

*Бондаренко Б. О., здобувач кафедри міжнародних фінансів ДВНЗ
«Київський національний економічний університет ім. В. Гетьмана»*

ІМПЛЕМЕНТАЦІЯ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Проведено детальний аналіз ринку іпотечних кредитів та виокремлено найбільш ефективні моделі функціонування ринку іпотечного кредитування, що використовуються провідними країнами-учасницями ЄС нині, розглянуто сутність і значення фінансового механізму на ринку іпотечного кредитування, оцінено його особливості й проблеми розвитку в Україні на сучасному етапі. Проведено оцінку існуючого фінансового механізму іпотечного кредитування в Україні та розраховано ефективність функціонування фінансового механізму за останні декілька років. А також запропоновано основні напрями вдосконалення фінансового механізму іпотечного кредитування в Україні, котрі дадуть змогу вийти на якісно новий рівень розвитку та допоможуть подолати труднощі ринку іпотечних кредитів, на основі досвіду країн-учасниць ЄС.

Ключові слова: фінансовий механізм, іпотечне кредитування, іпотека, рефінансування, кредитор, позичальник, іпотечний ринок.

*Bondarenko B. O., Postgraduate Student of the SHEI
“Vadym Hetman Kyiv National Economic University”*

IMPLEMENTATION OF INTERNATIONAL EXPERIENCE OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

The article discloses the main features of the mortgage loans, identifies the most effective models of the mortgage market, that used by leading countries of the European Union at the present time, were analyzed the essence and importance of the financial mechanism of mortgage lending, very important to say that were evaluated some characteristics and problems of development in Ukraine nowadays. The article gives a score of the existing financial mechanisms of mortgage loans and was calculated efficiency of the financial mechanism for the last few years. It was also suggested the main directions of improving the financial mechanism of mortgage lending in Ukraine, which will make it possible to reach a new level of development and help overcome the difficulties of the mortgage loans, based on the experience of the participating countries of the European Union.

Keywords: financial mechanism, mortgage, mortgage refinancing, lender, borrower, mortgage market.

*Бондаренко Б. О., соискатель кафедры международных финансов ГВУЗ
«Киевский национальный экономический университет им. В. Гетьмана»*

ІМПЛЕМЕНТАЦІЯ МЕЖНАРОДНОГО ОПИТА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Проведен детальний аналіз ринку іпотечних кредитів та виділені найбільш ефективні моделі функціонування ринку іпотечного кредитування, котрі використовуються ведучими країнами-учасницями ЄС. Розглянуто сутність і значення фінансового механізму на ринку іпотечного кредитування, оцінені його особливості й проблеми розвитку в Україні на сучасному етапі. Дана оцінка існуючого фінансового механізму іпотечного кредитування в Україні та розрахована ефективність функціонування фінансового механізму за останні роки. Предложено основні напрями удосконалення фінансового механізму іпотечного кредитування в Україні, котрі дадуть можливість вийти на якісно новий рівень розвитку і допоможуть подолати труднощі ринку іпотечних кредитів на основі досвіду країн-учасниць ЄС.

Ключевые слова: финансовый механизм, ипотечное кредитование, ипотека, рефинансирование, кредитор, заемщик, ипотечный рынок.

Постановка проблеми в загальному вигляді, її зв'язок із науково-практичними завданнями. Ураховуючи багатоаспектність проблеми забезпечення населення житлом як важливого елемента соціально орієнтованої ринкової економіки, у більшості країн світу значна роль у цьо-

му процесі належить державі. В українських умовах основним способом вирішення цього складного завдання є довгострокове іпотечне житлове кредитування населення за рахунок залучення довгострокових ресурсів на фінансовому ринку, а не фінансування житлового будівництва суто з державного бюджету.

