

ФІНАНСОВИЙ МЕХАНІЗМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЙОГО УДОСКОНАЛЕННЯ

Розглянуто сутність та значення фінансового механізму іпотечного кредитування, дана оцінка існуючого фінансового механізму іпотечного кредитування. Запропоновано напрямки розвитку механізму кредитування, які необхідні для іпотечного ринку України

Постановка проблеми. Минуло вісім років з дня вступу в дію Закону України "Про іпотеку", тобто основного нормативно-правового акту, в якому констатовалася можливість запровадження кредитування під заставу нерухомості. Проте, до цього часу через певні обставини, в першу чергу економічного, правового і політичного характеру, а також всевітньої фінансової та економічної кризи зазначена можливість не може бути реалізована сьогодні. Незважаючи на це ринок нерухомості розвивається, Україна вступила до світової організації торгівлі та є невід'ємним елементом процесу глобалізації сучасного господарського життя. Тому, незважаючи на вищезгадані проблеми, необхідно шукати нові технології та механізми запровадження кредитування під заставу нерухомості або ж речових та майнових прав на них.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Теоретичні та практичні положення організації іпотечного кредитування та розвитку земельних відносин займають чільне місце у працях вітчизняних вчених, зокрема: Каблука П.Т., Дем'яненко М.Я., Федорова М.М., Василюк О.Д., Лайка П.А., Месселя-Веселяка В.Я., Третяка А.М., Стецюка П.А., Гудзь О.Є., Євнуха О.Т. та інших. Недостатньо вивченими залишаються питання організації іпотечного кредитування в умовах вступу України до СОТ та глобалізації сучасного господарського життя. У працях С.Башлая визначено основні умови ефективного впровадження іпотечного кредитування. Розглянуто питання рефінансування іпотечних кредитів, заходи, спрямовані на підвищення надійності системи іпотечного кредитування.

Деякі публікації торкаються окремих проблем іпотечного ринку України. Зокрема, у праці Г.Єрмоленко та І.Журби досліджується питання молодіжного іпотечного кредитування. К.Паливодою узагальнено результати, здійснено критичну оцінку експерименту в іпотечному кредитуванні на базі холдингової компанії "Київміськбуд" та АКБ "Аркада". І.Романютин зазначає, що навколо створення кінцевої продукції іпотечного кредитування об'єднується велика кількість суб'єктів ринкової діяльності, рівень взаємодії яких обумовлюється, насамперед, рівнем забезпечення фінансовими ресурсами та вартістю їх використання. Чинна законодавча база не забезпечує розвитку, доступності та масовості іпотечного фінансування нерухомості, тому їх рушієм має бути комплексна система страхування ризиків іпотечного кредитування, яка повинна опиратися на рівноправність усіх форм власності та бути державно та суспільно регульованою.

Мета дослідження. Аналіз розвитку фінансового механізму іпотечних відносин, а також його удосконалення, з урахуванням світової фінансової та економічної кризи та побудови національної системи іпотечного кредитування.

Викладення основного матеріалу. Головною причиною багатоваріантності у трактуванні даної економічної категорії є те, що іпотечний ринок є динамічним явищем, на яке впливають відповідні економічні та фінансові процеси на світових ринках, а тому його історичний розвиток, перманентне удосконалення даної системи економічних відносин знайшли своє відображення у різних трактуваннях змісту іпотечного ринку.

Іпотечне кредитування – це сфера довгострокового вкладення капіталу і як будь-який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу, стикається в Україні з головною проблемою – відсутністю достатньої кількості фінансових ресурсів у населення і, як наслідок, в економіці і банківській системі. Таким чином, банківські установи страждають від нестачі відносно вільних фінансових ресурсів, а тому мають обмежені можливості

в наданні довгострокових іпотечних кредитів. Небажання банків вступати у відносини іпотеки також пов'язане з відсутністю міцної законодавчої бази, яка могла б повною мірою регулювати сферу іпотечних відносин. Така ситуація характерна для нестабільної економіки, коли з одного боку населення і юридичні особи недостатньо довіряють комерційним банкам, а з іншого боку банки, через важко прогнозовану ситуацію в економіці, не бажають вступати у відносини довгострокової іпотеки [5].

