

Інструменти і технології іпотечного кредитування

Андрєєва Г.І.

Українська академія банківської справи

Анотація. Розглянуті питання стосовно інструментів і технологій іпотечного кредитування, які поширені в світовій практиці і запропоновані для використання комерційними банками при наданні іпотечних кредитів.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, амортизація кредиту, процентні ставки.

Вступ

В сучасних умовах розвитку банківської системи України, де основу інфраструктури становлять комерційні банки, іпотечному кредитуванню приділяється особлива увага. Комерційні банки акумулюють ресурси, призначені для фінансування реального сектора економіки, визначають форми забезпечення кредитів. Характерною ознакою розвитку банківської системи України в останні роки, що свідчить про поглиблення ринкових засад її функціонування, є те, що комерційні банки почали досить активно працювати з фізичними особами. Зросли не тільки суми залучених депозитних вкладів громадян, але й обсяги кредитів, які банки активно видають фізичним особам, зокрема динамічно розвивається іпотечне кредитування.

Постановка завдання. Знання сучасних інструментів і технологій іпотечного кредитування дозволить комерційним банкам різноманітно структурувати за виплатами надані іпотечні кредити, що в свою чергу дозволить зробити їх більш доступними для різних верств населення України.

Результати. Традиційно, іпотечні кредити можна структурувати наступним чином:

- за характером застосування процентної ставки – кредити з фіксованою ставкою та кредити зі змінною ставкою;
- за характером виплати розрізняють іпотечні кредити з постійними виплатами та зі змінними виплатами.

Доповнюючись спеціальними кредитними технологіями, змінюючи внутрішню структуру амортизаційних виплат, ці види кредитів можуть пересікатися й утворювати чисельну мережу іпотечних інструментів.

Інструмент з фіксованою процентною ставкою не означає постійних виплат, це можуть бути різноманітно структуровані за виплатами кредити. Більше того, рівновеликі періодичні платежі також не означають використання кредиту з фіксованим процентом – таким чином може бути структурована іпотека при багатьох альтернативних ставках.

Процес поступової виплати боргу за іпотечним кредитом і виплати боргу за процентними ставками (сплата процентного боргу), який супроводжується зменшенням залишку загальної суми кредитного боргу за рахунок періодичних платежів (внесків) до його повного погашення у визначений договором термін, називається амортизацією іпотечного кредиту. Саме параметри амортизаційних виплат за конкретними кредитами (грошових потоків, що генеруються різноманітними іпотечними кредитами) визначають параметри іпотечних цінних паперів, які випускаються на підставі цих кредитів.

Амортизація кредиту здійснюється різними способами: залежно від застосовуваного інструмента; від того, як структуровані ці кредити у відповідності з договором або графіком сплати кредитного боргу. У ньому вказуються регулярні періодичні амортизаційні платежі як за основною частиною боргу, так і за процентами за кредит, там само вказується кредитний баланс – решта суми основного боргу і сплати за процентами на будь-яку дату. Платежі за іпотечним кредитом можуть бути щомісячні, щоквартальні, щорічні та одноразові.

Кредитні інструменти передбачають різноманітні сполучення виплат як основної суми боргу, так і за процентною ставкою, причому саме схема і структура виплат визначають вид іпотечного інструмента.

Стандартним видом іпотечного кредиту є іпотечний інструмент з жорстким кредитним строком, незмінним періодично, відомою з самого початку платою, сума якої складається з виплат основної суми кредитного

боргу та виплат за процентними ставками за кредит. Згідно з даною схемою сума амортизаційних виплат залишається незмінною протягом всього терміну кредитування. Проте склад виплат поступово змінюється за структурою. Внески за сплатою за кредитні послуги зменшуються, оскільки їх вартість обчислюється виходячи з залишку основного кредитного боргу, а сам залишок основного боргу за кредитом протягом всього кредитного терміну зменшується. Одночасно, самі внески з повернення суми основного боргу постійно зростають, виходячи з необхідності зрівнювання загальної суми амортизаційних платежів до певної сталої величини.

Стандартна модель іпотечного кредитування з фіксованою ставкою та постійними рівновеликими періодичними сумами амортизаційних виплат, розрахованими таким чином, що поступово, до кінця терміну кредиту остаточний баланс боргу повністю ліквідується, є прикладом кредиту, який повністю самоамортизується.

