, міста понад 1 млн. осіб населення та населені пункти приміської зони таких міст – 750 тис. грн.; - інші міста обласного значення – 500 тис. грн.; - міста районного значення – 300 тис. грн.; - інші міста та селища – 200 тис. грн. Мінімальний розмір кредиту на одного позичальника – 75 тис. грн.
Строк і ставка рефінансування	Повний строк дії договору про іпотечний кредит. ДІУ залишає за собою право здійснити 01.12.2011 зворотне відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами, набутими Установою. Ставка рефінансування – 13,5 % річних
Коефіцієнти РТІ	Максимальне значення відношення періодичних витрат позичальника на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до чистого сукупного доходу позичальника та членів його родини за відповідний період повинно становити не більше 45 %. Члени родини Позичальника обов'язково повинні бути поручителями за іпотечним кредитом
Коефіцієнт ОТІ	Максимальне значення відношення загальної суми всіх періодичних зобов'язань позичальника та членів його родини до чистого сукупного доходу позичальника та членів його родини за відповідний період повинно становити не більше 50 %
Коефіцієнт LTV	Співвідношення між сумою іпотечного кредиту та оціночною (ринковою) вартістю предмета іпотеки, визначеною суб'єктом оціночної діяльності, не може перевищувати 75 %
Вимоги до страхового забезпечення	Позичальник має здійснити страхування предмета іпотеки на його повну вартість (оціночну вартість, визначену суб'єктом оціночної діяльності) від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування
Вимоги щодо пріоритетного рефінансування	Різниця між вартістю іпотечного кредиту та ставкою рефінансування ДІУ (винагорода банку) не повинна перевищувати 1,5 %

Аналіз ринкового та фактичного значень індексів іпотечного кредитування свідчить про наявність у діяльності ДІУ навіть на сьогоднішній день резервів зниження відсоткових ставок і вартості іпотечних кредитів

для позичальників, однак в умовах високої інфляції забезпечити здешевлення кредитів дуже важко.

Висновки. Дослідження особливостей функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в умовах кризи дозволило визначити основні чинники стримування іпотечного кредитування, до яких належать: нестабільна економічна та політична ситуація, спад виробництва, зниження доходів юридичних і фізичних осіб, цінова нестабільність на ринку нерухомості та в будівництві, а також висока вартість ресурсів і високий рівень ризику.

Основними організаційно-економічними заходами щодо стимулювання розвитку іпотечного кредитування в нинішніх умовах повинні бути: відновлення кредитування реального сектора економіки, зокрема будівництва житла, зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами, реструктуризація боргів позичальників, які опинилися в скрутному становищі, використання додаткових можливостей підтримки ліквідності та рефінансування банківських установ, що здійснюють іпотечне кредитування, розвиток ринку іпотечних облігацій, відновлення довіри населення до національної грошової одиниці та банківської системи в цілому.

Список літератури

1. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Електронний ресурс] : Закон України за станом на 25.12.2008 № 800-VI. – Режим доступу : <http://rada.gov.ua>.
2. Про заходи щодо забезпечення погашення кредитів [Електронний ресурс] : Постанова Правління Національного банку України від 03.06.2009 № 328. – Режим доступу : <http://rada.gov.ua>.
3. Про іпотеку [Електронний ресурс] : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. – Режим доступу : <http://rada.gov.ua>.
4. Про іпотечні облігації [Електронний ресурс] : Закон України від 22.12.2005 № 3273-IV. – Режим доступу : <http://rada.gov.ua>.
5. Про Національний банк України [Електронний ресурс] : Закон України від 20.05.99 № 679-XIV. – Режим доступу : <http://rada.gov.ua>.
6. Стельмах, В. С. Монетарна політика Національного банку України: сучасний стан та перспективи змін [Текст] / за ред. В. С. Стельмаха. – К. : Центр наукових досліджень НБУ ; Університет банківської справи НБУ, 2009. – 404 с.
7. Умови здійснення рефінансування банків-партнерів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ipoteka.gov.ua>.

Summary

It has been analyzed the peculiarities of functioning of the organizational and economic mechanism of the mortgage credit in the context of crisis. It has been determined the main factors of the mortgage credit restraint and suggested the system of measures as for its stimulating.

Отримано 11.12.2009