Ототожнення іпотечного ринку з ринком іпотечних кредитів, характерне для початкового етапу, не розкриває його повністю як системну категорію та залишає за його межами операції з іпотечними цінними паперами. А його ототожнення з ринком іпотечних цінних паперів фактично не враховує операції з видачі та обслуговування іпотечних кредитів, без чого не можлива подальша емісія іпотечних інструментів та їх купівля-продаж. Представники сучасної наукової думки трактують іпотечний ринок як систему економіко-правових відносин, що виникають між суб'єктами суспільного відтворення на взаємопов'язаних ринках фінансів та нерухомості з приводу акумулювання вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів з метою здійснення інвестиційних операцій на ринку нерухомості. Дана дефініція потребує кількох уточнень. По-перше, згідно з сегментацією та структурізацією фінансового ринку за групою та видами фінансових активів, ринок нерухомості є сегментом фінансового ринку так само, як ринок капіталу та ринок страхування. По-друге, іпотечний кредит не завжди має інвестиційний характер (особливо при житловій та аграрній іпотеці). Крім того, при іпотечному кредитуванні активно задіяний ринок страхування, ринок цінних паперів, ринок супутніх та допоміжних послуг та інші сегменти фінансового ринку, а тому конкретизація сегментів, де виникають дані відносини, на наш погляд, недоречна, тому що це може звужити межі іпотечного ринку, залишивши поза його межі важливі економічні процеси [1,7].

Іпотечний ринок являє собою систему економіко-правових відносин, що виникають між суб'єктами суспільного відтворення на фінансовому ринку на основі певних економічних принципів та правових норм з приводу акумулювання вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів з метою досягнення економічного чи соціального ефекту. Таке визначення дає можливість розкрити не лише економічну природу іпотечного ринку, а й особливості його функціонування; врахувати страхові та супутні послуги, що надаються в процесі іпотечного кредитування та рефінансування іпотечних активів та складають його невід'ємну частину.

Для розвитку іпотечного ринку необхідне ефективне функціонування ринку нерухомого майна, кредитного та фондового ринку, а також ринків страхування (страхування предмета іпотеки є обов'язковим) і супутніх послуг (в сегменті послуг з оцінки майна). Останнім досить часто не приділяється належна увага, хоча правильна оцінка предмета іпотеки має вагомий вплив на ефективність функціонування іпотечного ринку, адже специфікою даного кредиту є те, що його сума визначається у вигляді частки вартості застави. А тому до суб'єктів господарювання, що визначають вартість нерухомості, при іпотеці, висуваються суворі вимоги, адже важливо не лише визначити вартість майна на сьогоднішній момент, а й врахувати тривалий термін кредитування та можливість знецінення предмета застави через певний час [4].

Для детальнішої оцінки ситуації розглянемо певні моделі іпотечних відносин. Залежно від суб'єкта кредитування іпотечні позики на будівництво житла можна поділити на кредити, які надаються безпосередньо власнику майбутнього житла, і кредити, які надаються підрядним організаціям.

У першому випадку, коли іпотечний кредит надається безпосередньо майбутнім власникам житла, виникають двобічні відносини іпотеки між майбутнім власником і банком. У другому випадку виникають трибічні відносини іпотеки між банківською установою, підрядником і майбутнім власником житла. Найцікавішим в даному випадку другий варіант, тому що підрядник у своїй діяльності повинен орієнтуватися на майбутнього покупця житла, повинен мати свою мережу продажу нерухомості. Трибічні відносини іпотеки можуть бути побудовані на основі наступних моделей:

1. Кредитор надає іпотечний кредит підряднику, погашення якого здійснюють майбутні власники, для цього складаються додаткові угоди між майбутніми власниками і банком. В даному випадку частина коштів, які поступають від майбутніх власників, акумулюються на окремому розрахунковому рахунку підрядника і складають його прибуток.

