

**К.М. Борисюк**

## **СИСТЕМА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: ЕТАПИ СТАНОВЛЕННЯ ТА ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ**

Розвиток іпотечного кредитування, або кредитування під заставу нерухомості, у даний час є одним з найбільш актуальних завдань для України, насамперед тому, що саме іпотека може стати ефективним інструментом рішення житлової проблеми в країні. Крім того, світовий досвід свідчить про позитивну роль іпотеки в подоланні кризи та прискоренні проведення економічних реформ, що не менш важливо для держави. Ефективне функціонування іпотечного механізму дозволить підвищити рівень капіталізації інвестиційних ресурсів, більш ефективно розподілити капітал між сферами та галузями економіки, дасть змогу розширити фондовий ринок шляхом випуску іпотечних цінних паперів. Також іпотечний кредит збільшує інвестиційний потенціал вітчизняної економіки і у цьому полягає його основна економічна функція. Саме завдяки іпотеці можна суттєво підвищити інвестиційну спрямованість національного фінансового ринку.

Іпотечне кредитування сприяє подоланню суперечності поміж поточними доходами і заощадженнями населення, з одного боку, та високою вартістю житла – з іншого, яке є найдорожчим придбанням у структурі витрат родини із середнім рівнем доходів. Вирішення такого економічного протиріччя може бути досягнуто шляхом створення сприятливих умов для залучення ресурсів на ринок нерухомості з фінансового ринку.

З позицій закономірностей розвитку світового господарства іпотека є невід'ємним елементом ринкової економіки, тому проблеми іпотечного кредитування останнім часом знаходяться в центрі уваги наукових пошуків. Крім того, розвиток системи іпотечного кредитування є пріоритетним напрямком діяльності держави. Тема дослідження набуває особливої актуальності у зв'язку з тим, що в Україні триває практична робота зі створення системи іпотечного кредитування, отже, важливо своєчасно врахувати та закласти в її основу необхідні елементи, які забезпечать ефективне використання та розвиток іпотеки. Серед науковців, що займаються проблемами іпотечного кредитування в Україні, – В.Д. Лагутін, О.Т. Євтух, П.І. Гайдуцький, О. Рябченко, К.В. Паливода та ін.

Протягом тривалого часу наша країна не мала інституту приватної власності, а значить і досвіду організації іпотечного кредитування. Ринок іпотечного кредитування створюється в умовах поступового поліпшення таких базових макроекономічних показників, як зростання ВВП, зміцнення національної валюти, збільшення доходів населення. Таким чином, вивчення функціонування системи іпотечного кредитування як цілісного механізму набуває важливого значення для подальшого її розвитку та удосконалення. Цілями статті є визначення системи іпотечного кредитування, її основних складових та особливостей функціонування. Крім того, обґрунтовано визначення іпотечного кредитування як економічної категорії. Також в статті окреслені основні проблеми, що виникають при створенні повноцінної національної системи іпотечного кредитування.

Інвестиції у виробничу сферу здійснюються переважно у формі довгострокових кредитів. При цьому кредитори вимагають надання гарантій повернення цих кредитів. Гарантією повернення довгострокових кредитів на ринку капіталу є, зокрема, застава нерухомого майна, або іпотека. У країнах з ринковою економікою іпотека відіграє надзвичайно важливу роль: вона є обов'язковою умовою функціонування на ринку капіталу. В економічній літературі зустрічаються різні трактування того, що вважати інвестиціями на ринку нерухомості: на думку деяких економістів, інвестування в нерухомість означає її безпосереднє придбання, що приносить дохід. Інші додають до цього також вкладення у різноманітні житлові інвестиційні інструменти. Крім того, існує точка зору, що сам процес іпотечного кредитування можна розглядати як функцію двох інвестиційних процесів: іпотечний кредит виступає інвестиційним інструментом для позичальника, який здійснює придбання зростаючої в ціні нерухомості, а також як застава, що є об'єктом інвестування для кредитора. Тобто і позичальник, і кредитор розглядаються як інвестори<sup>1</sup>.

На наш погляд, використання іпотеки є ефективною взаємодією двох основних учасників ринку іпотечного кредитування: кредитора та позичальника. Для позичальника важливо вчасно отримати необхідні для використання ресурси, залучення яких в інший спосіб неможливе, для кредитора – дохід, а в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань і нерухомість, яка не піддається інфляції. Крім того, перевагою іпотеки є те, що позичальник передає кредитору тільки право власності, а право користування майном залишається у іпотекодавця (рис. 1).