Крім іпотечних кредитів з фіксованим процентом, на відміну від схеми стандартної іпотеки, з'явилися різні види іпотечних зобов'язань. Розрізняють такі види кредитів, які багато хто з авторів визначають як “несамоамортизовані з фіксованим рівнем платежів” [1], (тобто іпотечні інструменти, які є альтернативними стандартній традиційній іпотеці):

1. Іпотека (кредит) з шаровим платежем (ballon payment mortgage) [2] – строкова іпотека. Це загальний термін декількох різновидів іпотек, який означає не регулярні амортизаційні виплати за кредит, а разову сплату всієї суми в кінці кредитного строку, структуровану виходячи зі зрушень поточних виплат. Основний принцип шарової іпотеки передбачає разові, великі платежі, а також зрушення сплати кредитного боргу або процентів. Можливий варіант розпланування шарового платежу, коли підсумкова виплата здійснюється декількома великими платежами, які умовно підпадають під один загальний платіж.

Строк кредиту шарової іпотеки не змінюється. Виокремлюють кілька видів шарової іпотеки:

- постійна, або відстрочена іпотека – протягом усього терміну передбачається тільки виплата сум за процентними платежами, а основна сума боргу сплачується єдиною остаточною сумою в кінці строку іпотеки;

- іпотека із заморожуванням процентних виплат, які зсуваються на кінець кредитного строку, як і виплати за основним боргом, тобто в кінці строку здійснюється один разовий платіж;

- частково самоамортизована іпотека з підсумковими виплатами в кінці строку передбачає часткові періодичні виплати як основного боргу, так і процентів з наступною разовою сплатою усіх остаточних сум;

- іпотека з поступовою виплатою основного боргу та разовим платежем процентів.

2. Пружинна іпотека – кредит з платежами, що зменшуються (гасяться). Основний принцип інструмента - із кожної виплати за основним боргом виплати по процентах знижуються, зменшуючи таким чином загальні щомісячні внески. Найбільш поширеніший вид пружинних кредитів – рівновеликі фіксовані виплати основної суми боргу та процентні виплати на несплачений (непогашений) баланс кредиту, які поступово знижуються у зв'язку зі щомісячним зменшенням загального основного боргу за кредитом.

Крім запропонованої класичної схеми пружинної іпотеки рекомендуємо застосовувати на практиці комбіновану схему з постійними виплатами тільки процентних платежів і потім із перемінними виплатами, що складаються із рівних виплат по основному боргу і виплат по процентах, що зменшуються.

При цьому при кредитуванні строком на 1 рік дозволяється відстрочка платежів по погашенню кредиту на строк до 2-х місяців; на строк до двох років – до 3-х місяців; на строк до трьох років – до 3-х місяців.

3. Кредити з платежами, що наростають. Іпотека з диференційованими платежами або платежами, що наростають (graduated payment mortgage, GPM або Jeep) використовується досить широко.[3] Можна виділити декілька варіантів цього виду іпотеки:

- кредит з фіксованою ставкою. Строк кредиту постійний. Змінні виплати структуруються таким чином, що початкові платежі менші, ніж при іпотеці фіксованими платежами [4]. При цьому у перші роки кредити надають дещо негативну амортизацію, котра потім сплачується шляхом поступового зростання платежів за основним боргом до величини, необхідної для повної позитивної амортизації кредиту. Таким чином здійснюється прив'язка росту амортизаційних виплат за кредитом до інфляційних процесів. В цілому, кредит є самоамортизованим. Вперше був офіційно введений Федеральною житловою адміністрацією США у 1977 році за рядом програм, у тому числі програм для молодих сімей з доходами, що постійно зростали та орендодавців, доходи яких поступово збільшувалися у зв'язку з інфляцією;

- іпотека з гнучким графіком погашення боргу (flexible payment mortgage) – в перші 3-5 років виплати структуруються таким чином, що позичальник сплачує тільки проценти, в подальшому обсяг платежів нарощується. Існують дві основні умови такої іпотеки: по-перше, в початковий період кожний місячний платіж повинен покривати принаймні нараховані проценти; по-друге, після п'ятирічного строку платежі за кредитом повинні повністю амортизувати основну суму боргу;

- іпотека з заставним рахунком (pledged account mortgage) – один з варіантів іпотечного кредиту з платежами, що наростають та вбудованою схемою додаткового забезпечення. [5] Частина первинного внеску (платежу) або інший вид фінансових коштів зараховуються на спеціальний заставний рахунок, який протягом кількох років є джерелом поповнення щомісячних виплат. Низькі початкові платежі, що компенсуються таким чином, поступово зростають і починають у якийсь момент перевищувати платежі за стандартною заставною.