2. Кредитор надає іпотечний кредит підряднику, а підрядник самостійно встановлює іпотечні відносини з майбутніми власниками. При цьому власник здійснює виплати по кредиту підряднику, а підрядник здійснює погашення іпотечного кредиту з одержаної суми за вирахуванням своєї норми прибутку. Цей спосіб більш вигідний для підрядника, оскільки він вправі скорочувати терміни надання кредитів власникам, що дає можливість підряднику формувати вільні грошові кошти і використовувати їх в своїй діяльності [6].

Іпотечне кредитування – це сфера довгострокового вкладення капіталу і як будь-який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу, стикається в Україні з головною проблемою – відсутністю достатньої кількості фінансових ресурсів у населення і, як наслідок, в економіці і банківській системі. Таким чином, банківські установи страждають від нестачі відносно вільних фінансових ресурсів, а тому мають обмежені можливості в наданні довгострокових іпотечних кредитів. Небажання банків вступати у відносини іпотеки також пов'язане з відсутністю міцної законодавчої бази, яка могла б повною мірою регулювати сферу іпотечних відносин. Така ситуація характерна для нестабільної економіки, коли з одного боку населення і юридичні особи недостатньо довіряють комерційним банкам, а з іншого боку банки, через важко прогнозовану ситуацію в економіці, не бажають вступати у відносини довгострокової іпотеки [5].

Ототожнення іпотечного ринку з ринком іпотечних кредитів, характерне для початкового етапу, не розкриває його повністю як системну категорію та залишає за його межами операції з іпотечними цінними паперами. А його ототожнення з ринком іпотечних цінних паперів фактично не враховує операції з видачі та обслуговування іпотечних кредитів, без чого не можлива подальша емісія іпотечних інструментів та їх купівля-продаж. Представники сучасної наукової думки трактують іпотечний ринок як систему економіко-правових відносин, що виникають між суб'єктами суспільного відтворення на взаємопов'язаних ринках фінансів та нерухомості з приводу акумулювання вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів з метою здійснення інвестиційних операцій на ринку нерухомості. Дана дефініція потребує кількох уточнень. По-перше, згідно з сегментацією та структурізацією фінансового ринку за групою та видами фінансових активів ринок нерухомості є сегментом фінансового ринку так само, як ринок капіталу та ринок страхування. По-друге, іпотечний кредит не завжди має інвестиційний характер (особливо при житловій та аграрній іпотечі). Крім того, при іпотечному кредитуванні активно задіяний ринок страхування, ринок цінних паперів, ринок супутніх та допоміжних послуг та інші сегменти фінансового ринку, а тому конкретизація сегментів, де виникають дані відносини, на наш погляд, недоречна, тому що це може звужити межі іпотечного ринку, залишивши поза його межами важливі економічні процеси [1,7].

Іпотечний ринок являє собою систему економіко-правових відносин, що виникають між суб'єктами суспільного відтворення на фінансовому ринку на основі певних економічних принципів та правових норм з приводу акумулювання вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів з метою досягнення економічного чи соціального ефекту. Таке визначення дає можливість розкрити не лише економічну природу іпотечного ринку, а й особливості його функціонування; врахувати страхові та супутні послуги, що надаються в процесі іпотечного кредитування та рефінансування іпотечних активів та складають його невід'ємну частину.

Для розвитку іпотечного ринку необхідне ефективне функціонування ринку нерухомого майна, кредитного та фондового ринку, а також ринків страхування (страхування предмета іпотеки є обов'язковим) і супутніх послуг (в сегменті послуг з оцінки майна). Останнім досить часто не приділяється належна увага, хоча правильна оцінка предмета іпотеки має вагомий вплив на ефективність функціонування іпотечного ринку, адже специфікою даного кредиту є те, що його сума визначається у вигляді частки вартості застави. А тому до суб'єктів господарювання, що визначають вартість нерухомості, при іпотечі, висуваються суворі вимоги, адже важливо не лише визначити вартість майна на сьогоднішній момент, а й врахувати тривалий термін кредитування та можливість знецінення предмета застави через певний час [4].