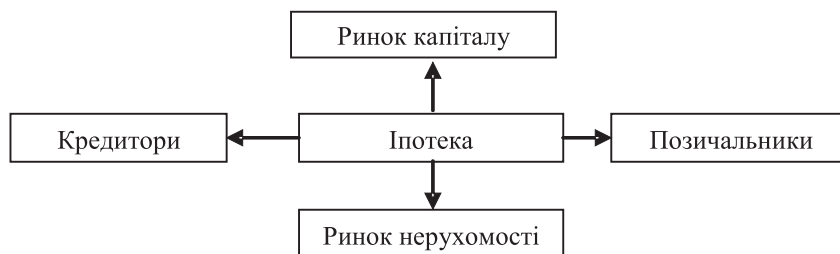


Рис. 1. Сфера впливу іпотеки

Відповідно до Закону України “Про іпотеку” іпотека визначається як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця. Економісти, як правило, трактуючи поняття “іпотека”, виходять із взаємозв'язку застави нерухомості та позикового капіталу. Так, В.Кудрявцев під іпотекою розуміє заставу нерухомого майна (землі, будівель тощо) для отримання позики<sup>2</sup>. Л. Белих визначає іпотеку як фінансовий інструмент, сутність якого полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості<sup>3</sup>. Згідно із Законом України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” іпотечний кредит – це правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором та боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки.

Російський вчений В.К. Южелевський пропонує розглядати іпотечне кредитування у двох аспектах: у вузькому розумінні як різновид споживчого кредиту, що надається для конкретного цільового використання — на будівництво, придбання або модернізацію житла, забезпеченого заставою нерухомості. В широкому розумінні — як складну, багатогранну економічну систему, яка включає в себе кредиторів, позичальників, інвесторів, фінансових посередників, ріелторів, забудовників, страхові компанії, іпотечні банки та державні спеціалізовані органи<sup>4</sup>. На нашу думку, сьогодні іпотечний кредит вже перестав бути просто цільовим споживчим кредитом, оскільки він має свої певні особливості, що дозволяє віднести його до окремої економічної категорії. Отже, спробуємо обґрунтувати це твердження, спираючись на зарубіжний досвід та наукові дослідження фахівців.

Першою особливістю є те, що іпотечний кредит має довгостроковий характер. Як правило, його термін становить 10–15 років, але може досягти і 60-ти років, як в Японії. У США середній термін іпотечних кредитів, наданих під заставу новостворених будинків, складає приблизно 27 років. У Росії до іпотечних відносять кредити, видані на термін більше 20 років. В Україні комерційні банки надають іпотечні кредити строком до 25 років.

По-друге, іпотечні позики є виключно цільовими. Вони використовуються для придбання будівлі або перепланування як житлових, так і виробничих приміщень, а також для освоєння земельних ділянок. У зв'язку з тим, що споживачами іпотечних кредитів найчастіше є приватні особи, причому ресурси витрачаються на вирішення житлових проблем, іпотека має яскраво виражений соціальний характер і вимагає контролю з боку державних органів, а також державної підтримки.

По-третє, в залежності від того, як використовується позичальником нерухомість, вона може поділятися на житлову та дохідну. Житлова іпотека, як правило, використовується покупцем для покращання своїх соціально-побутових умов. Якщо ж іпотечний кредит використовується для будівництва житла з метою його продажу або оренди, то така нерухомість належатиме до класу дохідної<sup>5</sup>.

Крім того, розмір іпотечного кредиту встановлюється у відсотках до заставної вартості майна (60–80 %). Зазвичай максимальне співвідношення розміру позики до вартості застави визначається законодавчо. Частина вартості майна, що залишилася, вносить сам позичальник грошима чи вже наявним житлом. Крім того, кредитор розраховує також відношення місячного платежу за іпотечною позикою до середнього місячного доходу позичальника. Очевидно, що чим меншим є цей показник, тим менше боргове навантаження на позичальника і вище його кредитоспроможність. У різних країнах прийнятною вважається величина цього коефіцієнта від 30 до 40 %. У США цей показник складає 35 % від загального доходу родини. За іпотечною програмою у Москві позичальник повинен витрачати на виплати не більше 30 % щомісячного доходу.

