

Т. П. Сисоєва

РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНИХ ПОСЛУГ У СИСТЕМІ ПРОТИДІЇ БАНКІВСЬКИМ РИЗИКАМ

Розглянуто нові моделі управління системою іпотечного кредитування. Проаналізовано антикризові програми різних країн світу. Визначено проблеми іпотечного кредитування в Україні, окреслено три основні стратегії залучення банками фінансових ресурсів для такого кредитування.

New models of mortgage lending management are considered, the analysis of anti-crisis programs around the world is made, the issues of mortgage lending in Ukraine are defined, and three main strategies to attract bank funds for mortgage lending are outlined.

Ключові слова: банківський сектор, іпотечне кредитування, іпотечна криза, нерухомість, будівництво, житло.

Ринкова трансформація економіки України передбачає створення стабільного й ефективного ринку фінансових послуг як сектору ринкової економіки, основним призначенням котрого є мобілізація та перерозподіл вільних фінансових ресурсів, а також задоволення потреб споживачів фінансових послуг. Банки є провідними фінансовими установами — на них припадає найбільша частка в перерозподілі позикових капіталів. Окрім того, вони беруть участь у формуванні пропозиції грошей та безпосередньо впливають на економічне зростання в країні, надають широке коло банківських послуг.

Іпотечне кредитування має свою специфіку та значною мірою відрізняється від традиційного. Формування в Україні ринкових відносин передбачає створення нових моделей управління системою іпотечного кредитування з використанням сучасних організаційно-економічних механізмів і маркетингових інструментів. Разом із економічними перетвореннями змінюються цілі, завдання та функції управління, інформаційні запити суб'єктів іпотечного кредитування, постає об'єктивна потреба в забезпеченні надійності іпотечних кредитів та зменшенні пов'язаних із ними ризиків.

Проблема мінімізації ризиків іпотечного кредитування набула великого соціально-економічного значення. Важливу роль у забезпеченні стабільності системи такого кредитування відіграють стандарти, відповідно до яких мають надаватись іпотечні кредити.

Стандарти іпотечного кредитування встановлюються національним законодавством, визначаються органами державного регулювання в цій сфері, а також саморегульованими організаціями — різними іпотечними асоціаціями й об'єднаннями. Це визначені умови, за яких надаються іпотечні кредити, а також вимоги щодо обмеження ризиків, пов'язаних із іпотечним кредитуванням, та ризиків, котрі виникають у процесі емісії іпотечних цінних паперів, а також у сфері використання інших іпотечних боргових інструментів.

© Сисоєва Т. П., 2013

Дотримання вказаних умов є гарантією функціонування фінансово-кредитних установ, які здійснюють іпотечне кредитування, а також мінімізації ризиків, пов'язаних із функціонуванням системи такого кредитування.

У більшості економічно розвинутих країн іпотечне кредитування не тільки виступає основною формою поліпшення житлових умов, а й великою мірою визначає економічну ситуацію в країні загалом. Система іпотечного кредитування на сьогодні складається із взаємопов'язаних і взаємозалежних підсистем, що утворюють єдиний механізм. Саме іпотека дає змогу погоджувати інтереси населення (в поліпшенні житлових умов), комерційних банків та інших кредиторів (у ефективній і прибутковій роботі), будівельного комплексу (в ритмічному завантаженні виробництва) й держави (в економічному зростанні).

Обвал ринку іпотечних кредитів у США став передумовою фінансової кризи. Падіння ринку нерухомості, фондових ринків, стрімке зростання кількості неповернених кредитів, прискорення темпів світової інфляції та зниження темпів зростання світової економіки, — усі ці події взаємопов'язані та відбулися менше ніж за рік. Фактично надзвичайно тісна взаємопов'язаність і переплетеність фінансових систем призвела до того, що криза на американському ринку переросла в кризу світового масштабу.

Незважаючи на заяви багатьох експертів, що світова фінансова криза не вплинула на економіку України, насправді її наслідки є відчутними. Так, вітчизняні банки зазнали кризи ліквідності через обмеження доступу до закордонних кредитів, які були основним джерелом збільшення обсягів кредитування. Унаслідок істотного скорочення іпотечного кредитування банками виникла криза в житловому будівництві. Окрім цього, через досить значну інтегрованість економіки України в загальносвітову економіку зростання світової інфляції спровокувало інфляційний стрибок в нашій державі.