Для детальнішої оцінки ситуації розглянемо певні моделі іпотечних відносин. Залежно від суб'єкта кредитування іпотечні позики на будівництво житла можна поділити на кредити, які надаються безпосередньо власнику майбутнього житла, і кредити, які надаються підрядним організаціям.

У першому випадку, коли іпотечний кредит надається безпосередньо майбутнім власникам житла, виникають двобічні відносини іпотеки між майбутнім власником і банком. У другому випадку виникають трибічні відносини іпотеки між банківською установою, підрядником і майбутнім власником житла. Найцікавішим в даному випадку другий варіант, тому що підрядник у своїй діяльності повинен орієнтуватися на майбутнього покупця житла, повинен мати свою мережу продажу нерухомості. Трибічні відносини іпотеки можуть бути побудовані на основі наступних моделей:

1. Кредитор надає іпотечний кредит підряднику, погашення якого здійснюють майбутні власники, для цього складаються додаткові угоди між майбутніми власниками і банком. В даному випадку частина коштів, які поступають від майбутніх власників, акумулюються на окремому розрахунковому рахунку підрядника і складають його прибуток.

2. Кредитор надає іпотечний кредит підряднику, а підрядник самостійно встановлює іпотечні відносини з майбутніми власниками. При цьому власник здійснює виплати по кредиту підряднику, а підрядник здійснює погашення іпотечного кредиту з одержаної суми за вирахуванням своєї норми прибутку. Цей спосіб більш вигідний для підрядника, оскільки він вправі скорочувати терміни надання кредитів власникам, що дає можливість підряднику формувати вільні грошові кошти і використовувати їх в своїй діяльності [6].

Що ж стосується іпотечного кредитування, то воно відноситься до тієї частини відносин, яка пов'язана з використанням специфічної форми зниження ризику неповернення кредитів за допомогою застави нерухомого майна, включаючи цілісний майновий комплекс та землі.

Структура механізму іпотечного кредитування включає такі основні елементи: суб'єкти, об'єкти, процедури кредитування, важелі (стимули, санкції), нормативно-правове забезпечення, інституційне забезпечення, інформаційне забезпечення. Дані складові та їх характеристики визначаються рівнем розвитку економіки країни. Зв'язок між цими елементами можна представити в схематичному вигляді (рис. 1)



Рис. 1 Структура механізму іпотечного кредитування

Однак це досить узагальнена схема. Вона не дає розглянути можливість ретельно розглянути всі процеси, які відбуваються у фінансовому механізмі іпотечного кредитування (рис. 2).

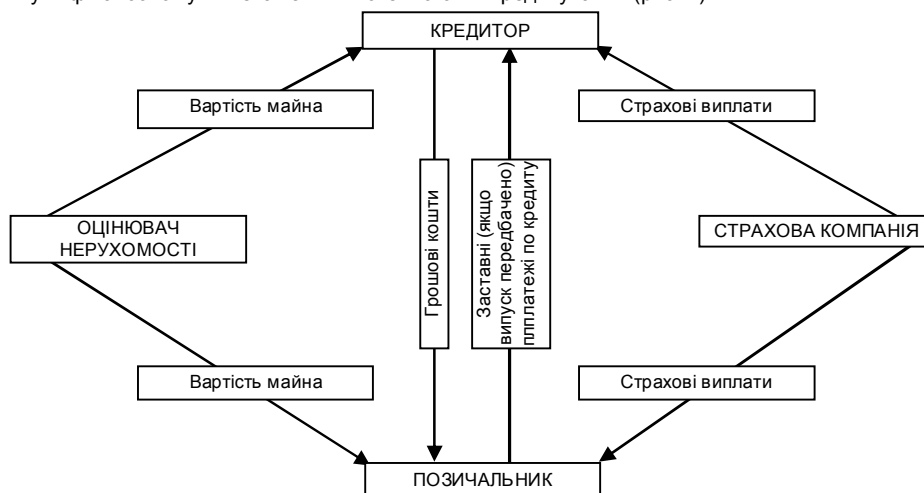


Рис. 2. Схема фінансового механізму іпотечного кредитування.