Ще однією особливістю іпотечного кредиту є те, що банки вимагають страхування життя позичальника та заставного майна, оскільки іпотечним позикам притаманна низька ліквідність.

Отже, спираючись на особливості іпотечного кредиту та виділення його в окрему економічну категорію, можна окреслити певні переваги такого виду кредиту:

- низький ризик при наданні позики, так як вона забезпечена нерухомістю;
- забезпечення банку постійної клієнтури, оскільки кредит має довгостроковий характер;
- забезпечення диверсифікації ризиків вторинним ринком заставних.

Разом з тим надання іпотечного кредиту має ряд негативних моментів:

- необхідність постійного поповнення банками ресурсної бази для надання іпотечних кредитів;
- збільшення позичальниками вартості своєї нерухомості щонайменше на суму процентної ставки за кредитом;
- значний обсяг аналітичної роботи при розгляді кредитоспроможності позичальника та розрахунку схеми погашення кредиту.

Для того, щоб дати розгорнуте визначення іпотеки, слід вести мову не тільки безпосередньо про іпотечний кредит, але й про систему іпотечного кредитування. На нашу думку, *система іпотечного кредитування* – це сукупність відносин, що забезпечує проходження фінансових потоків від інвестора на вторинному ринку іпотечних цінних паперів до позичальника на первинному ринку іпотечних кредитів. Будь-яка система складається із взаємозалежних, злагоджено працюючих елементів. Для системи іпотечного кредитування такими елементами є позичальники; кредитні організації – організатори кредитів; інвестори у цінні папери; поручителі; оцінювачі нерухомості; агентства з торгівлі нерухомістю – ріелторські фірми; страхові компанії; органи, що регулюють і реєструють обіг нерухомого майна; кредитні агентства, що надають інформацію про кредитоспроможність клієнтів; компанії, що спеціалізуються на вилученні закладеного майна у випадку неплатежу за позику тощо. Процеси, які здійснюються в системі, – це грошові потоки від банків до позичальників і далі – до інвесторів на фондовому ринку. Зв'язками цієї системи є кредитні угоди, заставна та іпотечні цінні папери. Ефективне функціонування системи можливе за максимально вільного руху грошових коштів з фондового ринку до кінцевого позичальника та від позичальника до інвестора (рис. 2).

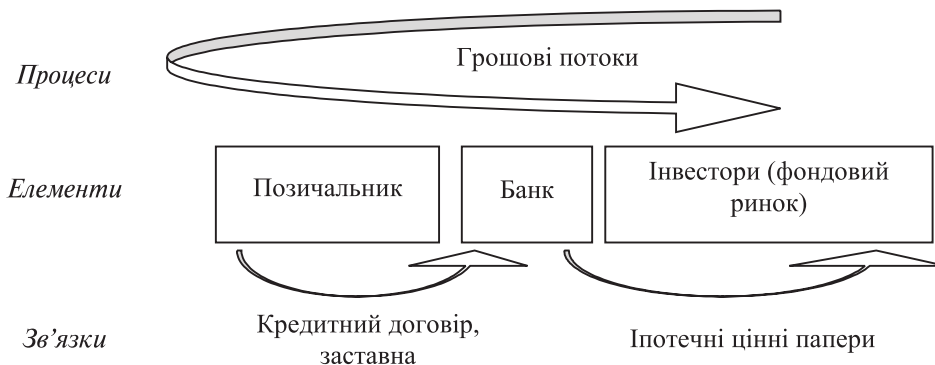


Рис.2. Система іпотечного кредитування

З позиції фінансових процесів, систему іпотечного кредитування можна розглядати як багатофакторну модель, що включає: процес надання іпотечного кредиту, процес залучення фінансових ресурсів з ринку капіталу та операції на ринку нерухомості. Так, професор О.Т. Євтух визначення системи іпотечного кредитування заміняє іпотечним механізмом, під яким розуміє взаємозв'язок різних суб'єктів та об'єктів ринку на основі визначених принципів, соціально-економічних важелів, методів, юридичних норм та процедур, що забезпечують дохідний рух ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомості, яка залишається у користуванні позичальника або третьої особи<sup>6</sup>.

Щоб система працювала, необхідні механізми взаємодії її елементів. Насамперед потрібна зацікавленість всіх учасників іпотечного кредитування. По-друге, величезне значення має адекватне, грамотне регулювання ринку іпотечного кредитування.

