

С.В. Башлай

S. V. Bashlay

СТАНОВЛЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

MORTGAGE LOAN IN UKRAINE: FORMATION AND THE PROSPECT OF DEVELOPMENT

У статті визначені методологічні засади організації і розвитку системи іпотечного житлового кредитування в Україні та основні умови для ефективного впровадження іпотечного кредитування як однієї з форм позабюджетного фінансування житлової сфери. Автором розглянуті питання рефінансування іпотечних кредитів, заходи, спрямовані на підвищення надійності системи житлового іпотечного кредитування.

The article deals with methodological principles of the Mortgage loan's organization and development in Ukraine. It touches upon Mortgage loan as one of the out-of-budget way to finance the housing. The author pays much attention to the problem of the refinancing the real estate loans and suggests the measures, directed on the rise of the Mortgage loan system's reliability.

Ключові слова: іпотека, банк, рефінансування, іпотечне кредитування, іпотечні цінні папери.

Keywords: mortgage, bank, refinancing, mortgage loan, mortgages securities.

Табл. 1. Літ. 11.

Постановка проблеми. У комплексі заходів, спрямованих на вирішення житлової проблеми населення України, найважливіше місце приділяється побудові адекватної системи довгострокового іпотечного кредитування придбання житла. Розвиток житлового іпотечного кредитування спрямований на збільшення платоспроможного попиту населення на житло, залучення позабюджетних коштів у житлову сферу, покликаний забезпечити зв'язок між фінансовими ресурсами населення, банків, інших фінансових інститутів і реальним сектором економіки. Таким чином, зацікавленими особами (і безпосередніми учасниками) цього процесу мають стати: приватні особи котрі мають бажання отримати житло через іпотечні механізми; будівельні організації, які забезпечують формування житлового фонду в країні; банки – фінансово-кредитні інститути, що займаються наданням цільових іпотечних кредитів та державні і нормотворчі органи влади (в тому числі, Національний банк України), які юридично і процесуально забезпечують розвиток іпотечного кредитування.

Аналіз останніх публікацій. Питання формування ефективної системи та вибору прийнятної моделі іпотечного житлового кредитування в Україні є досить актуальною з точки зору нагальності їх вирішення. Ця теза може бути підтверджена наявністю значної кількості існуючих теоретичних напрацювань цілого ряду вітчизняних науковців та практиків фінансово-кредитної сфери. При цьому варто відзначити, що наукові концепції іпотеки взагалі, та житлового

іпотечного кредитування, зокрема, заслуговують на особливу увагу не тільки в Україні, а практично в кожній країні, що стала на шлях формування ринкового середовища (країни СНД, Прибалтики, Східної та Центральної Європи та ін.) чи закріплення вже створених його засад (країни Західної Європи, Північної Америки та ін.).

Науковий інтерес викликають ряд останніх наукових робіт з питань іпотечного житлового кредитування вітчизняних авторів О. Євтуха, С. Кручка, К. Паливоди, С. Юргелевича та ін.

В сучасних умовах становлення вітчизняного кредитного ринку особливо важливим аспектом є співставлення вітчизняної та зарубіжної практики з метою використання позитивного досвіду. З метою формування повноцінної системи іпотечного житлового кредитування варто розумно застосовувати накопичений іноземними фінансово-кредитними установами досвід надання і обслуговування іпотечних житлових позик. Російські науковці доречно ставлять за необхідне, перш за все, вирішення питання тлумачення самого поняття “система іпотечного кредитування”. Значне коло визначень, якими вже оперують науковці під системою іпотечного кредитування передбачає наявність мережі іпотечних банків, іпотечних компаній і корпорацій, іпотечних інвестиційних трастів чи сукупність іпотечних інститутів які виконують функції учасників вторинного ринку іпотечних позик. Розглянувши ряд підходів щодо визначення терміну, наданих науковцями Л. Рябченко, Є. Орешковичем, Т. Рискіною, П. Роузом та інших, кандидат економічних наук З. Гаріпова та Є. Гаріпов пропонують розглядати систему іпотечного житлового кредитування як “совокупность элементов, определяющих содержание, организацию и условия успешного функционирования механизма мобилизации средств на финансирование жилищных кредитов, предоставления и обслуживания ипотечных кредитов, осуществления инвестиций в ипотечные ценные бумаги, обеспечивающая доступность для населения” [1, с. 21]. На думку авторів статті, систематизуючи складові процесу іпотечного житлового кредитування та акцентуючи увагу на його фінансових структурних компонентах, можна виділити три взаємопов’язаних підсистеми: гарантоване накопичення грошових коштів, кредитування та цільове інвестування.

