

Іванілов О.С.,

доктор економічних наук,
професор кафедри економіки
Харківського державного технічного університету
будівництва та архітектури,

Тітенкова М.В.,

викладач кафедри економіки
Харківського державного технічного університету
будівництва та архітектури

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ У КРАЇНАХ ЗАХІДНОЇ ЄВРОПИ, США ТА УКРАЇНИ

У статті розглянуто ситуацію, що склалася на вітчизняному та світовому ринках іпотеки, класифіковано українські банки за рівнем доходу від іпотечних програм, визначено основні схеми іпотечного кредитування, що використовуються на світових ринках нерухомості, порівняно досвід видачі кредитів на придбання житла в Україні, США та в країнах Західної Європи.

The authors look into the situation in the domestic and world hypothecary (mortgage) markets; classify Ukrainian banks by the profit level from mortgage programs; define the main schemes of hypothecary crediting being used at the world's real estate markets; and compare the practice of granting loans for buying living quarters in Ukraine, USA and Western Europe.

Приклад багатьох розвинених країн свідчить, що водночас із розв'язанням проблеми забезпечення житлом іпотека сприяє утворенню в державі якісно нових фінансово-кредитних відносин, установленню фінансової та економічної стабільності за рахунок високорозвиненого ринку заставних і цінних паперів. Нині зрозуміло, що без використання всіх можливостей цивілізованої іпотеки українській економіці не обійтися.

Дослідження вітчизняних та зарубіжних учених з питань іпотечного кредитування втілилися у працях Г. Циліної¹, М. Логінова², О. М'якишевської, В. Лагутіна, Н. Копишинської, О. Придибайло, О. Євтуха.

Наприклад, О.М. М'якишевська вивчає стан іпотечного кредитування в Україні, його нормативну базу, заходи щодо його поліпшення, історичне виникнення й розвиток іпотеки у країнах із розвинутою економікою, зокрема у США та Німеччині³. Н.В. Копишинська визначає проблеми використання системи іпотечного кредитування як важливого стимулятора стабілізації і зростання сучасної економіки⁴. О.М. Придибайло висвітлює питання щодо можливих шляхів

¹ Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. — М.: ЗАО “Издательство “Экономика”, 2001. — 240 с.

² Логинов М. Ипотечное кредитование строительства жилья // Экономист. — 2002. — № 9. — С. 69—75.

³ М'якишевська О.М. Стан і перспективи іпотечного кредитування // Фінанси України. — 2003. — № 11. — С. 112—118.

⁴ Копишинська Н.В. Становлення іпотеки в Україні // Фінанси України. — 2004. — № 5. — С. 54—60.

формування та розвитку іпотечного фінансування з урахуванням зарубіжного досвіду на прикладі Казахстану⁵.

В.Д. Лагутін порівнює стан іпотечного ринку на територіях таких держав, як Україна, Росія та Казахстан, окреслює основні перспективи розвитку цього ринку⁶. О. Євтух визначає методи управління ризиками, важливість аналізу фінансового стану та професійної діяльності позичальника при наданні іпотечного кредиту⁷.

Але питання, пов'язані з іпотечним кредитуванням в Україні та за кордоном, потребують детальнішого вивчення.

Розглянемо спершу ситуацію, яка склалася на ринку іпотеки в Україні. За даними УНІА (Української національної іпотечної асоціації)⁸, станом на 01.04.2005 року загальна заборгованість за кредитами, що забезпечені житловою іпотекою або надані на фінансування будівництва житла, становила 3682 млн грн, тобто з початку 2002 року зросла в 11,5 разу, або на 3364 млн грн, а з початку 2005 року зросла на 24,8 %. У цілому за період з 01.01.2002-го до 01.04.2005 року обсяг заборгованості за житловими іпотечними кредитами зростав у середньому на 4,8 % за місяць. Незважаючи на позитивні зрушення на ринку та послідовну динаміку зростання в обсягах у цілому, питома вага житлових іпотечних кредитів у кредитному портфелі комерційних банків за період 01.04.2004—01.04.2005 років змінювалась у межах 2,9—3,73 % і станом на 01.04.2005 року перебувала на рівні 3,73 %. Тобто частка житлових іпотечних кредитів та кредитів на фінансування будівництва житла у кредитному портфелі банків залишається незначною.

