

УДК: 336.77: 332.2 (477)

Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні

Сергій Башлай

Розглядаються актуальні питання розвитку іпотечного кредитування в Україні. Визначені проблеми, окреслено перспективи становлення та визначено роль відповідних учасників іпотечних кредитних відносин в Україні.

Ключові слова: іпотека, банк, рефінансування, іпотечне кредитування, іпотечні цінні папери; mortgage, bank, refinancing, mortgage loan, mortgages securities.

Прийняття Закону України “Про іпотеку”, положення якого вступили в дію з 1 січня 2004 року, питанням перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні надало додаткової актуальності та необхідності практичного обґрунтування. У зв’язку з цим особливого значення набуває вивчення досвіду функціонування учасників іпотечного ринку як в країнах з розвинутою ринковою економікою, так і в “країнах-новачках” ринкового простору. Додатковий інтерес викликають практичні аспекти надання позик під заставу нерухомості, формування ресурсів для здійснення довгострокових вкладень, дослідження різноманітності інструментів і технологій іпотечного кредитування та застосування їх відповідними учасниками.

Вивченням питань формування та розвитку іпотечного кредитування займається цілий ряд зарубіжних та вітчизняних вчених-економістів. Особливий інтерес викликають праці Дж. Фрідмана, Н. Ордуея, В. Мінца, В. Кудрявцева, О. Кудрявцевої, О. Євтуха, О. Кручка, К. Поливоди [1-6].

Варто також погодитися з висловлюванням кандидата економічних наук Котлярова М.О. про те, що розвиток ринку нерухомості безперервний процес, який відбувається у тісному взаємозв’язку з часом і місцем, і, відповідно, втілює в себе всі особливості кожного часового періоду історичного розвитку та навколишнього середовища [7, с. 45].

Авторський колектив одного з небагатьох вітчизняних навчальних посібників з іпотечного кредитування, як одну з найважливіших практичних передумов розвитку ефективного іпотечного ринку в Україні, виділяє “... створення належної законодавчої бази, яка б відповідала прогресивним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах [8, с. 237].

В цілому ряді інших праць автори висвітлюють теоретичні та практичні аспекти формування та розвитку відносин в сфері іпотечного кредитування. Отже, високо оцінюючи і враховуючи вклад вітчизняних та зарубіжних авторів при розгляді даного питання, робимо висновок, що воно вельми актуальне і потребує подальшого дослідження.

Метою нашого дослідження є систематизація теоретичних засад і практичних розробок формування вітчизняного іпотечного ринку та обґрунтування інституціонального забезпечення перспектив його розвитку.

Для досягнення поставленої мети, на нашу думку, потребують вирішення наступні завдання:

- вивчення загальносвітових тенденцій та специфічних рис розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування;
- визначення основних етапів становлення збалансованої системи іпотечного кредитування в Україні;
- обґрунтування функціональної ролі учасників іпотечних кредитних відносин із зазначенням форм та інструментів реалізації.

Як свідчать результати проведеного дослідження, застосування моделей іпотечного ринку в різних країнах, у переважній більшості, в чистому вигляді не здійснюється. Так якщо європейська модель сформована навколо іпотечних банків-емітентів цінних паперів, то в американській моделі перевага надається вторинному іпотечному ринку, де емітентами виступають його оператори – спеціалізовані агенції, які здійснюють купівлю іпотечних кредитів і, на їх основі, випуск іпотечних цінних паперів. На практиці має місце використання специфічних для кожної країни комбінацій різних інструментів та механізмів іпотечного ринку.