Отже, є нагальна потреба в прийнятті необхідних для розвитку різних галузей економіки законодавчих ініціатив. Наприклад, німецький стабілізаційний план передбачає купівлю державою найризиковіших кредитів, підтримку банків при погашенні міжбанківських зобов'язань, прямі дотації на збільшення коштів у банках. Передбачається, що держава може виступати радником при розробленні плану виведення банку з кризової ситуації, впливати на його кредитну політику, зокрема у сфері надання кредитів малому й середньому бізнесу. На відміну від українського антикризового плану в німецькому плані передбачено, що банки можуть тільки добровільно звернутися по допомогу до держави, а також зниження податкового навантаження на бізнес та підтримку національного виробника. Таким чином, у країнах Заходу держава гарантує громадянину збереження його вкладів, підтримує банківську й фінансову системи, зменшує навантаження на бізнес та максимально сприяє його діяльності.

Антикризові заходи в Казахстані спрямовані передусім на стабілізацію фінансового сектору країни шляхом створення Фонду стресових активів для підтримки кредитних портфелів банків; надання банкам додаткових джерел ліквідності; гарантування державою всіх пенсійних виплат. Для розв'язання проблем на ринку нерухомості розроблено спеціальну програму іпотечного кредитування та розвитку житлового сектору, запроваджено такі заходи, як придбання державою нового житла для безкоштовного надання або продажу тим, хто його потребує, посилення захисту прав учасників пайового будівництва, інвесторів і забудовників.

Аналіз антикризових програм різних країн світу показав, що більшість із них вжили заходів, які передбачали зміни у фіскальній політиці та були спрямовані на підтримку економіки, що є позитивним для стабілізації ситуації в державі.

Фінансова криза, що розпочалася в Україні у 2008 р., ще раз підтвердила слушність тези, що основним джерелом інвестицій повинні бути національні накопичення (заощадження громадян та вільні кошти підприємств). Іноземні банки, котрі раніше видали кредити великій кількості українських банків, відмовилися рефінансувати свої позики та стали вимагати їх термінового погашення. Як наслідок, у багатьох провідних вітчизняних банків виник дефіцит ліквідності; на валютному ринку різко зріс попит на долар США. Девальвація національної валюти призвела до здорожчання виданих валютних кредитів і до підвищення ризиків дефолту за іпотечними кредитами [1, с. 67].

Однією з основних проблем іпотечного житлового кредитування в умовах кризи є складність залучення довгострокових ресурсів для нього. Дуже “короткі” й дорогі ресурси сильно обмежують можливості українських банків при іпотечному кредитуванні. Жоден із них не в змозі формувати свій кредитний портфель із довгострокових кредитів, спираючись при цьому на короткострокові джерела. Невідповідність банківських активів і пасивів за термінами, обсягами й ставками рано чи пізно призводить до втрати ліквідності та банкрутства.

Світова практика показує, що прийнятними для населення, тобто такими, які сприяють масовості процесу іпотечного кредитування, є процентні ставки на рівні 4–7 % річних. На західних ринках процентна ставка розраховується як сума ставки рефінансування LIBOR плюс процент, пов'язаний із ризиком країни [2]. Центральні банки в умовах кризи зменшують ставку рефінансування, що спричиняє зниження процентних ставок за іпотечними кредитами та підвищення доступності житла. У промислово розвинутих країнах процентна ставка значно нижча, ніж в Україні, наприклад, у США вона становить лише 2–3,5 % річних.

До фінансової кризи вітчизняні банки могли вільно залучати з-за кордону фінансові ресурси під 4–5 % річних та продавати їх в Україні за 10–11 % річних. Проблема була лише в тому, що кредити залучалися на 3–5 років, а видавалися на 10–20 років. Вітчизняні банки розв'язували такі проблеми

за рахунок рефінансування отриманих кредитів новими з такими ж, а інколи й нижчими ставками. Проте, коли зарубіжні банки згорнули свої кредитні програми, українські опинилися перед загрозою кризи ліквідності. По-перше, для повернення закордонних кредитів банки змушені були перекредитовуватися за значно вищими ставками, по-друге, нові залучені з-за кордону кошти теж помітно подорожали. В результаті, ставки на іпотечні кредити зросли на 5—7 %, крім того, істотно підвищилися вимоги до фінансового стану позичальників. Щоб запобігти можливій фінансовій кризі, Національний банк України значно посилив вимоги до резервування за кредитними операціями, що теж призвело до подорожчання кредитів. Як наслідок, темпи зростання кількості іпотечних кредитів у 2008 р. були нижчими за аналогічний показник загального кредитного портфеля [3].