В Україні видача позик під заставу нерухомості та майнових прав, пов’язаних з нерухомістю здійснюється у відповідності з положеннями Законів “Про іпотеку” та “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” [2, 3]. Іпотечне кредитування є формою пасивної участі банків України в будівництві, оскільки їхня роль обмежується суто банківською функцією – надання грошових коштів інвесторам і забудовникам на умовах кредиту. Така форма базується на засадах зобов’язального права – іпотеці. 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 [2].

Законодавчо урегульовані і відносини, що виникають в процесі рефінансування. Іпотекодержатель (кредитор) має можливість створювати консолідований (об'єднаний) іпотечний борг і пул іпотек, під який випускати цінні папери – іпотечні сертифікати [3].

Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” визначає основні принципи залучення коштів фізичних та юридичних осіб з метою фінансування масового будівництва житла, а також особливості управління сформованими ресурсами [4]. Відносини, що виникають у зв'язку з передачею майна в управління, регулюються положеннями гл.70 Цивільного кодексу України [5].

В Україні також розроблені і 12 березня 2004 року затверджені Загальними зборами членів Української національної іпотечної асоціації (УНІА) Стандарти житлового іпотечного кредитування, які мають на меті встановлення єдиних вимог до процедури надання даного виду позик. Предметом цих Стандартів є житлове іпотечне кредитування, яке здійснюється для позичальників – резидентів України на умовах забезпечення заставою нерухомого майна житлового призначення. Сам документ передбачає можливість використання його положень Національним банком України, вітчизняними та іноземними фінансово-кредитними установами (в т.ч. банками) для здійснення рефінансування іпотечних кредитів [10]. Стандарти стали першим методичним документом в Україні, в якому, на базі діючої нормативно-правової бази, закладені уніфіковані параметри здійснення житлового іпотечного кредитування, визначені параметри і умови оцінки кредитоспроможності позичальників, оформлення іпотечних угод, страхування та ін. Важливою також вбачаємо стандартизацію процедур пов'язаних із наданням та обслуговуванням іпотечних позик, що включає: аналіз позичальника (перевірку його легітимності та прийняття до використання предмета застави); оцінку майна, що передається у заставу; оцінку кредитного ризику (ймовірності дефолту позичальника та ризику застави) та формування системи моніторингу “кредитних історій” позичальників та кредитного рейтингу.

Мета статті. Важливим завданням формування в країні системи іпотечного житлового кредитування є мобілізація довгострокових ресурсів фінансово-кредитними установами (зокрема банками) та створення умов доступу до них для їхніх клієнтів. Базовими напрямками вирішення цього завдання можна визначити: створення вторинного ринку іпотечних кредитів та сек'юритизація кредитних активів через емісію відповідних іпотечних цінних паперів. В статті розглянуті передумови й умови розвитку іпотечного кредитування в Україні, серед яких: наявність ефективно діючої законодавчої бази; достатній платоспроможний попит на іпотечні позики з боку населення; рівень розвитку банківської системи; можливості й умови залучення в банківську сферу довгострокових кредитних ресурсів для надання довгострокових іпотечних позик.

Виклад основного матеріалу. Сучасна державна житлова політика робить акцент на розв'язання житлових питань активного (працюючого) населення, яке має в своєму розпорядженні середні доходи, накопичення і житло у власності внаслідок приватизації. Середня забезпеченість житлом на одну людину в Україні становить 18,3 м³. Загалом по країні в несприятливих квартирних умовах

проживає близько 12 млн. населення [6]. Не зважаючи на гостру потребу в житлі, населення України не стоїть в чергах для отримання житлових іпотечних позик. Практично всі причини такої ситуації вже вказані вітчизняними науковцями та аналітиками. Однак, варто ще раз вказати на високу вартість іпотечного кредитування (за дослідженнями спеціалістів АКБ “Укрсоцбанк”) від 17 до 22 відсотків річних в національній валюті та 10-15 % річних по кредитах в іноземній валюті (табл.1), плюс комісійні банку, гонорари нотаріусу, витрати по страхуванню та ін. (для порівняння вартість іпотечних кредитів в Росії в національній валюті – 13-15 %, в іноземній валюті 12-13 %; в США вартість 10-річної іпотечної житлової позики складає 5-5,5 %, а 30-и річної – 5,5-6,5 % річних, включаючи банківські збори [7, 8].