Враховуючи стан розвитку фінансово-кредитної системи України, на нашу думку, варто орієнтуватися на забезпечення функціонування універсальної моделі іпотечного кредитування, яка передбачатиме можливість діяльності як банків (на сьогодні, основних операторів кредитних ресурсів) так і небанківських фінансово-кредитних установ, створюючи для них рівні умови. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні визначається, в першу чергу, умовами розвитку його житлового сегменту. Під впливом факторів економіко-правового характеру іпотека землі залишається пасивною складовою ринку нерухомості, а, відтак, і кредитного ринку. При цьому і розвиток іпотечного житлового кредитування відбувається в доволі складній економічній ситуації. Житлова проблема залишається однією з найбільш гострих соціально-економічних в країні. Середня забезпеченість житлом на одну людину в Україні становить 19-22 м², що в 1,5-3 рази менше ніж в країнах Західної і Центральної Європи. Для порівняння цей показник становить: у США – 65 м², у Франції – 36 м², в Японії – 31 м² [9, 10, 11]. При цьому обсяги будівництва житла в країні на кінець ХХ століття становили 6 млн. м² і в 2004 році досягли 7,5 млн. м², що, в свою чергу, в 3 раз менше в порівнянні із статистичними даними 1985 року. В Україні на квартирному обліку перебувають 1,5 млн. чоловік, а загальний житловий фонд становить близько 1,1 млрд. м² [12]. Така ситуація, звичайно, вимагає звернення до сучасних форм фінансування будівельної діяльності, в тому числі, через механізми кредитування.

Обсяги кредитування під заставу нерухомості в Україні мають стійку тенденцію до зростання, однак частка іпотечних кредитів у ВВП країни становить лише 1 %, в той час як в передових країнах цей показник ставить від 40 до 80 %, а в країнах, що розвиваються – до 10-20 %. За даними УНІА,

загальна заборгованість банків за кредитами, що забезпечені житловою іпотекою або надані на фінансування будівництва житла, станом на 1 липня 2005 року становила 5,6 млрд. грн. і їх частка в кредитному портфелі була на рівні менше 5 %. Із них більше половини (54,5 %) – кредити банків надані фізичним особам для купівлі житла під заставу на вторинному ринку; 32 % кредитів надані фізичним особам на споживчі цілі під заставу нерухомості [13]. При цьому обсяг житлових іпотечних кредитів, наданих в іноземній валюті, майже в чотири рази перевищує обсяг таких же кредитів в національній валюті. За оцінками спеціалістів, іпотечні кредити доступні лише десятій частині населення країни.

Взагалі до факторів, що стримують розвиток іпотечного кредитування в Україні можна віднести:

- відсутність політичної та економічної стабільності;
- наявність правових проблем у сфері створення житлово-інвестиційного законодавства;
- невідпрацьованість державними фінансовими та економічними органами функціонування системи іпотечного кредитування;
- відсутність належного досвіду зі страхування ризиків, що виникають при становленні іпотечних кредитних відносин;
- невисокий фінансовий потенціал вітчизняних страхових, ріелторських та оціночних компаній;
- відсутність у вітчизняних банків достатнього практичного досвіду довгострокового кредитування;
- висока вартість позик при відносно низькому рівні доходів більшої частини населення;
- відсутність у населення стабільних моделей ощадної та кредитної поведінки;
- проблематичність залучення необхідних довгострокових ресурсів в іпотечну систему та ін.

Розглянемо перспективи формування відносин ринкового типу в сфері іпотечного кредитування, виходячи із функціональної ролі та мотивів поведінки їх учасників. Базовим предметом даних відносин є фінансовий ресурс, а тому ключова роль відводиться його держателям – кредиторам та інвесторам. Вітчизняні банки досить активно намагаються вийти на ринок іпотечного кредитування, в першу чергу, прагнучи до реалізації наступних інтересів: формування довгострокових і стійких пасивів, отримання доступу до якісних активів і можливості їх рефінансування, створення інфраструктури для розвитку власного роздрібного бізнесу.

Перший аспект, в силу відсутності ощадних моделей формування “довгих” грошей та наявності у населення цілого ряду психологічних мотивів недовіри до банківської системи та національної валюти, продовжує залишатися каменем спотикання для банків у їх відносинах з клієнтами – приватними особами. В питаннях формування залучених ресурсів банку роблять ставку саме на населення, однак, вже згадана проблема відсутності середнього класу, обмеженість гарантій виплати Фондом гарантування вкладів

фізичних осіб, бажання диверсифікації вкладів, роблять депозити фізичних осіб неповноцінним джерелом. При цьому діюча нормативна база банківського законодавства, залишаючи за клієнтом банку право повернути суму вкладу в будь-який момент (навіть із попередженням і втратою суми відсотків), характеристику “стабільність” пасивів робить умовною. Залежність іпотечного кредитора від одного короткострокового джерела фінансування у вигляді депозитів створює надмірний ризик ліквідності. У випадку перевищення 5 % частки кредитного портфеля довгостроковими кредитами (10-20 років) банку необхідно буде шукати адекватне джерело рефінансування своєї кредитної діяльності.