Уникнути безлічі негативних явищ, що супроводжують розвиток системи іпотечного кредитування, дозволить вивчення міжнародного досвіду, який свідчить про прагнення максимально гармонізувати відносини кредитора й позичальника.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням впливу системи іпотечного кредитування на соціально-економічний розвиток займалися ряд вітчизняних та закордонних вчених. Зокрема, Н. Гончаров досліджує інституціональні основи ринку іпотечного кредитування [3, с. 30], але для розвитку та вдосконалення сфери іпотечного кредитування у нашій країні є актуальним удосконалення інструментарію державного регулювання іпотечного ринку в цілому. Вплив іпотечного кредиту на вирішення соціальних проблем досліджував Є. Дядько [5, с. 182], проте недоліком зазначеного автора є відсутність науково обґрунтованих пропозицій, які носять теоретико-прикладний характер. О. Любунь [8, с. 201–204] розглядає в своїх працях інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва. Проте питання, пов'язані з адаптацією сучасних економічних моделей іпотечного кредитування до середньоазійської економіки трансформаційного постсоціалістичного типу з високою державною централізацією фінансів, є недостатньо дослідженим.

Мета статті. Незважаючи на наявність значної кількості публікацій, які присвячені різним аспектам фінансового механізму іпотечного кредитування, додаткових досліджень потребує проблематика адаптації елементів фінансового механізму іпотечного кредитування країн Європейського Союзу в українських умовах, що пояснюється близькістю інституційних підходів та перспективами приєднання України до цього інтеграційного утворення. Тому *метою статті* є визначення ефективності функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні, використовуючи досвід провідних країн ЄС, що у свою чергу дасть змогу покращити умови іпотечного кредитування як для юридичних, так і юридичних осіб.

Виклад основного матеріалу. Іпотечний кредит є особливою формою кредиту, яка пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі. Іпотечний кредит стає можливим лише за умови приватної власності на землю і нерухомість [7, с. 11]. В Україні, на відміну від ЄС, головною проблемою у цьому сегменті є відсутність достатньої кількості фінансових ресурсів у населення і, як наслідок, в економіці і банківській системі. Отже, 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 прогалинами нормативно-правової бази, яка могла б повною мірою регулювати сферу іпотечних відносин. Така ситуація характерна для нестабільної економіки, коли, з одного боку, населення та юридичні особи недостатньо довіряють комерційним банкам, а з іншого – банки через важко прогнозовану ситуацію в економіці не бажають вступати у відносини довгострокової іпотеки [7, с. 12]. Такий стан справ вимагає активізації держави в процесі формування адекватного інституційного середовища для проведення довгострокових іпотечних операцій.

Ототожнення іпотечного ринку з ринком іпотечних кредитів, що характеризує скоріш процес зародження відносно нових для України відносин, 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 не враховує операції з видачі та обслуговування іпотечних кредитів без чого неможлива подальша емісія та обіг іпотечних цінних паперів. Згідно із сегментацією та структуризацією фінансового ринку за групою та видами фінансових активів ринок нерухомості є сегментом фінансового ринку так само, як ринок капіталу та ринок страхування. 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 [1, с. 196; 10, с. 98]. Отже, конкретизація сегментів, де виникають ці достатньо специфічні відносини, недоречно, тому що це може звзунти межі іпотечного ринку, залишивши поза його межами важливі економічні процеси.

Для розвитку іпотечного ринку необхідне ефективне функціонування ринку нерухомого майна, кредитного та фондового ринку, а також ринків страхування і супутніх послуг (у 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 цього кредиту є те, що його сума визначається у вигляді частки вартості застави [6, с. 310].

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. Трибічні відносини іпотеки можуть бути побудовані на основі наступних моделей [9, с. 23]:

1) кредитор надає іпотечний кредит підрядчику, погашення якого здійснюють майбутні власники, для цього складаються додаткові угоди між майбутніми власниками і банком;

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.