При застосуванні цього виду іпотеки графік виплати кредитного боргу розраховується таким чином, що початкова виплата кредиту:

- при кредитуванні на 2 роки починається із суми платежу в розмірі 2 % від суми кредиту, а кожна послідуєча виплата щомісячно рівномірно зростає приблизно на 0,18 %;
- при кредитуванні на 3 роки – із суми платежу в розмірі 1,5 %, кожна послідуєча виплата за кредитом щомісячно рівномірно зростає приблизно на 0,07 %.

Вважаємо доцільним та рекомендуємо застосовувати цей вид іпотеки лише у випадках, коли Позичальник має незначні доходи і погашення кредиту передбачається за рахунок продажу первинного житла. На нашу думку необхідно врахувати, що в деякій мірі небезпекою та недоліком такого інструменту, так як і попереднього, є уявна доступність даного виду кредиту в початковий період, що підвищує ризик неповернення кредиту в майбутньому, особливо при його наданні на нетривалі строки

4. Іпотека за участю кредитора у прирості вартості (shared appreciation mortgage, SAM) може також називатися частковою іпотекою [6]. Техніка фінансування заставної з частковою іпотекою зумовлює фінансовий інтерес кредитора, що компенсує пільгове кредитування або інші пільги для позичальника - відстрочення виплати процентів або основного боргу, збільшення чи зменшення строків кредитування і т.ін. Зокрема, пільгове кредитування може включати зниження процентної ставки за кредитом в обмін на отримання аналогічного процента від різниці у збільшенні вартості нерухомості після її продажу, проте співвідношення може бути й іншим. Особливість іпотеки SAM полягає у тому, що сплата договірної участі кредитора у вартості нерухомості в грошовому вираженні зазвичай здійснюється лише під час продажу або передачі власності, рефінансування чи виплати кредиту. Участь кредитора у збільшенні вартості нерухомості складає в середньому 20-50 %.

5. Іпотека зі спільною участю кредитора та позичальника – іпотека, що дає змогу кредитору отримати доходи від нерухомості у різноманітних формах. Це може бути частка ренти, або частка чистого операційного доходу.

Додатковий дохід кредитора компенсує йому пільги, які надавалися позичальнику. Даний вид іпотеки та часткова іпотека відрізняються одна від одної специфічними умовами кредитування і особливим характером розподілу доходів від нерухомості. У першому випадку у кредитора з'являється частка участі в отриманні доходів за період часу, що обумовлений договором, у другому - частка у власності. Іпотека зі спільною участю застосовується при фінансуванні нерухомості, яка приносить дохід.

6. Іпотека з дисконтом (buydown permanent), байдаун – іпотека зі зниженою ставкою за кредитом, що сплачується позичальником в обмін на підвищений дисконт. В основному, дисконт встановлюється за кредитами, які можуть бути повернуті достроково у зв'язку з тим, що амортизація кредиту проходить за коротший строк. Отже, виплати за процентами будуть значно зменшені в порівнянні з повним строком кредитування, відповідно знизяться й доходи кредитора. Звичайно, дисконт – це попередня виплата, яку кредитор може відрахувати з кредитної суми. При цьому позичальник отримує кредит, який є меншим за обсягом, ніж той, який вказаний в іпотечному договорі, на суму дисконту, а усі наступні процентні виплати та виплати за основним боргом за кредитом визначаються, виходячи з його повного обсягу. Слід відзначити, що у ряді іпотечних технологій застосовується “байап” (buyup) – принцип, зворотний байдауну: підвищена ставка за іпотечним кредитом в обмін на відповідну зміну суми іпотечного кредиту.

7. Іпотека з доданим процентом - іпотека, яка надає позичальнику право дострокового повернення кредиту. Доданий процент сумується із процентною річною ставкою за кредитом (внаслідок чого збільшується сума щомісячних кредитних виплат). У даному випадку санкція за дострокове повернення кредиту компенсує кредитору банківські збитки, які були викликані скороченням кредитного терміну. При цьому, у зв'язку з подорожчанням кредиту, первинна кредитна ставка встановлюється на нижчому рівні, порівняно з ринковими іпотечними ставками. Цей інструмент за технологією аналогічний іпотеці з дисконтом.