Однак ця система справедлива тільки для іпотечного кредитування первинного ринку нерухомості. Досить часто вчені зазначають, що фактично первинний іпотечний ринок являє собою ринок іпотечних кредитів, а вторинний – ринок іпотечних цінних паперів. Проте в такому випадку деякі операції з рефінансування іпотечних кредитів залишаються поза межами іпотечного ринку, особливо операції за участю позичальника, який також може рефінансувати своєю заборгованістю, залучивши додаткові фінансові ресурси на фінансування отриманого кредиту.

Фактично до операцій з рефінансування кредитів відносять всі операції з повторного фінансування кредитних операцій та/або реформування заборгованості на основі здійснення нових запозичень шляхом

отримання кредитів на міжбанківському ринку на більш вигідних умовах (в т.ч. за меншою вартістю), випуску боргових цінних паперів, перепродажу кредитів іншим комерційним банкам, а також пролонгацію кредиту. У випадку іпотечного кредитування до операцій з рефінансування відносять також перенесення діючого іпотечного кредиту на іншу нерухомість, в тому числі з метою збільшення суми позики.

Тому вторинний іпотечний ринок являє собою систему економічних відносин, що виникають під час рефінансування та реформування іпотечної заборгованості з метою залучення довгострокових коштів і поліпшення умов кредитування. Функціонування вторинного іпотечного ринку забезпечує ліквідність капіталу іпотечних кредиторів, відповідно регулюючи потік позикових коштів, зв'язує

грошову масу, сприяє переливанню грошей з районів з надлишковими коштами до районів, що відчувають дефіцит в них.

Що стосується структури вторинного іпотечного ринку, то вона суттєво відрізняється в частині механізму випуску іпотечних цінних паперів залежно від моделі, покладеної в основу національної іпотечної системи, адже від цього залежить механізм здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів за допомогою цінних паперів. Кожна країна має свою особливу національну іпотечну систему, яка характеризується певними особливостями побудови та функціонування [2].

Тому ми пропонуємо розглянути структури фінансового механізму іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості. Цей механізм передбачає наявність спеціального посередника між іпотечним кредитором та інвестором — установи з фінансування ліквідності, на яку покладаються функції рефінансування іпотечних кредиторів. Дана установа здійснює купівлю іпотечних кредитів (заставних), формує їх пул за однорідними ознаками та випускає на основі даних пулів власні іпотечні цінні папери, мобілізуючи таким чином кошти для рефінансування. Фактично іпотечні кредитори виконують функцію посередників, адже платежі за іпотечними кредитами передаються установі з фінансування ліквідності за мінусом плати за їх обслуговування. Цей фінансовий механізм іпотечного кредитування забезпечує можливість збереження високої ліквідності іпотечних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів (Рис. 3).

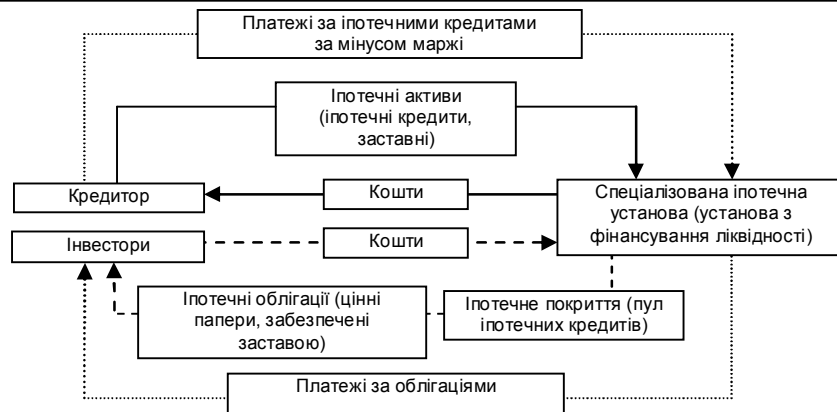


Рис. 3. Фінансовий механізм іпотечного кредитування вторинного ринку нерухомості.