Обидві моделі успішно використовуються країнами ЄС, попри суттєві відмінності. Це пояснюється достатнім розвитком сфери іпотечного кредитування. Якщо в першому випадку частина коштів, які надходять від майбутніх власників, акумулюються на окремому розрахунковому рахунку підрядника і складають його прибуток, то в іншому випадку підрядник має право скорочувати терміни надання кредитів власникам, що дає можливість підряднику формувати вільні грошові кошти і використовувати їх у своїй діяльності.

Механізм іпотечного кредитування – це сукупність таких елементів, як суб'єкти, об'єкти, процедури кредитування, важелі (стимули, санкції), нормативно-правове забезпечення, інституційне забезпечення, інформаційне забезпечення, що функціонують гармонізовано [2, с. 17]. Ці складові та їхні характеристики визначаються рівнем розвитку економіки країни. Зв'язок між цими елементами можна представити в схематичному вигляді (рис. 1).

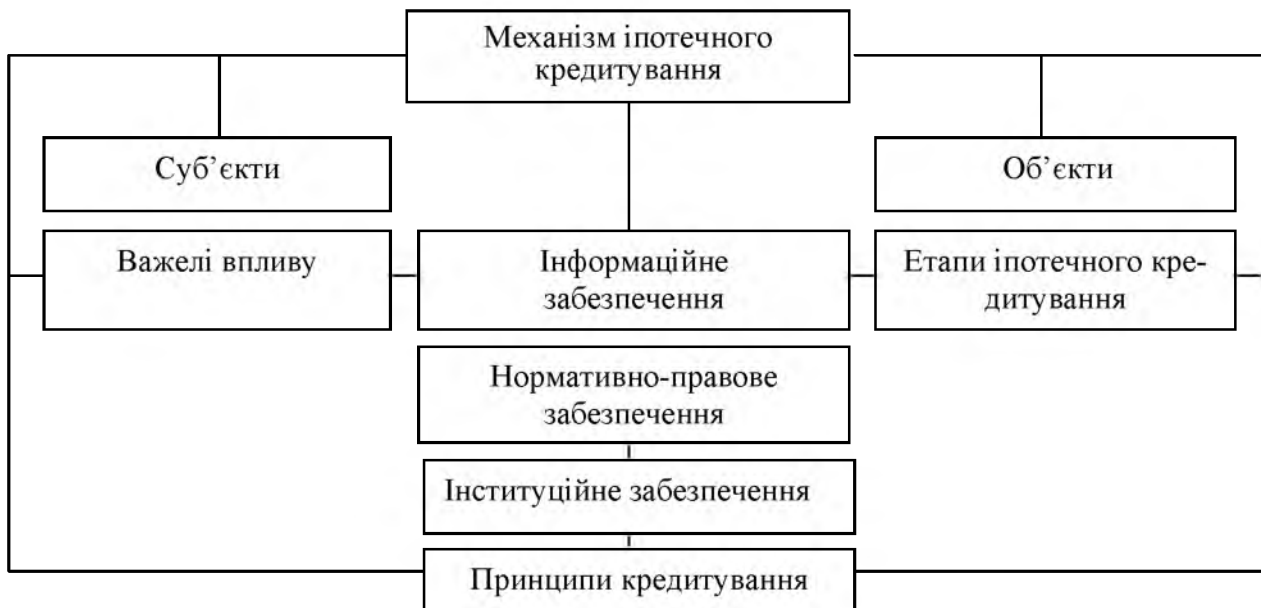


Рис. 1. Механізм іпотечного кредитування.
Складено автором на основі [2, с. 18].

Але це узагальнена схема. Вона не дозволяє ретельно розглянути всі процеси, які відбуваються у фінансовому механізмі іпотечного кредитування. Тому ми пропонуємо розглянути схему саме фінансового механізму іпотечного кредитування (рис. 2). Цей механізм – відно-

сини з приводу надання фінансових коштів на довгостроковий період, де учасниками є страхова компанія, експертна установа, позичальник, кредитор [2, с. 20].