З метою запобігання втрати доходів Банку пропонуємо за цим видом іпотеки (з правом дострокового погашення кредиту), як правило, використовувати комбіновану схему пружинної іпотеки.

При визначених намірах Позичальника достроково повернути кредит підвищена процентна ставка застосовується безпосередньо при укладанні кредитного договору або передбачається відповідний запис в кредитному договорі щодо донарахування відсотків із застосуванням доданого проценту за умови дострокового повернення кредиту.

8. Іпотека зі зворотним ануїтетом (Reverse-annuity mortgage, RAM) – це зворотна рентна іпотека, або зворотний іпотечний інструмент [7]. При цьому виді запозичення позичальник отримує кредит, який повертає наступною передачею прав на нерухомість у визначений договором термін. Заставна призначена в основному для пенсіонерів як додаткове фінансування життя власника нерухомості – довічна рента. Кредит може бути структурований таким чином, що позичальник – продавець нерухомості отримує від кредитора щомісячно (або в декілька прийомів) певні частки цього кредиту, або кредит може сплачуватись одночасно. Даний вид кредиту є одним із різновидів шарової іпотеки, яка має перевернутий вигляд. Коли у звичайної шарової іпотеки платіж за отриманий кредит сплачується позичальником у кінці строку кредитування у грошовому вигляді, то в цьому випадку отриманий кредит у кінці кредитного строку сплачується позичальником переказом усіх прав власності на нерухомість кредитору.

9. Завершальна іпотека - вид вторинного (субординованого) фінансування, що являє собою останню іпотеку, яка приймає практично будь-який вигляд. На відміну від звичайної останньої (молодшої) іпотеки завершальна іпотека включає у свій баланс кредитні баланси усіх попередніх іпотек.

10. Канадський ролл – оверний кредит - поновлювальна іпотека зі ставкою, що плаває або переглядається. Умови кредиту та іпотечна ставка періодично переглядається з урахуванням нових ринкових умов. Періоди

фіксованої ставки різні. Ставка переглядається через 3-5 років, після чого несплачене сальдо рефінансується кредитом, який знову надається. Можливим є рефінансування кредиту з видачею додаткових кредитних сум. В цілому, строк кредитування за договором становить 25-30 років. Таким чином, даний вид іпотеки може включати як періодичне рефінансування кредиту (перегляд середньострокової іпотеки з постійною ставкою) за новою ціною – застава з кредитом, що періодично поновлюється зі зміною умов кредитування, так і періодичне коригування ставки та інших умов кредиту, тобто застосування плаваючої ставки, яка змінюється кожні 3-5 років.

11. Іпотечні інструменти із плаваючими змінними (adjustable-rate mortgage, ARM або variable rate mortgage, VRM) ставками – це індексовані кредити з автоматично змінними ставками, які відображають рух обраних та визначених у договорі ставок фінансового ринку або різних інфляційних показників [8]. Коригування цих ставок здійснюється у визначений договором термін. Інтервал цих змін може бути різним – 6, 12 або 24 міс., але він може змінюватися й від 1 міс. до 5 років. Частіше ставка індексується щорічно залежно від умов кредитування та виду іпотеки відповідно до визначеного в договорі індексу. Таким чином, повністю індексована ставка

(за якої зміни амортизованих платежів постійно залежать від змін індексу) протягом всього строку кредитування надає кредитору первісно обрану маржу, тобто часто банківська маржа практично не залежить від поточної вартості індексу й завжди постійна. Ефективність плаваючої ставки полягає у тому, що вона зазвичай прив'язується до певних базових ринкових ставок, які змінюються залежно від інфляційних процесів. Залишок боргу за довгостроковим кредитом перераховується вже виходячи з цієї нової ставки, відповідно до чого новий графік платежів завжди розраховується на підставі необхідної позитивної амортизації кредиту. Варто відмітити, що в зв'язку з підвищеною ризикованістю даних інструментів, законодавство встановлює обмеження процентних ставок, а саме: мінімальна ставка – ставка “флор” та максимальна – ставка “кеп”.

12. Іпотека з виплатою, що нарощується (growing equity mortgage, GEM), іпотечний кредит з маржею, що зростає – складна багатоваріантна схема іпотечного інструмента з фіксованою ставкою у перші роки кредитування. Коли первинний період із застосуванням стандартного заставного інструмента триває більше року, то іпотека зветься “степ-GEM”. Період наступної градації найчастіше складає рік. Ставка градації - це процентний приріст суми виплат. Вона встановлюється договором, виходячи з необхідності позитивної амортизації кредиту. Своєрідність цієї іпотеки у тому, що технологічно інструмент може включати використання як фіксованої, так і змінної ставки по черзі. Іпотека GEM – один з різновидів іпотечного кредитування зі змінними строками кредитування, що зменшуються.