Відтак наступний цільовий орієнтир вітчизняних банків, пов'язаний з якістю відповідних активів та можливостями їх фінансування (забезпечення ліквідності) і, беззаперечно, вимагає як нормативно-правової так і організаційно-інституціональної підтримки. Діючі на сьогоднішній день схеми із застосуванням житлових облігацій, як інструменту залучення грошових коштів в будівництво – не відповідають ні принципам, ні характеру обігу іпотечних цінних паперів. Даний різновид облігацій (товарні та “метрові”) – можливість для будівельних компаній зв'язуватися з приватними інвесторами, як правило, майбутніми власниками житла, що буде збудовано і під забезпечення якого здійснюється емісія.

Реальним механізмом який дозволить подолати проблему розривів строків залучення та вкладання банками фінансових ресурсів може стати сек'юритизація – випуск боргових цінних паперів (наприклад, облігацій), забезпечених раніше наданими іпотечними кредитами.

Світова практика кредитної діяльності, запроваджена починаючи з другої половини семидесятих років ХХ століття, позитивно оцінила даний спосіб рефінансування створених кредитною установою однорідних активів. Так в 2005 році в світі було проведено таких операцій майже на 2 трлн. доларів. Найбільший обсяг операцій (близько 1,5 трлн. доларів) було на фінансовому ринку США. Водночас, найбільший британський іпотечний кредитор Northern Rock PLC в 2004 році провів сек'юритизацію активів на суму 20 млрд. доларів, а в 2005 році довів цю суму до 23 млрд. доларів. Крім того на сьогоднішній день Великобританія утримує перше місце за обсягом випущених цінних паперів забезпечених іпотекою. Таким чином, ринок сек'юритизації в світовому масштабі вже сформувався і, відповідним чином, сприяв активізації функціонування таких установ-посередників як юридичні контори, рейтингові агентства, інвестиційні банки, які допомагають здійснювати випуск іпотечних цінних паперів як всередині країни так і за її межами.

Запровадження механізму сек'юритизації іпотечних активів вітчизняними банками також дозволить їм отримувати фінансові ресурси дешевше ніж на ринку єврооблігацій. В першу чергу, через те, що євробони несуть в собі всі ризики пов'язані з їхніми емітентами. Сек'юритизація передбачає, що активи, які виступають забезпеченням цінних паперів, виділені в окрему категорію. Тобто, навіть у випадку банкрутства банку ці активи можуть бути продані, а грошові кошти поверненні кредитору.

Говорячи про перспективи запровадження механізму сек'юритизації іпотечних кредитів в Україні, в першу чергу, варто виділити таке проблемне (технологічне) питання як формування однорідної маси іпотечних кредитів (всі позики видані на однаково довгий строк, з однаковими авансовими внесками, схожими відсотковими ставками та умовами обслуговування). В березні 2004 році на відкритих річних зборах членів УНІА були затверджені Стандарти житлового іпотечного кредитування, які носять рекомендаційний характер для іпотечних кредиторів. Стандартизація житлових іпотечних кредитів може стати важливим елементом розвитку вітчизняного іпотечного ринку і запуску системи рефінансування іпотечної діяльності банку.