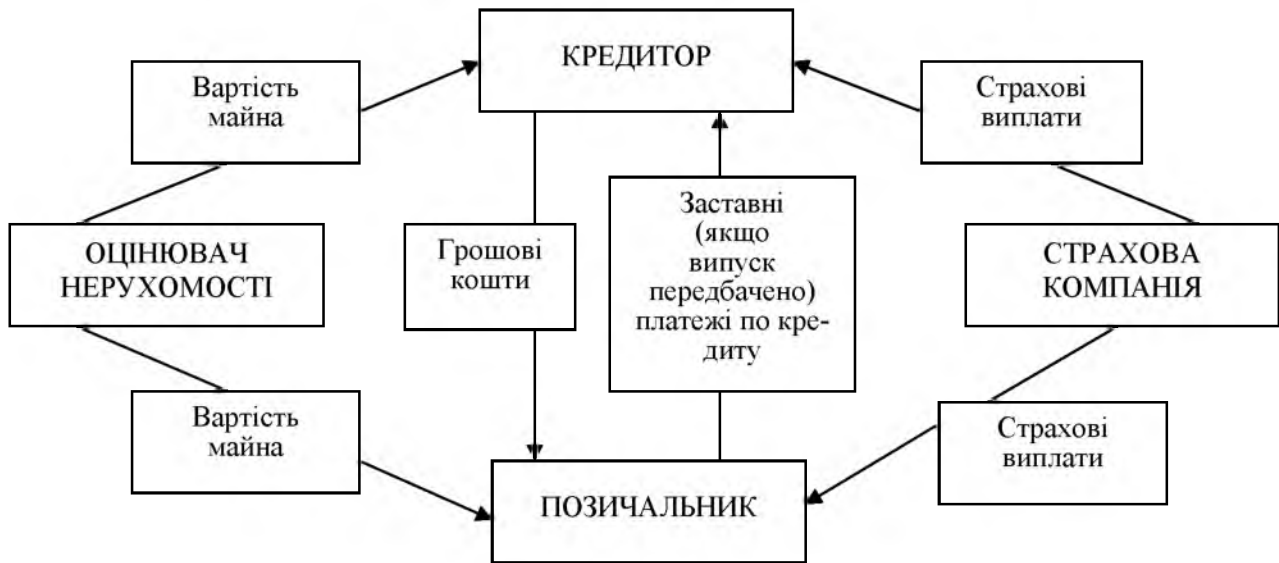


Рис. 2. Механізм іпотечного кредитування (первинний ринок).
Складено автором на основі [2, с. 21].

Але 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 свою заборгованість, залучивши додаткові фінансові ресурси на фінансування отриманого кредиту.

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. [2, с. 22]. Нині кожна країна має свою особливу національну іпотечну систему, яка характеризується певними особливостями побудови та функціонування.

Механізм іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості 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 (рис. 3) [4, с. 150]. Цей фінансовий механізм іпотечного кредитування забезпечує можливість збереження високої ліквідності іпотечних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів.

Первинний та вторинний іпотечні ринки 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 доходності іпотечних інструментів вторинного ринку є вирішальним фактором на встановлення ефективної ставки відсотків за іпотечною позицією.

Якщо проаналізувати динаміку розвитку обсягів іпотечного портфеля українських комерційних банків упродовж періоду з 2012–2013, то порівняно з 2012 р. обсяг іпотечного портфеля в 2013 р. зменшився на 4,26 млрд. грн., або на 3,8%. Так, сукупний іпотечний портфель у 2013 р. досяг позначки 107,8 млрд. грн. (або 9,0% від ВВП країни), коли в країнах ЄС даний показник становить 40,0% від рівня ВВП [11]. Звідси випливає, що обсяг іпотечного портфеля України у 2012 р. становив 112,1 млрд. грн. Таке зменшення було притаманне для всіх банків України.

У поточному році склад основних банків-іпотечних кредиторів майже не змінився (табл. 1).