Загальні обсяги заборгованості за іпотечними кредитами на 1 липня 2006 року сягнули 15,6 млн грн. Темпи зростання порівняно з початком року становили 46 %. Частка іпотечних кредитів у загальному кредитному портфелі неухильно зростає: у липні 2005 року цей показник становив 4,8 %, у січні 2006-го — 7,5 %, а в липні 2006 року — 8,7 % (див. рис. 1). Частка кредитів в іноземній валюті зростає: на початок липня для іпотечних кредитів цей показник становив 83,9 %, підтверджуючи тезу про те, що у населення відсутня довгострокова довіра до національної валюти. Середні розміри заборгованості за іпотечними кредитами зростали швидше, ніж зростала вартість житла. Середній розмір заборгованості за кредитами на купівлю житла наприкінці червня 2006 року становив майже 104 тис. грн, або на 15 % вище, ніж на початку року.

Розподіл банків за рівнем доходу від іпотечних програм на початок листопада 2006 року виглядає таким чином⁹ (таблиця).

⁵ *Придибайло О.М.* Іпотека як фінансовий інструмент ринку // *Фінанси України*. — 2004. — № 6. — С. 136—140.

⁶ *Лагутін В.* Іпотечний кредит в Україні: перспективи і можливі наслідки // *Банківська справа*. — 2003. — № 4. — С. 43.

⁷ *Євтух О.* Андерайтинг і управління ризиками при іпотечному кредитуванні дохідної нерухомості // *Банківська справа*. — 2001. — № 3. — С. 49.

⁸ За матеріалами засідання “круглого столу” на тему “Кредитування під заставу: реалії та перспективи розвитку в Україні” // <http://www.unia.com.ua>

⁹ <http://www.novostroy.info>

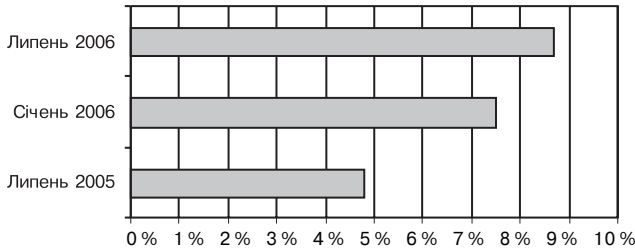


Рис. 1. Частка іпотечних кредитів у загальному кредитному портфелі

Таблиця. Дохідність українських банківських установ від іпотечного кредитування

Діапазон ефективних відсоткових ставок	Банки, які надають іпотечні кредити в рамках окреслених діапазонів
Кредити в національній валюті	
від 15 до 16 % річних	УкрСиббанк
16—17 %	ПУМБ
17—18 %	Укргазбанк, Форум, Кредитпромбанк, Кредобанк (Україна), ОТП Банк, Індекс-Банк
18—19 %	Укрсоцбанк, Правекс-Банк, ПриватБанк
19—20 %	Райффайзенбанк-Аваль, Промінвестбанк, Фінанси і кредит, ТАС-Комерцбанк
понад 20 %	Укрпромбанк, Надра
Кредити в доларах США	
від 10 до 11 % річних	УкрСиббанк
11—12 %	Міжнародний іпотечний банк
12—13 %	ПУМБ, Індекс-Банк, Правекс-Банк, Кредитпромбанк, Кредобанк (Україна), Укргазбанк, Укрсоцбанк, Форум, ОТП Банк, Промінвестбанк
13—14 %	ТАС-Комерцбанк, Райффайзенбанк-Аваль, Надра
14—15 %	Укрпромбанк, ПриватБанк, Фінанси і кредит
понад 15 %	УкрСиббанк

Ринок лишається дуже концентрованим, причому, якщо на перші десять банків припадає майже 86 % ринку іпотеки, то перші п'ять банків контролюють понад 67 %, а перші 15 банків ще більше — 92,8 % ринку.

Середня забезпеченість громадян України житлом сьогодні в 2—3 рази менша, ніж у розвинених країнах світу. До того ж у відсотковому відношенні частка житла, побудованого за рахунок бюджетних коштів, скоротилася за минуле десятиліття з 22 до 1,5 %¹⁰. Отже, сьогодні ставку необхідно зробити на залучення коштів населення.

Крім соціальної політики, слід враховувати й важливе інвестиційне значення мультиплікаційного ефекту житлового будівництва. У багатьох розвинених країнах це справді провідна галузь, що є одним із визначних стимулів економіч-

¹⁰ *Бойко Н.* Іпотека — ключ к возродженію економіки України // Недвижимость Киева. — 2002. — № 2 (174).

ної динаміки. За підрахунками спеціалістів, кожна гривня, вкладена в будівництво житла, дає 2,5—3 грн приросту ВВП, а додаткове робоче місце в житловому будівництві забезпечує роботою 5—6 працівників в інших галузях¹¹.

