

УДК 336.77:332

Гриценко Е.А., к.э.н., Национальная юридическая академия им. Ярослава Мудрого

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УКРАИНЕ: ПРОБЛЕМЫ СТАНОВЛЕНИЯ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ

В статье освещены проблемы формирования ипотечного кредитования в Украине, а также важность его становления для финансовой системы и экономики страны в целом.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, процентная ставка, недвижимость.

Ипотечное кредитование представляет собой часть финансового рынка, на котором происходит движение денежных потоков, обеспеченных залогом недвижимости. Рынок ипотечного кредита создает возможности для полноценного и устойчивого функционирования всей системы финансовых отношений. Это объясняется тем, что в отличие от многих других финансовых обязательств, ипотечное кредитование защищено реальным материальным телом недвижимости, которое, во-первых, неспособно перемещаться в пространстве (а значит, не может быть скрыто); во-вторых, имеет длительный цикл жизни и менее других благ подвержено обесцениванию. А такой вид недвижимости как земля, напротив, обладает способностью к увеличению своей ценности. Недвижимость в составе материального богатства развитых стран составляет около пятидесяти процентов, что также свидетельствует о ее мощном финансово-экономическом потенциале.

В настоящее время в Украине только начинает складываться нормативно-правовая конструкция ипотечного рынка. Прежде всего, речь идет о Законе Украины "О залоге" и представленном на рассмотрение Верховного Совета Законе "Об ипотеке". Отсутствие надежного правового каркаса не дает возможности для полноценного существования и функционирования ипотечных отношений. Однако даже после создания

нормативно-правового фундамента появится задача наполнить правовую конструкцию реальными экономическими и финансовыми процессами, а именно, обеспечить движение денежных потоков, финансовых активов, ценных бумаг, создать условия для постоянного воспроизводства различных видов недвижимости и экономико-правовых отношений, возникающих по поводу их присвоения.

Развитие ипотечного кредитования в Украине позволит стимулировать, с одной стороны, финансово-денежную систему, а с другой – реальный сектор экономики. В первом случае формируется новый, более надежный способ кредитования и инвестирования экономики, способный активизировать и стабилизировать функционирование финансового рынка в целом. Кроме того, закладные, как особый источник финансирования, обладают достаточно высокой степенью защищенности и стабильности, что делает их ценными бумагами с высоким кредитным рейтингом. Это объясняется тем, что доходы от недвижимости имеют более стабильный и предсказуемый характер. А кредитор или держатель закладной при определенных условиях кредитования (например, кредитование с участием) может получать часть дохода от суммы увеличения стоимости собственности. Кроме того, закладные под доходную недвижимость менее рискованные, чем другие обязательства, поскольку сумма

заемного капітала складає не більше 80 % реальної вартості нерухомості. По своїй економічній природі закладні ближче до корпоративних облігацій, оскільки забезпечують фіксований дохід і залежать в більшій ступені від коливань ставки доходу по державним облігаціям. Іпотечне кредитування зможе мати серйозний вплив на інфляційні процеси в економіці, оскільки виступає потужним акумулятором внутрішніх заощаджень і накопичень.

В реальній економічній сфері іпотечне кредитування здатне активізувати будівельний цикл як найважливішу складову частину ділової активності економіки країни, забезпечити рішення житлової проблеми. Ринкові механізми в житловому секторі економіки передбачають, зокрема, створення ефективного механізму інвестування житлового будівництва, при якому можна було б на довгостроковій основі поєднати інтереси забудовника, поземщика і кредитора. Іпотечне кредитування здатне мати позитивний вплив на функціонування ринку трудових ресурсів і їх мобільність, оскільки спрощує механізм придбання і отчуждження нового житла.