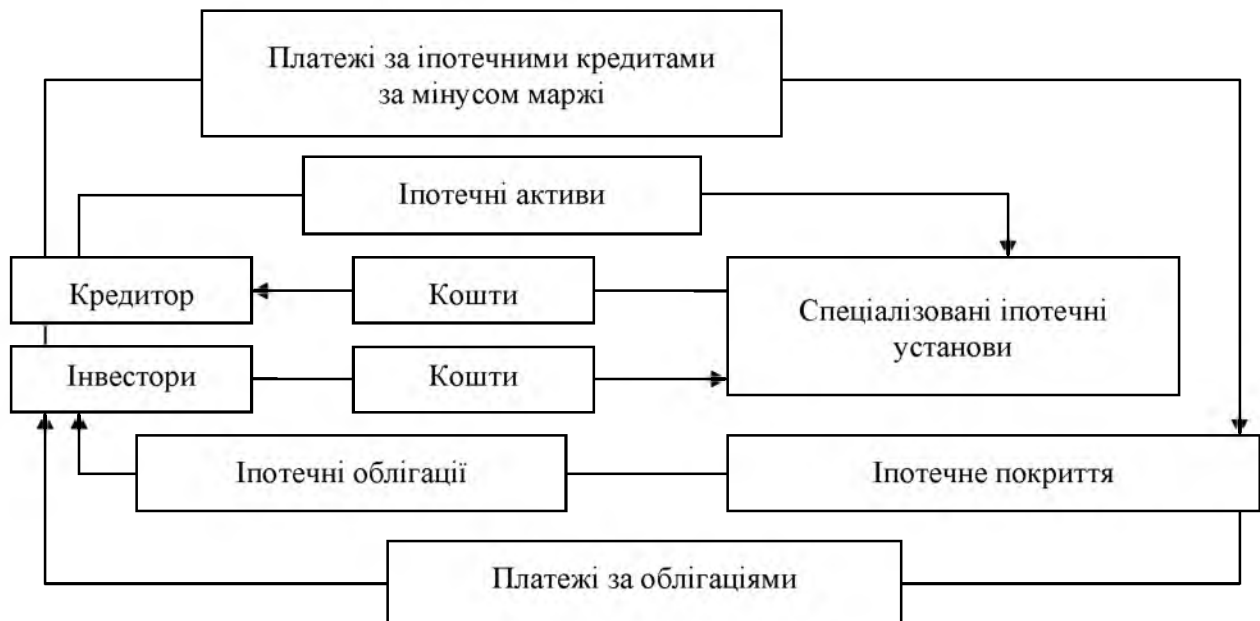


Рис. 3. Механізм іпотечного кредитування (вторинний ринок).
Складено автором на основі [11].

Таблиця 1
Основні банки на ринку іпотеки в Україні в 2013 р.

Основні банки	Частка ринку, %
Укрсиббанк	14,0
Райффайзен Банк Аваль	9,0
Укрсоцбанк	10,7
ОТП Банк	10,4
Надра Банк	5,9
Разом	50,0

Складено автором на основі [11].

Для визначення ефективності розвитку іпотечного ринку використаємо відносні величини динаміки. Таким чином, звітний рік (2013 р.) / базовий рік (2012 р.) = 107,8 млрд. грн. / 112,1 млрд. грн. Звідси коефіцієнт темпу зростання ринку іпотечних кредитів становить 0,96. В ідеальних умовах цей показник повинен бути більше одиниці. Таким чином, можемо стверджувати, що ринок іпотечних кредитів використовує недостатньо ефективні механізми функціонування. Така тенденція притаманна ринку іпотечного кредитування України, починаючи з 2009 року (табл. 2).

Таблиця 2
Темп зростання іпотечного портфеля в 2007–2012 рр.

Роки	Темп зростання
2007	3,6
2008	2
2009	0,9
2010	0,86
2011	0,95
2012	0,87

Складено автором на основі [11].

