

ІПОТЕКА ЯК ІНСТРУМЕНТ ФІНАНСОВОГО РИНКУ

Зміна економічного устрою суспільства, розвиток ринкових відносин у нашій країні, особливо в останні роки, обумовили звернення до правових інститутів, які здатні забезпечити їх ефективне функціонування. Одним з таких інститутів є іпотека.

Відповідно до ст. 1 Закону України “Про іпотеку” іпотека – вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим законом.

Країни із розвинутою ринковою економікою вже давно підтвердили, що іпотека слугує невід’ємною частиною банківської діяльності, без чого кредитні установи не мали б змоги розвиватися.

Слід зауважити, що інтерес до цієї проблеми обумовлений як відносною новизною інституту іпотеки для правовідносин, які виникають у сфері підприємництва, так і численними, але поки що невирішеними теоретичними і практичними питаннями та складнощами, що постають при реалізації прав, які випливають з іпотеки.

Одним з показників розвитку ринкових відносин є рівень капіталізації ресурсів та використання різноманітних інструментів розвитку виробничого капіталу. Нерухомість, як правило, складає значну частку активів суб’єктів ринку, а іпотека – одна із найважливіших фінансових технологій її використання.

Якщо розвиток економіки стримується кризою розрахунків, неплатежами, то використання іпотеки як виду забезпечення нерухомим майном, яка має значну цінність та інфляційну стабільність, створює умови для отримання кредиту там, де інші види забезпечення кредитних відносин є недостатніми гарантіями потенційного боржника. Тому не дивно, що в сучасній банківській практиці України якраз забезпечення нерухомістю є пріоритетним при кредитуванні. Забезпечення нерухомістю, на відміну від інших видів забезпечення зобов’язань, створює значну вигоду і для боржника, оскільки дає змогу йому використовувати іпотечне майно та отримувати прибуток. Іпотека є не тільки засобом отримання кредиту, а й своєчасного повернення його з обумовленими відсотками. Окрім того, для банку-іпотекодержателя створюються умови для випуску високоліквідних, через своє речове забезпечення, цінних паперів, з якими важко конкурувати на фондовому ринку.

Ефективність роботи іпотечного механізму зростає в умовах зниження величини ризику при певних рівнях дохідності інвестиційних проектів. На макрорівні це досягається за рахунок удосконалення роботи всього ринку іпотечного капіталу і, передусім, ринку іпотечної нерухомості, за рахунок

забезпечення ефективності роботи супутніх ринків і зростання багатства суб'єктів іпотечного механізму. На мікрорівні це забезпечується високим рівнем роботи фінансово-кредитних установ з відбору ефективних інвестиційних проектів, запропонованих ринком, що досягається підвищенням якості банківського менеджменту і маркетингу. Природа ринку іпотечного капіталу як похідного ринку нерухомості і фінансового ринку показує, що без вторинного ринку заставах робота іпотечної системи не може бути ефективною.

Одним з основних показників іпотечного кредиту є його вартість (іпотечний процент). Його величина впливає на можливість доступу потенційних позичальників до кредитних ресурсів, що, в свою чергу, впливає на ефективність роботи іпотечного механізму. Для економічного обґрунтування вартості іпотечного кредиту запропоновано методику її визначення, яка включає розрахунок складових, що пов'язані з ризиками (кредитний ризик, процентний ризик, ризик альтернативного вибору та ризик ліквідності), з вартістю банківських фондів, експлуатаційними витратами та доходами інвесторів. Зниження процентних ставок банківських іпотечних позик в Україні можливо здійснювати на основі двох підходів: економічного та адміністративного. Економічний підхід включає: зниження облікової ставки НБУ, зниження витрат на обслуговування кредиту, зниження премій за ризики, що досягається вдосконаленням роботи банківських установ, створенням конкуренції серед них, розвитком роботи всього іпотечного ринку і, перш за все, вторинного ринку заставах. Адміністративний підхід включає в себе субсидування з боку держави окремих позичальників згідно з урядовими програмами підтримки різних галузей економіки та верств населення, а також контроль за вартістю послуг щодо використання кредитів в умовах низької конкуренції серед іпотечних установ.

На основі дослідження зробимо висновок, що в Україні житловий іпотечний механізм повинен створюватися з врахуванням світової практики і особливостей національного розвитку – необхідно враховувати не тільки економічний, політичний і правовий стан у державі, але й загальну культуру, традиції та менталітет нації. При цьому робота як житлової, так і дохідної іпотеки, можлива лише за умови врахування впливу всіх факторів. Це стосується, передусім, ефективності роботи супутніх ринків, наявності попиту і пропозиції, конкуренції в іпотечній системі, забезпечення державних гарантій і страхування.

Під час аналізу проблем іпотечної системи необхідно також враховувати такі змінні фактори, як інфляція, стан загальної платоспроможності населення, кон'юнктура ринку, ціна кредитних ресурсів та ін. У зв'язку з цим виникає необхідність покращувати роботу різноманітних кредитних установ на іпотечному ринку з питань надання і обслуговування позички під заставу нерухомості.