Крім банківського сектору світова фінансова криза вплинула на будівельну галузь України. Через істотні зміни в умовах іпотечного кредитування (підвищення ставок та посилення вимог) багато потенційних покупців не змогли отримати іпотечний кредит. Значна їх частина зайняла вичікувальну позицію, передбачаючи іпотечну кризу в Україні та відповідне зниження цін на житло. Це є наслідком інформаційної війни, котра фактично розгорілася між ріелторами й будівельниками, з одного боку, та експертами й потенційними покупцями — з другого, та яка тільки погіршила ситуацію на ринку. Якщо у США криза була викликана надлишком пропозиції на ринку та масовими неплатежами по закладних, то в Україні ключовим фактором скорочення обсягів ринку житлової нерухомості є штучне зменшення попиту шляхом згортання іпотечних програм і збільшення процентних ставок за кредитами під впливом посилення інфляційних процесів. Водночас сам попит не зменшується, оскільки в Україні й, зокрема, в Києві, досі будують дуже мало й рівень забезпеченості нерухомістю мешканців України порівняно з європейськими державами залишається вкрай низьким [4].

З метою подолання негативних наслідків економічної кризи в будівельній галузі прийнято Закон України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” від 25.12.2008 № 800-VI [5], згідно з яким держава оплачуватиме 30 % вартості житла у вигляді першого внеску, а на решту 70 % громадяни, котрі гостро потребують поліпшення своїх житлових умов, братимуть кредити під невисокі проценти. До певної міри окреслилася схема допомоги держави компаніям-забудовникам, що мають незавершені будівлі. Законом передбачено завершення будівництва житла у 2009 р. зі ступенем готовності понад 70 %, у 2010 р. — понад 50 %.

Утім, незважаючи на прийняття цілої низки іпотечних законів, кредитування під заставу житла залишається досить ризиковим видом банківської діяльності.

В Україні становлення й розвиток іпотечного ринку житла як системи ринків послуг із фінансування придбання житла, інституційних інвесторів,

накопичувальних пенсійних фондів (систем обов'язкового й добровільного забезпечення), іпотечного фінансування, ринків житлової нерухомості та будівництва житла може відбутися лише за умови одночасної й нерозривної взаємодії всіх його сегментів. Без накопичувальної системи обов'язкового та добровільного пенсійного забезпечення іпотечне кредитування залишатиметься дорогим і недоступним для більшості населення. У свою чергу, накопичувальна система обов'язкового пенсійного забезпечення за відсутності розвинутої системи іпотечного фінансування постійно матиме проблеми з розміщенням своїх ресурсів, що засвідчив досвід країн, де пенсійна реформа була проведена швидше, ніж сформувався повноцінний фондний ринок, і, що особливо важливо, ринок іпотечних паперів.

Окрім того, в Україні накопичувальна пенсійна система та система іпотечного фінансування не створюють достатніх передумов для розв'язання житлової проблеми, хоча, безперечно, сприяють цьому. Разом із тим накопичувальні соціальні системи висувають дуже високі вимоги до якості активів, і держава, в принципі, не може допустити втрати й розкрадання коштів населення, вкладених у соціальні фонди.

В умовах кризи банки можуть залучати фінансові ресурси для іпотечного кредитування з орієнтацією на:

- 1) депозитні джерела кредитних ресурсів (депозити населення та юридичних осіб);
- 2) кредитні джерела (кредитні лінії українських та іноземних кредитних організацій, кошти інституційних інвесторів, цільові облігаційні позики);
- 3) державні джерела (цільові засоби бюджету або антикризових фондів на іпотечне кредитування).