В наші часи в Україні іпотечне кредитування тільки зароджується і представлено своєю першою формою – кредитуванням під заклад нерухомості. В істинному сенсі слова це ще не іпотечне кредитування, оскільки по своїй природі воно належить до короткотермінового або середньотермінового виду кредиту, особливістю якого є заклад лише в особому предметі застави. Серйозний вплив даний вид кредитування на інвестиційні процеси в сфері нерухомості мати не може. Іпотечне кредитування в повному сенсі слова означає стосунки, що виникають в зв'язі з змінами механізмів фінансування і інвестування об'єктів нерухомості. Можливо йти про фінансування придбання об'єкта нерухомості (квартири, комерційної нерухомості) або інвестування витрат на будівництво нового об'єкта нерухомості і освоєння землі. Лише в цьому випадку можна говорити про дійсний механізм іпотечного кредитування. Таким чином, іпотечне кредитування по своїй природі носить інвестиційний характер і спрямоване на зростання індивідуальних або суспільних інвестицій.

Во всіх розвинутих країнах іпотечне кредитування займає важливе місце в кредитно-фінансовій структурі. Неодна країна в становленні і розвитку іпотечного кредитування не обійшлася без помилок і суперечностей. Вивчення досвіду цих країн дозволить нашій фінансовій системі прогнозувати і подолати можливі помилки і конфлікти.

В наші часи в Україні існує цілий ряд факторів, які ускладнюють і затримують розвиток іпотечних стосунків. На першому місці,

безумовно, знаходиться недосконалість правового механізму іпотеки. В Україні іпотека як правовий інститут почав відроджуватися після прийняття Закону "Про заставу" (2 жовтня 1992 р.). Однак в цьому законі лише невеликий розділ стосується іпотеки, що не може забезпечити повного регулювання складного комплексу стосунків, що виникають в результаті застави нерухомості. Крім того, в запропонованому проекті Закону "Про іпотеку" в склад об'єктів нерухомості включають такі предмети, як повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Тем самим руйнується один з важливих ознак нерухомості – природно-економічне єдність землі і благ, а тим самим створюються передумови для майбутніх розбіжностей і неточностей. В світовій практиці правовий статус нерухомості чітко визначений і не допускає жодних розбіжностей.

Іншим фактором, що ускладнює активне впровадження іпотеки в економічне життя країни, є нестабільність економіко-політичної ситуації. Нерухомість сама по собі – довготермінове, стабільне, неперемінне благо. І всі стосунки, які пов'язані з її існуванням (право власності, вигоди, інтереси і пр.), вимагають такої ж стабільності. Властивості іпотечного кредитування є свого роду продовженням економічної природи нерухомості. Саме тому дійсний іпотечний кредитування характеризується тривалим періодом (20-30 років), фіксованою ставкою і стабільними впродовж всього періоду номінальними виплатами. Крім того іпотечне інвестування вимагає великих грошових засобів, відволікає їх з кредитної системи на довгостроковій основі, а це означає, що для нього потрібні потужні, стабільні банківські структури. Негативний вплив на іпотечне кредитування мають інфляційні процеси в грошовій сфері.

Серйозне перешкода на шляху впровадження іпотечних стосунків створює незрілість ринкових механізмів ціноутворення на об'єкти нерухомості. Так, якщо вартість житлової нерухомості вже має достатню об'єктивну ринкову вартість, то для багатьох об'єктів комерційної і виробничої нерухомості виникає складність при її визначенні. В Україні практично не існує ринкового обороту земельної власності. Тем самим предмет іпотеки позбавляється свого головного фундаментального підґрунтя.

Іпотечне кредитування не тільки в результаті зовнішніх обставин, але і в силу внутрішніх характеристик, має різного роду ризики.

Зокрема, це кредитний ризик. Він обумовлений ризиком невідврату поземного капітала, складністю продажу закладної на вторинному ринку і предмету іпотеки при невиконанні кредитних зобов'язань.