*Таблиця 1. Базові умови житлового кредитування в деяких банках України**

Назва банку	Строк кредитування, роки	Процентні ставки по кредитах, % річних	
		в національній валюті	в іноземній валюті
<i>Первинний ринок житла</i>			
КБ “Аркада”	до 30-ти	-	10,5
АКБ “Надра”	до 15-ти	20	12
КБ “УкрГазбанк”	до 10	17	14
АКІБ “УкрСиббанк”	3-15	18-18,5	13,25-14
КБ “Форум”	5-10	22-24	14-15
АППБ “Аваль”	5-10	21-22	13-15
ВАТ “Ощадбанк України”	до 15	22	14
АКБ “Укрсоцбанк”	до 15	18-22	12-14
<i>Вторинний ринок житла</i>			
АКБ “Надра”	до 15	20	12
ЗАТ КБ “ПриватБанк”	до 15	19,08	14-15,6
КБ “УкрГазбанк”	до 10	17	14
АКІБ “УкрСиббанк”	до 15	18,5	13-14
АКБ “Укрсоцбанк”	до 15	18-22	12-14
КБ “Форум”	до 10	22-24	14-15
АКБ “Райффайзенбанк”	до 10	17-20	12-14
АППБ “Аваль”	до 10	18-20	14-25
ВАТ “Ощадбанк України”	до 15	22	14

*Складено за інформацією офіційного сайту АКБ “Укрсоцбанк” www.ukrsotsbank.com [7]

Функціонування системи іпотечного житлового кредитування, звичайно не можливе без формування кредитором належних фінансових ресурсів на довгий період (так званих “довгих грошей”). Банківські установи в своїй діяльності зазвичай спираються на залучені ресурси. А оскільки на сьогоднішній день кошти, що залучаються банками України, в основному, “короткі” і дорогі то, і для кредитування характерні відповідні ознаки. Банку необхідно постійно підтримувати ліквідність балансу і він не може із “коротких” грошей будувати “довгі” кредитні ланцюги. Основними моделями системи іпотечного житлового кредитування в світі вважаються принаймні три – обмежено-відкрита, розширена

відкрита та модель збалансованої автономії. Останні дві в науково-практичному світі іпотеки відомі як американська та німецька, відповідно.

Перша модель є елементарною і обмежується функціонуванням первинного ринку заставних. До характерних особливостей цієї моделі можна віднести, по-перше, те, що ресурси для надання іпотечних позик банки формують використовуючи абсолютно різні джерела (в тому числі, власні та залучені кошти); по-друге рівень відсоткових ставок по іпотечних житлових кредитах безпосередньо залежить від ситуації на фінансово-кредитному ринку країни. Відносно проста схема організації іпотечного житлового кредитування за даною моделлю обумовила досить широке практичне застосування її в багатьох країнах світу і, в першу чергу, в країнах, що формують ринкові засади господарювання та з несформованою фінансовою інфраструктурою. Набула популярності дана схема і в країнах Східної Європи, де, як правило, іпотечні житлові кредити віднесено до групи споживчих. В Україні Закон “Про іпотеку” вводить в обіг новий вид боргових цінних паперів – заставна, та обумовлює її форму і зміст. Законодавством обумовлено три базові умови емісії заставної: основне зобов’язання повинно мати грошову форму; в іпотечній угоді необхідно зазначити суму боргу по основному зобов’язанню на конкретний момент часу чи критерії за допомогою яких можна її розрахувати; іпотечна угода має передбачати випуск заставної. Заставна складається за згоди кредитора і позичальника. Після випуску заставної грошові зобов’язання боржника по основній угоді припиняються і виникають лише по заставній [2].

Реалізація розширеної відкритої моделі можлива лише за умови створення “живої” інфраструктури іпотечного ринку. Роль держави при цьому полягає в контролі за емісією іпотечних цінних паперів, що обертаються на вторинному ринку. Сутність основного принципу на якому базується модель полягає в наступному. Фізична особа з певним рівнем доходу має можливість відразу придбати готове житло, сплативши при цьому відповідну частку із власної кишені відразу, а решта боргу буде сплачена за рахунок кредитних коштів спеціалізованого іпотечного банку, що надаються під заставу житла, що придбавається чи нерухомості яка вже знаходилася у володінні позичальника.