При цьому оптимальними для збереження й розвитку іпотечного кредитування мали б стати державні джерела, проте за відсутності ефективних іпотечних моделей, стагнації на ринку нерухомості та інших кризових ризиків посилення вимог Державної іпотечної установи виявилось неефективним, оскільки надані кошти не доходять до кінцевого споживача, не потрапляють у реальний сектор економіки.

Виходом із такої ситуації може бути спроба банків створити нову, альтернативну, іпотечну модель на основі поєднання американської й німецької моделей іпотечного кредитування. Сутність такої моделі полягає в попередньому накопиченні потенційним позичальником протягом декількох років первинного внеску (або частини кредиту) з подальшим наданням банком звичайного іпотечного кредиту зі зниженою ставкою. Щоправда, за цієї моделі висока ймовірність того, що населення залишиться просто потенційним позичальником.

Для вітчизняного ринку іпотечного кредитування характерні певні ризики, зокрема кредитний, валютний, процентних ставок і ліквідності. Кредитний ризик пов'язаний зі значною часткою виплат заробітної плати “в конвертах”,

відсутністю інформації про кредитні історії позичальників, непомірними цінами на нерухомість у найбільших містах України, що є значно вищими за її реальну вартість. Для запобігання кредитному ризику треба посилити вимоги до процедур оцінки доходів позичальників, до коефіцієнта LTV відповідно до світового рівня; запровадити кредитні бюро, прогнозування ринку нерухомості.

Ще однією проблемою є невизначеність якості активів, у які повинні інвестувати свої кошти накопичувальні соціальні фонди. Для її усунення потрібно прийняти таку концепцію гарантування державою захисту коштів населення, котра передбачатиме не бюджетні компенсації фінансових втрат, а зниження ризиків останніх шляхом підвищення ефективності державного нагляду й регулювання діяльності компаній накопичувальними фондами.

Підвищенню якості іпотечних паперів, тобто збільшенню їхньої надійності, сприятиме широке використання такої форми іпотечного кредитування, як надання житла в оренду з викупом. При цьому банки зможуть викуповувати в підприємств-орендодавців право на отримання орендних платежів, забезпечених іпотекою. Якщо підприємства-орендодавці перебуватимуть під контролем цих банків, то до моменту повного викупу нерухомості останні будуть як кредиторами покупців нерухомості, так і її фактичними титулодержателями. Отже, заборгованість орендарів на банківських балансах буде за своїм змістом найбільш близькою до того, що фахівці визначають терміном “mortgage”, який традиційно перекладається з англійської як застава.

Рефінансувати заборгованість по орендних платежах банки зможуть, випускаючи іпотечні цінні папери або поступаючись правами на цю заборгованість іпотечним компаніям.

Отже, житлова проблема повинна розв'язуватися за рахунок таких систем фінансування житла:

- 1) іпотечного житлового кредитування, що ґрунтується на ринкових принципах фінансування, зокрема з використанням банками іпотечної ставки рефінансування;
- 2) соціального житла для малозабезпечених (дитячі будинки, гуртожитки тощо).

При організації фінансового забезпечення іпотечного житлового кредитування треба створити приплив інвестицій з огляду на довгострокову перспективу, з урахуванням світових, міжрегіональних, регіональних і місцевих тенденцій економічного розвитку, з метою прогнозування чинників інтенсивності інвестиційних потоків, спрямованих на іпотечний ринок.

Тільки поєднання різних джерел і способів фінансування дасть змогу забезпечити ринкову систему іпотечного кредитування фінансами, зробити її збалансованою, а отже, зменшити ризики, що гарантуватиме залучення інвестицій.

Список використаних джерел

1. *Паливода К. В.* Становление и развитие ипотечного рынка жилья на Украине / К. В. Паливода // Деньги и кредит. — 2009. — № 1. — С. 64—70.
2. *Джеймс Д.* Моделированная процентная ставка / Д. Джеймс, Н. Вебер. — Нью-Йорк : Д. Вели, 2000. — 125 с.
3. *Дорошенко І. В.* Глобальна світова фінансова криза та її вплив на розвиток економіки України / І. В. Дорошенко [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/PSPE/2008-3/Doroshenko_308.htm.
4. Аналітичний портал “Дело” [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://delo.ua>.
5. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : закон України від 25.12.2008 № 800-VI [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua/lows/show/800-17>.