Іншим видом виступає ризик процентної ставки і ризик рентабельності кредитора. Це озна-

чает, что стоимость используемых кредитором денег (например, по депозитным обязательствам) может подняться выше процентной ставки по непоплаченному кредиту. Такая ситуация складывается или в результате высокой конкуренции на рынке заемного капитала, когда появляются более выгодные альтернативные возможности вложения денег, или при ошибочной политике государственного регулирования процентных ставок. Подобная ситуация сложилась в США в 70 и 80-е годы, когда Федеральная Резервная Система США жестко контролировала ставки процента, которые ссудно-сберегательные учреждения могли выплачивать своим вкладчикам по депозитам (максимальная ставка составляла 5,5 %). До определенного времени такая политика полностью устраивала кредитные институты, поскольку они выдавали долгосрочные займы в форме залоговых по низким процентным ставкам. Однако, когда на рынке ссудного капитала появились другие ценные бумаги, дающие больший процент (в частности, казначейские векселя), то начался активный отток денежных средств из сберегательных учреждений. Это сделало недоступным приобретение ссуд под жилье, что, в свою очередь, привело к кризису ипотечного кредита и резкому падению деловой активности на рынке недвижимости. Законом об устранении контроля над депозитными учреждениями и кредитно-денежном контроле этот механизм регулирования был отменен, что заметно оживило ипотечные отношения.

Процентный риск может быть связан с временным изменением соотношения стоимости заемного капитала и стоимости недвижимости на локальном рынке (так называемый "риск низкой ликвидности недвижимости"). Рыночными механизмами преодоления подобного рода рисков является, во-первых, использование кредитного механизма с переменной (корректируемой или пересматриваемой) ставкой процента, индексацией платежей и установления процента долгового обязательства в стоимости недвижимости.

Существует также риск посреднической деятельности (или риск кредитной ликвидности). Его природа заключается в том, что приток наличных денежных средств в банк, включая погашение долгов, может оказаться недостаточным по сравнению с величиной платежей по требованиям вкладчиков. Другая форма такого риска может быть связана с трудностями поиска денежных средств для выплаты ипотечного кредита. Именно поэтому в ипотечной системе Германии существует система уплаты процентов за готовность предоставления кредита. Эти проценты взимаются со дня предоставления и до момента выплаты банком заявленной кредитозаемщиком суммы кредита и составляет 0,25 % в ме-

сях. Этот механизм необходим для того, чтобы ипотечный банк смог "найти" деньги для предоставление кредита и выплат процентов за используемый чужой капитал. Прогнозирование и учет возможных рисков позволяет разработать более эффективные инструменты управления ипотечной деятельностью.

В практике ипотечного кредитования наиболее распространенными являются три вида кредита:

- кредит на погашение (аннуитет);
- кредит с твердой процентной ставкой;
- кредит в рассрочку.

Первый вид кредита наиболее характерен для сделок по ипотечному кредитованию. В этом случае заемщик ежегодно выплачивает постоянную сумму (аннуитет), которая оговорена кредитным договором. Этот платеж состоит из части процентной ставки и доли погашения. Первая составляющая постепенно сокращается, а вторая возрастает на величину сэкономленной процентной ставки. Такое соотношение вызвано постоянным снижением требований по выплате процента в процессе погашения ссуды.

При кредитах с твердой процентной ставкой в течение срока погашения кредита выплачиваются только согласованные проценты. Это осуществляется, как правило, в виде ежемесячных сумм. А величина всего заемного капитала выплачивается по истечению срока одним взносом в виде общей суммы. Причем на величину последней заключается договор страхования строисбережений, который передается кредитному банку с тем, чтобы сумма для погашения была получена из суммы страховки.

Кредит в рассрочку реже всего применяется в системе ипотеки. Доля погашения в составе платежа остается в отличие от кредита на погашении неизменной, что создает дополнительные выгоды для заемщика капитала.

Эффективное функционирование финансово-экономического механизма ипотечного кредитования предполагает осуществление следующих условий: определение стоимости залога по ипотеке, суммы предоставляемого кредита, размера процентной ставки, нормы погашения кредита, размера вносимых платежей и способов их выплаты, величины транзакционных издержек по оформлению кредита (дополнительные расходы, связанные с нотариусом, страхованием, регистрацией ипотеки и пр.).

Ипотечное кредитование делает свои первые шаги на финансовом рынке. Именно поэтому, чтобы не упустить время, требуется экономический анализ складывающихся отношений и механизмов их функционирования.

Summary

The first steps of the formation of the mortgages in the Ukraine are considered in the article. The mortgages are importance for development of the financial system and the economy as a whole.