Наступне проблемне (економічне) питання пов'язане з ресурсним потенціалом інвесторів – для кого випускати іпотечні фінансові інструменти. В прийнятому Верховною Радою Законі України “Про іпотечні облигації” прописаний механізм про отримання коштів під заставу іпотечних позик [15]. Але за оцінкою фахівців кредитно-інвестиційного ринку – в Україні сьогодні ще майже немає таких інвесторів, які будуть вкладати свої ресурси в інструменти на строк 7-10 років і доходністю в межах 10 %. З іншого боку – пропозиція іпотечних єврооблігацій не буде можливою для невеликих банків, а відтак коло потенційних прямих емітентів звужується до 10-15 установ. Європейський та американський досвід ставить стартову планку обсягу випуску облигацій на рівні не менше 100 млн. доларів. При менших обсягах емісій витрати на розробку схем, консалтинг, створення спеціальних посередницьких структур, андеррайтинг та юридичний супровід угод не будуть економічно ефективними.

Виникає третє проблемне питання – інституційне. Держава з метою сприяння процесу сек'юритизації іпотечних активів виводить на ринок посередника – Державну іпотечну установу (ДІУ), зміст діяльності якої полягає саме в рефінансуванні виданих іпотечних позик за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів. Створена з капіталом в 100 млн. грн. установа в 2006 році може розраховувати на ресурси в сумі 1,2 млрд. грн. (статутний капітал, облигаційні позики на суму розміру статутного капіталу та держгарантії в розмірі 1 млрд. грн.). Схема за участю ДІУ дозволить банкам розвантажувати власні кредитні портфелі шляхом виведення позик за баланс (традиційна сек'юритизація).

Альтернативна схема – синтетична сек'юритизація, при якій активи залишаються на балансі банку, стають забезпеченням облигацій, що випускаються. Однак, в цьому випадку обсяги власного капіталу поки що не дозволять вітчизняним банкам звертатися до раціональних обсягів облигаційних іпотечних емісій, не порушуючи відповідні економічні вимоги.

І ще один, визначений нами, цільовий аспект діяльності банку, як учасника іпотечних кредитних відносин – створення інфраструктури для ведення роздрібного бізнесу. Значна кількість банків були і залишаються орієнтованими на корпоративних клієнтів, часто на клієнтів і власників в одній особі. За таких умов зникала необхідність вкладати кошти в мережу філій чи відділень. Сьогодні банки в пошуку роздрібного вкладника і позичальника

“Йдуть в народ”. А цей маркетинговий комунікаційно-збутовий хід вимагає перебудови засад клієнтської політики, відволікання необхідних ресурсів на розвиток мережі територіально відокремлених підрозділів і пошук ефективних методів ціноутворення на роздрібні послуги.

Не зважаючи на значну динаміку росту заборгованості банків України за іпотечними житловими кредитами (в середньому 5,5 % за місяць), в країні поки що існує низький попит на іпотечні позики, насамперед, обумовлений вартістю самої позики (15-20 % річних), високим рівнем додаткових витрат, та високими цінами на нерухомість. Поряд з одноразовою сплатою суми за об'єкт із власних заощаджень (30 % вартості квартири чи будинку) і першого щомісячного внеску позичальник несе витрати, пов'язані з оплатою послуг посередника, оформлення документів, оцінкою і страхуванням об'єкту. Також разовими виплатами стають оплата нотаріального підтвердження угоди про іпотеку, плата за реєстрацію, оформлення кредиту, а в деяких випадках і придбання полісу страхування життя, здоров'я, працездатності позичальника. Якщо при такому рівні витрат фізична особа-позичальник все ж приймає рішення отримати позику, розмір її знаходиться на мінімальному рівні з високою ймовірністю дострокового погашення. Крім того процентні ставки за іпотечними кредитами є фіксованими і визначаються банками України у такий спосіб, який нівелює ризик зміни процентної ставки протягом всього строку відносин з позичальником. Процентна ставка визначається виходячи із тієї позиції, що вона має бути прийнятною для банку навіть у разі можливого збільшення ринкової ставки по кредитах. Таке штучне завищення фіксованих процентних ставок відбувається через відсутність реального індексу та методики визначення плаваючої процентної ставки.