У такому випадку досить корисним буде досвід країн ЄС та США, де строге юридичне оформлення виникнення й припинення станового права на нерухоме майно – основа розвитку та історично законодавчо врегульованої системи іпотечного кредитування. Крім того, є необхідність створення спеціальних судів, які б вели кваліфіковано й оперативно справи про іпотеку. Безумовно, виділення спеціальних судів у закордонних країнах досить ефективно

впливає на якість розгляду й вирішення справ. Так, у США існують спеціальні митні суди, у Німеччині – Федеральний трудовий суд, Федеральний соціальний суд, Федеральний суд по справах правового захисту промислової власності.

Також є необхідність створення системи кредитування на придбання житла, спрямованої не тільки на вирішення соціально-економічної проблеми забезпечення населенням житлом, але й також вирішення наступних завдань:

- залучити в житлову сферу не тільки заощадження населення, але й інші позабюджетні фінансові ресурси;

- збільшити платоспроможний попит громадян і зробити придбання житла доступним для основної частини населення;

- залучити в реальний економічний оборот приватизоване житло через механізми іпотеки, активізувати ринок житла, забезпечити розвиток будівельного комплексу; впливати через будівельний сектор на поживлення економіки країни в цілому.

У механізмі іпотечного житлового кредитування повинні ефективно діяти структури, що здійснюють облік і контролюють стан нерухомості. Тільки таким чином ринок іпотеки України зможе перейти на більш ефективний рівень.

Висновки з дослідження й перспективи подальших розвідок у даній темі. Проведені дослідження фінансового механізму іпотечного кредитування дозволяють зробити висновки, що в Україні виник первинний і сформований розгалужений вторинний ринок житла, які характеризуються значними регіональними дисбалансами, зростанням цін, обумовленим незадоволенням платоспроможного попиту на житло заможних верств населення, трудовою міграцією, збільшенням витрат на будівництво, наявністю спекулятивних операцій за відсутності більш ефективних альтернативних напрямів, вкладаннями коштів, різним ступенем урівноваження попиту і пропозицій на різні класи нерухомості.

Перспективним для подальших розвідок у даній темі є дослідження проблематики взаємодії позичальника та інституційних інвесторів при іпотечному кредитуванні міжнародної економічної діяльності суб'єктів господарювання під заставу земельних ділянок.

Література

1. Арбузов С. Г. Активізація ролі іпотеки у вирішенні житлової проблеми в Україні / С. Г. Арбузов // Актуальні проблеми економіки. – 2009. – № 6. – С. 194–202.
2. Досвід рефінансування житлових іпотечних кредитів в Україні шляхом випуску звичайних іпотечних облигацій / О. Д. Вовк, І. В. Ковалишин // Економіка та держава. – 2009. – №11. – С. 16–21.
3. Гончаров Н.М. Удосконалення інституційних основ ринку іпотечного кредитування / Н.М. Гончарова // Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. 2010. – С. 29–32.
4. Гордіца Т. М. Шляхи мінімізації іпотечного кредитного ризику банківських установ в умовах світової фінансової кризи / Т. М. Гордіца // Регіональна економіка. – 2009. – № 1. – С. 147–155.
5. Дядько Є. Основні сучасні моделі іпотечного кредитування в контексті вирішення соціальних проблем в економіці / Є. Дядько // Економіка: проблеми теорії та практики, 2008. – С. 180–186.
6. Жук О. В. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О. В. Жук // Економічний простір. – 2009. – №1. – С. 308–315.
7. Костюкевич О. І. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку / О. І. Костюкевич // Економіка та держава. – 2010. – №1. – С. 11–12.
8. Любунь О.С. Іпотечний ринок / О.С. Любунь. – Університет «КРОК». – К., 2005. – С. 201–204.
9. Сердюк А. В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах / А. В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2010. – № 1. – С. 20–26.
10. Терещенко Г. М. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування / Г. М. Терещенко, М. М. Мошкова // Фінанси України. – 2009. – №3. – С. 90–100.
11. Аналітичний звіт УНІА за 2012 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>.

Стаття надійшла до редакції 24.12.2013 р.