Первинний та вторинний іпотечний ринок тісно пов'язані між собою, адже вони є елементами єдиної системи: зростання операцій на первинному ринку призводить до активації процесів на вторинному ринку, збільшує попит на операції з рефінансування іпотечних кредиторів, а це, в свою чергу, сприяє розширенню сукупного портфелю іпотечних кредитів. При цьому розмір дохідності іпотечних інструментів вторинного ринку є вирішальним фактором на встановлення ефективної ставки відсотків за іпотечною позицією.

Висновки та перспективи подальших досліджень.

Проведені дослідження фінансового механізму іпотечного кредитування дозволяють зробити наступні висновки:

1. В Україні виник первинний і сформований розгалужений вторинний ринок житла, які характеризуються такими ознаками: значні регіональні дисбаланси; зростання цін, обумовлене незадоволенням платоспроможного попиту на житло заможних верств населення, трудовою міграцією, збільшенням витрат на будівництво; наявність спекулятивних операцій за відсутності більш ефективних альтернативних напрямків вкладання коштів; різний ступінь врівноваження попиту і пропозиції на різні класи нерухомості.

2. Необхідно запровадити сучасні інститути акумулювання фінансових ресурсів на цілі іпотечного кредитування:

– посилити норми Закону України "Про іпотечні облігації" щодо захисту прав власників іпотечних облігацій, створити додаткові умови забезпечення виконання функцій управління іпотечним покриттям;

– з метою розвитку вторинного іпотечного ринку стимулювати діяльність інституціональних інвесторів, для чого встановити нормативи формування резервів страхових компаній і пенсійних фондів іпотечними облігаціями, емітованими Державною іпотечною установою.

3. Для розвитку іпотечного ринку необхідне ефективне функціонування ринку нерухомого майна, кредитного та фондового ринку, а також ринків страхування і супутніх послуг.

4. Для удосконалення фінансового механізму іпотечного кредитування необхідно залучати такі фінансові інструменти, як іпотечні облігації. Забезпечені іпотечні облігації мають стати пріоритетним фінансовим інструментом для акумуляції коштів на вторинному іпотечному ринку, оскільки дають змогу

рефінансувати іпотечні кредити за низькою процентною ставкою та зберегти емітентом право власності на активи іпотечного покриття.

В даному дослідженні не знайшло відображення питання сек'юритизації іпотечних активів, як один із методів розвитку фінансового механізму іпотечного кредитування.

Список використаної літератури:

1. Арбузов С.Г. Активізація ролі іпотеки у вирішенні житлової проблеми в Україні / С.Г. Арбузов // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 6. – С. 194-202.
2. Вовчак О.Д. Досвід рефінансування житлових іпотечних кредитів в Україні шляхом випуску звичайних іпотечних облігацій / О.Д. Вовк, І.В. Ковалишин // Економіка та держава. – 2009.-№ 11. – С. 16-21.
3. Гордіца Т.М. Шляхи мінімізації іпотечного кредитного ризику банківських установ в умовах світової фінансової кризи / Т.М. Гордіца // Регіональна економіка. – 2011. – № 1. – С. 147- 155.
4. Жук О.В. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О.В. Жук // Економічний простір. – 2009. – №1. – С. 308-315.
5. Костюкевич О.І. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку / О.І. Костюкевич // Економіка та держава. – 2011. – № 1. – С. 24-26.
6. Сердюк А.В. Аналіз моделей іпотечного кредитування ті їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах / А.В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2008.-№1. – С. 20-26.
7. Терещенко Г.М. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування / Г.М. Терещенко, М.М. Мошкова // Фінанси України. - 2009. – № 3. – С. 90-100.

КУЩИК Анатолій Петрович – кандидат економічних наук, доцент Запорізький національний університет.

Наукові інтереси:

- фінанси;
- оцінка підприємства.