Як свідчить світовий досвід, критерієм ступеня розвитку системи іпотечного кредитування є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до ВВП. Відповідно до цього критерію рівень розвитку іпотечної системи можна класифікувати за такими групами:

- нерозвинута – частка у ВВП складає менше 5 %;
- фрагментарна – від 5 до 10 %;
- розвинута – до 15 %;
- добре інтегрована – 15–20 %;
- передова – до 50 %.

Наприклад, співвідношення портфеля іпотечних кредитів до ВВП у США складає 46 %, у Великій Британії – 36 %, у Німеччині – 39 %, у Швеції – 24 %. Крім того, розвинутою можна вважати іпотечну систему, якій властиві такі характеристики:

- ефективність – коли процентна маржа між ціною фондів та кредиту становить щонайменше 2 %;
- можливість вибору фінансових інструментів;
- урегульованість системи;
- доступність за сплатою, коли для 60 % населення погашення кредиту стане можливим без субсидій;
- наявність міцної банківської системи.

Іпотечній системі також притаманні певні принципи, які покликані забезпечити стабільність її розвитку:

1. Частка кредиту становить 70–80 % вартості житла. Досвід багатьох країн свідчить, що за інших рівних умов вкладення 20–30 % вартості власності є достатнім, щоб значно зменшити ймовірність несплати за кредитом.

2. Частка виплат за кредитом не повинна бути більшою за 25 % доходу позичальника. В іншому разі доступ до кредиту можливий за умови державних субсидій.

3. За низької інфляції кредит надається з фіксованою процентною ставкою, за високої – впроваджуються альтернативні іпотечні кредити. Якщо інфляція перевищує 5 % на місяць, то банки надають іпотечні кредити за наявності спеціальних урядових гарантій від ризику неплатежів за кредитами тим позичальникам, чий доходи зростатимуть повільніше, ніж процентна ставка.

Загалом систему іпотечного кредитування в цілому можна визначити як механізм перерозподілу коштів від кінцевого інвестора до позичальника — покупця нерухомості. У результаті ринок іпотеки став найбільшим механізмом грошових потоків з ринку капіталів у житловий і будівельний сектори.

Основою ефективної роботи системи іпотечного кредитування є інструменти та інститути залучення довгострокових фінансових ресурсів. Розширення обсягів залучених ресурсів, зниження їхньої вартості в розвинених країнах дозволило знизити вартість іпотечних кредитів. Основними учасниками, які вступають у взаємозв'язки в системі іпотечного кредитування, є: позичальник, що отримує кредит на придбання нерухомості; кредитор (банк або інша установа), що надає позичальнику кредит під заставу нерухомості; посередник — спеціалізована організація, завданням якої є забезпечення механізмів залучення вільного капіталу для його подальшого інвестування в іпотечні кредити. Для Німеччини характерним є об'єднання кредитора та посередника в одній особі — спеціалізованому іпотечному банку.

Специфіка іпотечного кредитування, його тісний зв'язок з оцінкою вартості, страхуванням та реєстрацією нерухомості визначили необхідність існування таких інфраструктурних ланок: страхових компаній, професійних оцінювачів, ріелторських фірм, системи реєстрації нерухомого майна, організаторів вторинного ринку іпотечних кредитів, нотаріату тощо.

Сполучною ланкою, в межах якої відбувається взаємодія іпотечної системи та суб'єктів економічної діяльності, є ринок іпотечних кредитів, що поділяється на первинний і вторинний. Первинний ринок визначається взаємодією позичальника і банку, а його інструментами є власне іпотечні кредити. На цьому ринку реалізуються економічні інтереси учасників іпотечних відносин, де позичальники, як забезпечення різного роду зобов'язань, надають кредиторам у заставу нерухоме майно.

Ланцюг банк — посередник — інвестор — основа вторинного іпотечного ринку, інструментами якого є цінні папери, забезпечені іпотечними кредитами. Вторинний ринок сприяє залученню ресурсів для кредитування і характеризується взаємодією кредиторів, посередників й інвесторів. При цьому відбувається мобілізація кредитного портфеля іпотечної системи в комерційних банках при наданні іпотечних кредитів та здійснюється трансформація персоніфікованих прав за кредитними зобов'язаннями і договорами про іпотеку у цінні папери, що забезпечені іпотекою, спеціалізованою іпотечною установою — іпотечним агентством. Іпотечне агентство уповноважене на розміщення іпотечних цінних паперів серед інвесторів на фондовому ринку.