Іпотечна інфраструктура має включати процедуру реєстрації обороту нерухомості; оцінку вартості нерухомості як предмету застави; страхування майна, суб’єктів та їх відповідальності; судово-виконавчі механізми примусового стягнення; інформаційне забезпечення та ін.

Дана модель передбачає проведення операцій із продажу іпотечної позики одним кредитором іншому. За таким механізмом на ринку продається чи купується право вимоги за іпотечним кредитом шляхом відступлення права вимоги за відповідною угодою за заставною, яка оформляється на підставі іпотечного договору. Тобто, реалізується разова угода (факторингового характеру) за окремим іпотечним кредитом згідно умов якої дебіторська заборгованість переходить з балансу одного кредитора на баланс іншого. Первинний кредитор може продовжувати обслуговувати кредит або передати його обслуговування новому кредитору. Крім того (і це важлива перевага американської моделі) кредитори первинного ринку використовують вторинний

ринок для обміну пулу іпотечних кредитів на цінні папери, забезпечені заставними. Цим самим вихід на вторинний ринок створює для кредиторів наступні можливості: бути більш незалежними від коливань первинного ринку, підвищувати доступність інвестиційних ресурсів, стабілізувати економіку в цілому. Відповідно сутність такого способу формування фінансових ресурсів для іпотечного житлового кредитування полягає у трансформації іпотечних позик у ринкові цінні папери шляхом сек'юритизації однорідних, забезпечених нерухомістю банківських активів. З метою оптимізації запозичень, покращення фінансового стану позичальника і якості самого боргу, і як наслідок мінімізації ризиків і здешевлення позик використовуються механізми такої фінансової техніки як сек'юритизація. Коли активи сек'юритизовані, тобто на їх основі випущені і розміщені цінні папери, власність на них і відповідні грошові потоки переходить до інвесторів. Платежі, отримані по іпотечних позиках, спрямовуються інвесторам як платежі по цінних паперах. Володіючи такими цінними паперами, інвестор набуває цілісної участі в пулі іпотечних позик, що гарантує йому пропорційний грошовий дохід. Облігація, як різновид іпотечних цінних паперів – це форма підтвердження забезпеченого іпотечною позикою боргового зобов'язання емітента. Дата погашення і виплати по такій облігації відомі наперед – відсотки виплачуються у визначені строки, а сума основного боргу повертається по закінченню її строку обігу.

Іпотечне кредитування не можливо розвивати повноцінно без ринку обігу іпотечних цінних паперів. Як приклад рівня розвитку інструментів сек'юритизації в ринкових країнах можна навести наступні дані: обсяг ринку іпотечних облігацій в країнах Європейського Союзу складає півтора трильйони євро, в США – більше 5 трильйонів доларів. Для порівняння: в Україні загальна заборгованість за виданими банками іпотечними позиками в 2003 році (за даними Української національної іпотечної асоціації) склала близько 0,7 млрд. дол. [9]. Основним завданням, вирішенню якого мають сприяти іпотечні цінні папери, звичайно є рефінансування довгострокових іпотечних кредитів. Практичні досягнення в сфері їх застосування вказують на макрозначення обігу цього виду цінних паперів. Адже це не тільки забезпечить надходження додаткових фінансових ресурсів у реальний сектор економіки, але і сприятиме певною мірою реалізації частини незадоволеного попиту на інвестиційному ринку. Крім того цей фінансовий інструмент забезпечить взаємодію кредиторів, позичальників, фінансових посередників та інвесторів і цим самим сприятиме формуванню засад функціонування цілісної іпотечної системи.

Суб'єктами кредитування в рамках третьої моделі (збалансованої автономії, європейської, німецької) виступають як іпотечні банки так і спеціалізовані ощадні банки – ощадні каси та будівельні ощадні каси. Головним принципом моделі є позиково-ощадний принцип функціонування. Тобто формування кредитних ресурсів здійснюється за рахунок заощаджень вкладників, які прагнуть отримати житлову іпотечну позику. Акумуляування грошових коштів відбувається шляхом реалізації різних накопичувальних житлових програм та через випуск житлових облігацій. Позичальниками згідно умов даної моделі можуть бути лише клієнти банку, які сформували на своєму ощадному рахунку суму, що дозволяє оплатити

близько половини вартості нерухомості, а інша буде оплачена за рахунок житлової іпотечної позики. Враховуючи той факт, що практично будь-яка схема житлового кредитування передбачає внесення позичальником первинного внеску, прив'язаність майбутнього позичальника до банку є лише додатковою можливістю всестороннього вивчення можливостей їхньої співпраці. Крім того реалізація даної моделі практично не залежить від загального стану фінансово-кредитного ринку країни, а банку, в свою чергу, не треба залучати кошти із зовнішніх джерел.