13. Іпотека зі змінною процентною ставкою та платежами, що збільшуються за рахунок погашення, об'єднує риси іпотеки з диференційованими платежами, що наростають, та іпотечного кредиту зі змінною процентною ставкою, яка постійно змінюється відповідно до змін ринкових індексів або показників. Перші 10 років банки надають пільги за сплатою кредиту (кредит з частковою негативною амортизацією) з наступним перерахуванням всіх недоплат до повної позитивної амортизації кредиту. Даний інструмент більш рівномірно розподіляє ризик процентної ставки між позичальником та кредитором, ніж інші види іпотек.

14. Іпотека “Уочовії” (Wachovia adjustable mortgage) розроблена банком “Східна Кароліна” (США). Вона вважається різновидом заставної з процентною ставкою, що регулюється [9]. Первинна ставка визначається базовою прийнятою ринковою ставкою. Далі, для розрахунків, ставка кожні 3 місяці коректується, однак самі платежі залишаються незмінними протягом 5 років. Потім перерозподіляються частки сплати за процентну ставку та за основну суму боргу, а також вже дійсна прив'язка кредитної ставки до реальної ринкової. Таким чином, ставка переглядається кожні 5 років. При цьому корегування платежів здійснюється зі збільшенням або зменшенням платежів залежно від необхідної амортизації кредиту в межах 25 % вартості щомісячних

виплат. За 25 років кредитування (при терміні 30 років) останнє коригування плати за кредит може перевищувати 25 % за необхідності повної амортизації кредиту вчасно. Якщо збільшення процентної ставки все ж не дозволяє повністю виплатити кредит вчасно, ця технологія кредитування передбачає додаткову можливість його рефінансування.

Слід зазначити, що іпотека є одним із найбільш дієвих інструментів, за допомогою якого здійснюється забезпечення повернення кредиту, що, в свою чергу, впливає на підвищення ефективності діяльності банківської системи України.

Висновки. Використання різноманітних інструментів і технологій іпотечного кредитування надасть можливість комерційним банкам рівномірно розподілити ризики процентної ставки між позичальником і кредитором, знизити процентні ставки за іпотечними кредитами і зробити їх більш доступними, що є одним із шляхів підвищення потенційного попиту на продукти іпотечного кредитування в Україні. До того, їх застосування приведе до зростання конкурентоспроможності банків – операторів на ринку іпотечного кредитування. В сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування є одним із найбільш актуальних завдань для України, перш за все тому, що саме іпотека може стати одним із важливих інструментів під час створення національної системи заощаджень, ефективним інструментом рішення житлової проблеми українців, а також сприятиме формуванню середнього класу. Крім того, світовий досвід свідчить про позитивну роль іпотеки у подоланні кризи та прискоренні проведення економічних реформ, стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього ринку. За умови широкого впровадження іпотечного кредитування у країні збільшаться бюджетні надходження, більш ефективно будуть вирішуватися житлові питання, зросте відтворення робочої сили та її мобільність. За рахунок управління розгалуженими фінансовими потоками держава зможе впливати на соціально-економічні процеси в країні.

Література:

1. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит – М.:ЗАО «Издательство «Экономика»», 2001. - С. 150.
2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, 1997.- С.67.
3. Розенберг Дж. М. Инвестиции. Терминологический словарь. -М.: Инфра, 1997. - С. 152.
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, 1997. - С. 71.
5. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, 1997. - С. 73.
6. Розенберг Дж. М. Инвестиции. Терминологический словарь. - М.: Инфра, 1997. - С. 158.
7. Федоров Б.Г. Англо-русский банковский энциклопедический словарь. - СПб.: Лимбус-пресс, 1995. -С. 56.
8. Розенберг Дж.М. Инвестиции. Терминологический словарь. - М.: Инфра, 1997. - С. 173.
9. Доунс Дж., Гудман Дж.Эллиот. Финансово-инвестиционный словарь. -М.: ИНФРА - М, 1997.- 586 с.
10. Веремейкина В.Д. Место ипотечного кредита в системе кредитных отношений //Банковские услуги (рус).- 2001.- № 5. – С. 21-25.