У країнах Євросоюзу до 80 % усіх кредитів видається під заставу нерухомості, що свідчить про розвиненість економіки. Терміни кредитування достатньо тривалі. Кредитні відсотки змінюються під впливом макроекономічних процесів. Підґрунтям іпотеки є державна система оцінки й подальшої переоцінки нерухомості. Кадастрова (нормативна) оцінка слугує підставою для визначення податку на нерухомість і об'єктивною мірою суми іпотечного кредитування. У разі несплати кредиту іпотечний банк має можливість примусового продажу заставної нерухомості. Як правило, для іпотечного кредитування банки залучають сторонні кошти через розміщення на фондовому ринку власних цінних паперів — іпотечних облігацій, що є дуже надійними.

Зарубіжні країни використовують дві схеми іпотечного кредитування:

1. Дворівнева (“американська модель”), що спирається на вторинний ринок заставних. Банк видає іпотечний кредит позичальнику в обмін на зобов'язання протягом визначеного терміну щомісяця переказувати в банк фіксовану суму. Це зобов'язання позичальника забезпечене заставою житла, що купується. Банк продає кредит одному з агентств іпотечного кредитування, передаючи й зобов'язання із забезпечення. Агентство негайно відшкодує банку виплачені позичальнику кошти і натомість просить переказувати одержувані від нього щомісячні виплати, за винятком прибутку (маржі) банку, в агентство. Величину щомісячних виплат, тобто ставку, за якою агентство зобов'язується купувати іпотечні кредити, встановлює саме агентство на підставі вимог інвесторів до прибутковості відповідних фінансових інструментів. Іпотечні агентства купують певну кількість іпотечних кредитів у комерційних банків, збирають їх у пули і створюють новий цінний папір, джерелом виплат за яким є платежі позичальника. Ці виплати гарантуються не заставою нерухомості, а агентством як юридичною особою. Агентства реалізують іпотечні цінні папери на фондовому ринку і потім також стають посередниками, передаючи інвестору, який купив цінний папір, виплати, отримані від банку (за винятком своєї маржі).

У США ставки за іпотечними цінними паперами трохи вищі за ставки за державними цінними паперами. Це зумовлено впевненістю інвесторів у тому, що у разі дефолту держава надасть необхідну фінансову допомогу іпотечним агентствам для погашення ними своїх зобов'язань. Підтримка держави дає можливість розглядати цінні папери іпотечних агентств як практично безризикові, що дає змогу вкладати в них кошти найбільш консервативним інвесторам, таким як пенсійні фонди, а отже, забезпечувати переливання в іпотечні кредити найдешевших на ринку ресурсів.

¹¹ Економіка нерухомості: Підручник. *А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова.* — К.: “Лібра”, 2004. — 304 с.

2. Однорівнева (“німецька модель”). Це автономна збалансована модель іпотеки, що ґрунтується на ощадно-позичковому принципі функціонування за типом німецьких “приватних будошадкас” — *Vausparkasse*, французьких — *Livret Epargne Logement*, американських — *Saving & Loans*. Тут вкладник має можливість накопичити протягом тривалого періоду необхідний внесок на купівлю квартири (наприклад, 50 % від її вартості), а потім одержати іпотечний кредит на купівлю (будівництво) задалегідь обраного житла. Будівельна ощадна каса як замкнена фінансова структура починає діяльність із формування статутного капіталу, який є підґрунтям її власного джерела коштів (включаючи квартирний фонд) для видачі кредитів. Усі наявні кошти каси (власні й залучені) використовуються тільки для статутної діяльності, тобто на фінансування будівництва житла та видачу іпотечних кредитів на купівлю побудованих квартир.

У Німеччині існують так звані іпотечні кредити. Для їх одержання позичальнику необхідно лише подати в банк копії документів, що підтверджують право власника на майно, яке й забезпечує кредит. Розмір кредиту залежить від вартості об’єкта, його забезпечення, тобто від вартості майна заставодавця. Такі кредити надаються іпотечними банками і звичайними ощадними касами на тривалий термін — до 30 років. Через кожні 5 років процентна ставка за ними переглядається. Крім того, у Німеччині видаються й “звичайні” кредити, які банки поширюють разом з іпотечними чи як додаток до них. За розміром процентної ставки ці кредити наближені до іпотечних і їх відмінність полягає тільки в наявності гарантії.

Також у цій країні є можливість отримати пільгові кредити для родин з обмеженими доходами:

— кредити першої необхідності видаються особам із низькими доходами, є безпроцентними і супроводжуються виплатою субсидій (близько 40 тис. помешкань);

— кредити другої необхідності надаються особам із середніми доходами.