В Україні вже є приклад роботи за схемою функціонування будівельних ощадних фондів (КБ “Аркада” – ХК “Київміськбуд”; АКБ “Укрсоцбанк” – “Познякижитлобуд”, “Житлоінвест”, “Консоль”). Однак більшість схем передбачає кредитування на придбання житла, що будується, а накопичувальні внески майбутніх позичальників спрямовуються на фінансування будівництва їхнього майбутнього житла. При цьому вибір обмежується будинками в будівництві яких приймає участь компанія з якою співпрацює банк.

Важливим аспектом механізмів житлового іпотечного кредитування є страхування: самого предмета застави (нерухомості), життя позичальника, відповідальності та ін. Набуває поширення такий вид страхування як титульне. Титульне страхування в світовій практиці допомагає при купівлі-продажі житла уникнути незаконності попередніх угод, подвійного продажу нерухомості та ін. В Україні деякі банки ставлять як обов'язкову умову титульного страхування. При цьому співпрацюючи з банками АКБ “Надра”, ЗАТ КБ “ПриватБанк”, ВАТ “Ощадбанк України” та іншими, титульне страхування запроваджено в таких страхових компаніях як “АСКА”, Інкострах”, “Остра-Київ”, “Європейський страховий альянс”. Обсяг ринку титульного страхування росте пропорційно кількості іпотечних кредитів. Адже, по-перше, в цьому зацікавлені самі банки, а по-друге, вітчизняне законодавство без запровадження титульного страхування не дозволить розвивати обіг іпотечних цінних паперів.

Висновки та перспективи досліджень. В цілому варто зазначити, що позитивні тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні, взагалі, та житлового іпотечного, зокрема, можуть стати запорукою його подальшого розвитку. Аналіз нинішньої ситуації на вітчизняному ринку іпотечного кредитування придбання житла дозволяє сформулювати першочергові питання, які потребують і наукового дослідження та обґрунтування. Ринок іпотечного кредитування створюється в умовах поступового поліпшення таких базових макроекономічних показників, як зростання валового внутрішнього продукту, низькі темпи інфляції, стабільність національної валюти, підвищення зацікавленості внутрішніх інвесторів у вкладенні коштів у боргові цінні папери, що дає змогу забезпечити динамічний його розвиток.

Розглянуті існуючі моделі є вихідними позиціями створення вітчизняної системи житлового іпотечного кредитування. Вона має забезпечити захист інтересів всіх учасників кредитних відносин. Цьому можуть сприяти страхування, спеціальні державні програми, чітко визначена процедура стягнення заставленого майна та ін. Мають бути створені умови для доступу до фінансових ресурсів, в т.ч., і при сприянні відповідних державних установ (КМУ, НБУ). Держава має

проводити пільгову податкову політику в цій сфері, розробляти і впроваджувати спеціальні програми, створювати необхідні державні інститути.

1. Гарипова З.Л., Гарипов Е.В. Место оценки залоговой стоимости в системе жилищного ипотечного кредитования // *Финансы и кредит*. – 2004. – №14. – С. 19-27.
2. Евтух О.Т. Доходная ипотека. – Луцк, 2000. – 207 с.
3. Матюхин Г.Г. Тернистый путь ипотечного кредитования // *Банковское дело*. – 2004. – № 3. – С. 34-36.
4. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV // <http://www.rada.gov.ua>.
5. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19 червня 2003 р. № 979-IV // <http://www.rada.gov.ua>.
6. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю Закон України від 19 червня 2003 р. № 978-IV // <http://www.rada.gov.ua>.
7. Романютін І. Фактори розвитку інвестицій в іпотечне кредитування житлового будівництва // *Финансовая консультация*. – 2004. – № 7-8. – С. 11-14.
8. Стандарти житлового іпотечного кредитування, затв. Протокол № 3 Загальних зборів УНІА від 12 березня 2004 р. // <http://www.unia.com.ua>.
9. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003р. // <http://www.rada.kiev.ua>.
10. <http://www.ukrsotsbank.com>.
11. <http://www.unia.com.ua>.