

А. Берегуля, Одесский филиал “Кредобанка”

СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ В РАЗВИТИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Пристальное внимание со стороны субъектов экономики и государства к ипотечному кредитованию объясняется степенью его влияния на развитие экономики. Именно ипотечный рынок объединяет финансовый рынок с рынком недвижимости, страховым. Таким образом, содействуя капитализации ресурсов, он становится стимулом для развития экономики страны.

Основной показатель, который используется в мировой практике для характеристики ипотечного кредитования в стране, – это соотношение задолженности по ипотечным кредитам и ВВП (в развитых странах показатель достигает 50 % и выше). В Украине, по оценкам различных экспертов (данные публикаций в СМИ), в 2005-2006 годах встречаются значения показателя от 1 % до 1,8 %. На конец 2006 года, по данным бюллетеня НБУ, показатель находится в пределах 7 %.

В работе рассмотрены проблемы ипотечного сегмента кредитного рынка на примере отдельно взятого региона, сделан акцент на теоретических аспектах темы, приведена характеристика нормативно-законодательной базы, касающейся ипотечного кредитования.

Ипотека по своей экономической сути – это способ обеспечения выполнения обязательств, по которым недвижимое имущество, являющееся предметом залога, остаётся в пользовании залогодателя или третьего лица. В банковской практике ипотека рассматривается как залог недвижимости с целью получения кредита в банке. Таким образом, ипотечный кредит – это кредит, который выдан согласно принципам банковского кредитования под залог недвижимости. Ипотечный кредит следует рассматривать, как вид обеспечения, но не как цель кредитования. Внимание экспертов привлекает инвестиционный ипотечный кредит, так как именно он является явным фактором экономического роста.

Остановившись на правовом сопровождении ипотечного рынка, автором перечислены действующие законодательные акты и подчёркнуто, что в настоящее время приобретают особую актуальность вопросы практического применения принятых в стране законов относительно развития ипотечного рынка. Отмечено, что большинство из них не работает на рынок ипотечного кредитования по причине неразвитого фондового рынка в стране.

В практической части исследования рынка ипотечного кредитования сделан акцент на ипотечном кредитовании населения на приобретение жилья. В современных условиях наибольшее внимание общественности привлекает такой вид ипотечного кредитования как *жилищное*. Жилищное ипотечное кредитование является приоритетным и доминирующим на рынке ипотечного кредитования развитых стран – до 70 % рынка ипотечного кредитования приходится на сегмент жилищного. Ипотечное жилищное кредитование создает условия для ускорения удовлетворения потребностей

населения в жилье, что является важным условием поддержания социальной стабильности. Именно ипотека рассматривается в мировой практике как наиболее эффективный и цивилизованный механизм разрешения жилищных проблем населения и один из действенных способов привлечения на финансовый рынок частных инвестиций.

В работе показано состояние регионального разреза кредитного ипотечного рынка на примере сводных показателей по банковской сети АР Крым на начало 2007 года. Отмечено, что, принимая во внимание высокую концентрацию банков в регионе, можно с высокой долей вероятности распространить это состояние и на другие регионы страны.

Доля ипотечных кредитов в объёме кредитного портфеля банковской системы Украины оценивается в пределах 11 % (Бюллетень НБУ на 01.01.2007). По сравнению с началом года она выросла на 3,7 %. Приемлемым для универсальных банков Украинская Национальная ипотечная ассоциация называет показатель доли ипотечных кредитов в объёме кредитного портфеля в пределах 10 % (данные из периодической печати). Таким образом, исходя из стандартов ипотечной ассоциации и среднего показателя по банковской системе Украины, уровень ипотечного кредитования в банковской сети АР Крым – 14,5 % кредитного портфеля можно расценивать как высокий.

Банковский разрез ипотечного инвестиционного кредитования в Автономной Республике Крым в целом характеризуется восходящей динамикой количества банков, работающих на этом сегменте кредитного рынка. Ипотечные инвестиционные кредиты в кредитном портфеле имеют на начало 2007 года 37 банков, работающих в регионе, против 17 в начале 2006 года. Следует отметить, что объёмы ипотечных инвестиционных кредитов в разрезе банков находятся в довольно широком диапазоне – от 0,1000000 грн. до 199,6000000 грн.

Проведено глубокий анализ показателей регионального рынка и на его основе выделено группу **весомых операторов этого сегмента регионального рынка**: УкрСиббанк, Укрсоцбанк, ПриватБанк, ОТП Банк, Надра, Финансы и Кредит, Форум, Кредобанк, ТАС-Коммерцбанк. На группу перечисленных банков приходится почти 84 %. На основании этого можно сделать вывод, что наличие явных лидеров рынка позволяет указать на наличие оснований в перспективной специализации банков, что, как свидетельствует мировая практика, весьма оправдано.

Для характеристики состояния ипотечного кредитования населения приведены показатели ипотечного кредитования в расчёте на одну среднестатистическую крымскую семью на начало 2007 года – 1074 грн., что равнозначно одной трети стоимости кв.м. жилья. Исходя из этого, автор подчёркивает, что розничный сегмент ипотечного кредитования находится в зачаточном состоянии.

Предложены следующие направления первоочередных мероприятий на государственном уровне, которые необходимы для активизации ипотечного

кредитования и, в частности, населения на строительство (приобретение) жилья:

- разработка Государственной (Национальной) концепции развития ипотечного кредитования населения;
- расширение государственного участия и контроля в ипотечном кредитовании. Учитывая негативный опыт деятельности отдельных фондов, государственный контроль на начальном этапе должен доминировать над рыночными механизмами;
- государственная поддержка участников ипотечного рынка;
- содействие созданию специализированных финансовых учреждений как по кредитованию, так и по мобилизации долгосрочных ресурсов населения;
- введение государственных стандартов при оценке имущества, передаваемого банкам в ипотеку, так как в этом направлении кроются довольно существенные банковские риски, которые способны спровоцировать системный кризис.

Что касается роли банковского сектора в развитии ипотечного кредитования, то, по мнению автора, требует усовершенствования процедура наложения взыскания на предмет ипотеки по решению суда или исполнительной записи нотариуса. В настоящее время она является длительной, непредсказуемой и затратной для кредитора, что в определённой мере сдерживает процесс снижения ставок на ипотечные кредиты. Процессуальное законодательство даёт основания затягивать процедуру взыскания удовлетворения требований кредиторов до бесконечности, что ведёт к утрате кредитором ресурсов, и, как следствие, к снижению его возможностей в развитии кредитования. Необходимо инициировать принятие специальных положений в действующем законодательстве, которые бы детально позволяли урегулировать споры по обращению взыскания на предмет ипотеки в досудебном порядке через принудительное управление недвижимостью или принудительную продажу.

Практически не работают на рынке и механизмы рефинансирования кредиторов при ипотечном кредитовании. Толчок их развитию должен дать Закон “Об ипотечных ценных бумагах”. Банки, которые кредитуют население под залог недвижимости, должны иметь возможность как рефинансирования в специальной ипотечной организации путём переуступки права требования долга по ипотечным кредитам в Национальном банке, так и путём самостоятельного выпуска ипотечных облигаций, обеспеченных пулом ипотек. Опыт Государственной ипотечной организации еще не оказывает существенного влияния на состояние рынка.