У Франції пільгові кредити мають назву “пільгові кредити на вступ у право власності” і використовуються для фінансування вступу в право власності родин з низькими доходами. Такі кредити видаються під тверду чи плаваючу ставку терміном на 20 років.

Пільгові кредити в Італії видаються інститутами земельного кредиту терміном не більш як на 25 років. Їх розмір наближається до 100 % витрат, пов’язаних із придбанням житла. Процентні ставки за такими кредитами знижуються залежно від коштів, якими володіє позичальник.

В Іспанії значного поширення набули кваліфіковані житлові кредити. Вони видаються органами державного (офіційного) кредиту і приватними установами на вигідніших умовах порівняно з ринковими як щодо процентних ставок, так і щодо терміну погашення кредиту. Для стимулювання видачі цих кредитів різними кредитними установами фінансові органи насамперед звільняють їх від необхідності мати обов’язкові резерви для таких цілей.

У Франції існують пов'язані кредити. Їх можуть видавати всі установи, що беруть на себе зобов'язання дотримуватися деяких норм, але не обумовлюючи облік грошових можливостей (доходів). Кредити видають на купівлю нових та старих квартир і проведення капітального ремонту.

У Великобританії кредитори запропонували англійцям кредити на придбання житла зі строком виплати майже до 60 років. Так, іпотечні кредити зі строками виплати до 57 років пропонує другий за величиною кредитор Великобританії — компанія “Abbey”. Компанія “Tesco” пропонує кредити строком на 52 роки.

Вказані терміни більш ніж удвічі перевищують строк виплати традиційних кредитів — 25 років. Потреба у збільшенні строку виплати викликана тим, що за середньої ціни на нерухомість у Великобританії в 211 тис. фунтів щомісячні виплати за кредитом на 25 років стали надто великими для британців.

Проте такий режим кредитування не користуватиметься попитом у зв'язку з тим, що, на перший погляд, ці умови кредитування видаються вигідними. Насправді це далеко не так — сума виплат за кредитом за 57 років може становити до 100 тис. фунтів понад вартість нерухомості. Наприклад, взявши позику на 150 тис. фунтів стерлінгів строком на 25 років під відсоткову ставку 6,75 % річних, позичальник повинен буде заплатити 160 тис. за відсотками. Водночас відсотки за іпотечним кредитом на 57 років становитимуть 280 тисяч¹².

Для порівняння: в Україні максимальний строк кредитування під заставу житла становить 20 років. На початок листопада 2006 року середня номінальна відсоткова ставка за іпотечними кредитами в національній валюті становила 16,8 % річних, у доларах США — 12,2 %. Ефективна ставка зафіксувала своє значення на рівні 18,2 % та 13,4 % річних для гривневих та доларових кредитів відповідно.

В Італії поширення набули “земельні” аванси. Їх видають інститути земельного кредиту під іпотечну гарантію. Термін погашення такого кредиту — не менше 18 місяців (у середньому — від 2 до 4 років). Інший різновид іпотечних кредитів, що застосовуються в Італії, — довгострокові іпотечні кредити, які видаються також інститутами земельного кредиту та іншими кредитними установами. Такі кредити інститути земельного кредиту видають на термін від 10 до 25 років під тверду або плаваючу процентну ставку, що найчастіше переглядається раз на 5 років. Кредити можуть покривати 50 % ціни покупки, або 75 % вартості будівництва. Інші кредитні установи такі кредити видають на термін від 5 до 15 років під ринкову процентну ставку з виплатами за рахунок погашення боргу кожні 6 місяців.

Цікавим є досвід іпотечного кредитування в Росії. Перша програма іпотечного кредитування в країні була розроблена акціонерним товариством “Корпорация “Житлова ініціатива” спільно з Ощадбанком і Держстрахом Російської Федерації. Ця програма передбачає кілька схем іпотечного кредитування житлового будівництва:

¹² <http://www.liga.net>

1. “*Форвард-кредитінвест*”. Ця схема розрахована на комерційних забудовників (юридичних осіб), що зводять житло з метою подальшого продажу заможним клієнтам, включаючи комерційні структури. Предметом застави в цьому разі є сам будівельний об’єкт. Оформлення застави і видача кредиту здійснюється поетапно – у процесі будівництва об’єкта.

2. “*Ретрокредитінвест*”. Ця схема призначена для громадян, що бажають поліпшити свої житлові умови. Кредит видається під заставу наявної квартири і тільки у разі, якщо її ринкова вартість перевищує витрати на будівництво нової.