Невід'ємним учасником іпотечних кредитних відносин в країні є держава в особі відповідних регулюючих органів влади та фінансових інститутів. Її інтереси в даному випадку – вирішення соціальних проблем, серед яких житлова знаходиться на одному рівні з проблемами охорони здоров'я і освіти. Держава має створити інститут іпотеки та умови для стабільного ефективного функціонування всієї системи іпотечного кредитування. Необхідно провести інституціональні реформи і створити правове поле з метою стимулювання іпотечного кредитного ринку. Іпотека є вагомим інструментом економічного розвитку, який дозволяє вирішувати не тільки соціальну задачу – забезпечення населення житлом, але і стимулюючим всі суміжні галузі економіки. В рамках реалізації правових засад створення системи іпотечного кредитування стало прийняття Верховною Радою Земельного, Цивільного та Господарських кодексів, а також законів “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” та ін. Тому зараз виключно актуальним стає питання практичної реалізації можливостей, що з'явилися в рамках прийнятого правового поля для подальшого розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Іпотечне кредитування має стати ефективною формою залучення вільних фінансових ресурсів та їх соціально вигідного розміщення. Запровадження вітчизняної системи відносин в сфері іпотечного кредитування, з правильно побудованим механізмом рефінансування дозволить за рахунок мультиплікації збільшити кількість грошей, що працюють в економіці, підвищити цим самим її монетизацію без ризикової додаткової первинної емісії. На ефективність способів залучення коштів для фінансування довгострокових іпотечних банківських кредитів, перш за все, впливає наявність надійних фінансових інструментів та механізмів, які б забезпечували кредиторам можливість отримання ресурсів у необхідних обсягах, за відносно низькою ринковою вартістю та на узгоджених за строками і відсотковими ставками кредитних іпотечних активів.

Прийнятий українським парламентом Закон “Про іпотечні облигації” містить сутність правових інструментів, які направлені на підвищення ефективності сек’юритизації іпотечних активів, як перспективного механізму рефінансування банківських кредитів. Відтак, держава визначилася з кредитною складовою моделі розвитку іпотечного ринку. Ця модель має сприяти активізації як безпосередньо кредитної іпотечної діяльності вітчизняних банків, так і розвитку інвестиційного середовища в країні та становленню ринку цінних паперів. Крім того така державна житлова політика України дозволить зберегти орієнтацію на захист соціально слабо захищених верств населення та сприяти вирішенню житлових проблем основної частини працюючого населення з середніми доходами. Зважаючи на те, що держава, звичайно не в змозі повністю фінансувати будівництво нового чи ремонт наявного житла, для неї достатньо обмежитися компенсацією різниці в процентних ставках банкам або покривати певну частину боргу на етапі отримання кредиту.

Список використаних джерел

1. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
2. Минц В.М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России // Банковское дело. – 2002. - № 6. – С. 30-35.
3. Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования. – М.: Высшая школа, 1998. – 64 с.
4. Евтух А.Т. Ипотека – механизм эффективного использования ресурсов. – Луцк: Волынская областная типография, 2001. – 316 с.
5. Кручок С.І. іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К.: Урожай. –2003. – 280 с.
6. Поливода К. Проблеми іпотечного кредитування в Україні // Вісник НБУ. – 2003. – № 11. – С. 40-46.
7. Котляров М.А. Ипотека и системные проблемы рынка недвижимости // Финансы и кредит. – 2004. - №17. – С. 45-48.

8. Іпотечне кредитування: Навчальний посібник / За ред. О.С. Любуня, О.І. Кіреєва, М.П. Денисенка. – Київ: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
9. Романюті І. Фактори розвитку інвестицій в іпотечне кредитування житлового будівництва // Фінансова консультація. – 2004. – № 7-8. – С.11-14.
10. Сердюк А.В. Формування іпотечного механізму фінансування житла в Україні // Формування ринкових відносин в Україні. – 2005. – № 11. – С. 48-52.
11. Лазарова Л.Б. Развитие ипотечного жилищного кредитования в регионах // Финансы. – 2005. - №6. –С.22-25.
12. // <http://www.ukrstat.gov.ua> – офіційний сайт Державного комітету статистики України.
13. // <http://www.unia.com.ua> – офіційний сайт Української національної іпотечної асоціації.
14. Про іпотечні облігації: Закон України від 22.12.2005 р. № 3273-IV // <http://www.rada.kiev.ua>.