3. “*Ф’ючерсінвест*”. Така схема призначається для громадян, що не бажають заставляти свою нерухомість, і має два варіанти:

– квартира продається з аукціону за умови відстрочення виселення до закінчення будівництва нового житла. Колишній власник житла самостійно вкладає виручені від продажу квартири гроші в будівництво нерухомості, приймаючи на себе фінансовий ризик та оплачуючи рахунок інвестора-збудовника;

– власник житла доручає інвесторові-збудовнику продаж старого житла і будівництво нового, перекладаючи при цьому на останнього всі фінансові ризики нестабільності остаточної ціни нового будівництва.

4. “*Комбінвест*”. Підґрунтям цієї програми є комбінована схема організації процесу інвестування житла через систему житлобудзаощаджень і часткового інвестування цих заощаджень у конкретні об’єкти й надання відповідного житла громадянам.

Протягом двох останніх десятиріч відсоткові ставки за кредитами в багатьох країнах знизилися від рівня 14–18 % річних. Наприклад, в Європі та США нині середні іпотечні ставки не перевищують 8 % річних. В Італії, Франції, Норвегії, Швеції, Данії та Нідерландах кредити видаються під 5 %, у Великобританії, США, Німеччині – під 6 %, в Іспанії, Швейцарії та Фінляндії – під 3,5 %.

На сьогодні у США видаються іпотечні кредити переважно для придбання житла, а в Україні, навпаки, для промисловості та комерції (див. рис. 2)¹³.

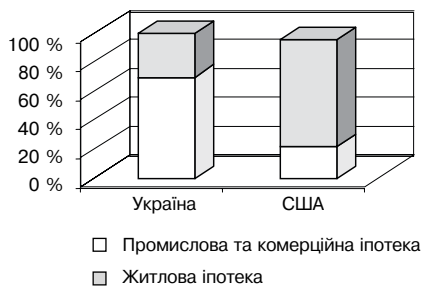


Рис. 2. Структура іпотечного ринку в Україні та США, %

¹³ Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. — К.: “Лібра”, 2004. — 304 с.

Минулого року середня відсоткова ставка у гривнях становила 18 %, інфляція — 10,8 %. Тобто реальна ефективна ставка за іпотечними кредитами у національній валюті — більша за 7 %. При цьому рівень доходів населення у середньому зріс на 20 %. В Європі середня ставка — 5 %, але й інфляція значно менша — 2 %. Тому ефективна ставка дорівнює 3 %. В цьому полягає суттєва відмінність, причому різнонаправлена. Кредити в Україні дорожчі, але зростання доходів населення значно вище¹⁴.

Аналізуючи світовий досвід іпотечного кредитування житлової сфери, можна дійти висновку, що в Україні можливе застосування тих моделей іпотечного кредитування, що поєднують у собі кращі елементи класичної американської іпотеки, німецької системи заощаджень, дореволюційних позиково-заощаджувальних кас і радянських житлово-будівельних кооперативів. Причому за різних економічних обставин можливі переваги одного напрямку перед іншим.

Особливості регіональної економіки та можливості залучення бюджетних ресурсів у регіонах породжують різні схеми іпотечного житлового кредитування. Однак, як переконує досвід економічно розвинених країн, цей вид кредитування може існувати тільки за наявності взаємопов'язаних інфраструктур. Серед них — стабільно діючий вторинний ринок заставних зобов'язань, ринок нерухомості, ринок земельних ділянок під забудову, установи, які забезпечують страхування операцій із власністю.

Крім того, в організаційному плані важливо визначити, чи будуть банки, страхові компанії брати участь в іпотечному бізнесі. Практика свідчить, що за нестабільної економічної ситуації банки не зацікавлені у довгостроковому кредитуванні. Позиковий капітал у реальних економічних умовах України характеризується швидким обігом, досить високим і надійним прибутком.

Незважаючи на те, що іпотечний кредит має величезний потенціал економічного розвитку, перетворення нерухомості на капітал, що працює і допомагає населенню одержати житло, а кредиторам — дохід, говорити про широкий розвиток іпотечного кредитування в країні поки що зарано.

Насамкінець зауважимо, що важливими умовами реалізації класичних моделей іпотечного кредитування є стабільність економіки, надійність та ефективність фінансово-кредитної системи, наявність розвиненого ринку цінних паперів, висока платоспроможність населення і найголовніше — активна участь держави як гаранта стабільності всієї системи відносин під час іпотечних операцій.

¹⁴ <http://www.ipoteka.net.ua/2006/10/11/chto-budet-s-ipotekoy>