Вважається, що кредит під заставу нерухомості є одним із найнадійніших видів кредиту. Однак, як і будь-який інший вид банківських операцій, іпотечне кредитування піддається ризикам, найбільш характерними з них є ризик дефолту позичальника, ризик застави, ризик процентної ставки та ризик дострокового погашення.

Таким чином, якщо розглядати всю фінансову систему, то система іпотечного кредитування являє собою безперервний цикл, при якому контролюються та стабілізуються ризики, що полегшує доступ до іпотечних

кредитів. Це, у свою чергу, приводить до ефективного функціонування та швидкого зростання ринку капіталу. Зростання ринку капіталу дозволяє здійснити сек'юритизацію – випуск іпотечних цінних паперів, а механізм сек'юритизації забезпечує ефективне фінансування нерухомості шляхом розвитку вторинного іпотечного ринку.

На сьогодні в Україні розпочато роботу з формування та подальшого удосконалення системи іпотечного кредитування. Основою цього є низка прийнятих законів та нормативних актів, а також схвалена Кабінетом Міністрів України Концепція створення національної системи іпотечного кредитування. Основною метою створення національної системи іпотечного кредитування є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити терміни кредитування.

Отже, вже сьогодні можна виділити основні етапи становлення системи іпотечного кредитування в Україні. Перший етап – формування умов для розвитку первинного ринку іпотечних кредитів, створення стандартів та процедур іпотечного кредитування, що знижують ризики. Так, на сьогодні кредитний іпотечний портфель комерційних банків складає лише 3 % сукупного кредитного портфеля<sup>7</sup>. Важливим завданням цього етапу є формування таких умов, за яких іпотечна діяльність стане більш привабливою як для кредиторів, так і для позичальників, а іпотечний ринок – більш розвиненим та ефективно працюючим сегментом фінансового ринку. Одночасно повинна вестися робота з розвитку повної інфраструктури ринку іпотечного кредитування, а не окремих його інституцій.

Другий етап – розширення практики емісійних цінних паперів банками, що здійснюють іпотечні операції, та створення потужного спеціалізованого інституту вторинного ринку іпотечних кредитів. Саме механізм сек'юритизації допоможе розв'язати проблему ліквідності комерційних банків, що здійснюють іпотечне кредитування, дати новий поштовх для пожвавлення фондового ринку та залучити необхідні фінансові ресурси. Для розвитку ринку іпотечних цінних паперів необхідно не тільки законодавчо окреслити функціонування таких фінансових інструментів, а й провести значну роботу щодо забезпечення надійності таких цінних паперів. Тільки висока надійність дозволить залучати широке коло інвесторів, включаючи страхові компанії та пенсійні фонди.

Безумовно, позитивним фактором є створення Національної іпотечної асоціації України, яка покликана брати участь у розробці та впровадженні чисельних конкретних рішень, що необхідні для створення системи стимулювання та регулювання іпотечного кредитування в державі.

Урядом також створено Державну іпотечну установу, яка має намір знизити ціни на житло, здешевити кредити, рефінансувати іпотечні кредити, що накопичили банківські установи, та стати найбільшим гравцем на фінан-

совому ринку. Ще одним кроком на шляху зміцнення системи іпотечного кредитування є поява на вітчизняному ринку кредитування придбання житла першої спеціалізованої фінансової установи, що здійснює виключно іпотечне кредитування, – Міжнародного іпотечного банку.

Позитивним моментом у розвитку системи іпотечного кредитування, що є вкрай необхідним для розширення можливостей як іпотечного, так і фондового ринку, є ухвалення Верховною Радою у першому читанні Закону “Про іпотечні цінні папери”, який визначатиме особливості випуску та обігу іпотечних цінних паперів, здійснення державного регулювання, нагляду та контролю на ринку іпотечних цінних паперів.

Разом з тим сьогодні в Україні існують суттєві перешкоди для створення повноцінної системи, а саме:

- не до кінця сформоване законодавство, що визначає умови здійснення іпотечної діяльності;
- фактично відсутній ринок землі та низька платоспроможність населення;
- брак довгих ресурсів у банківських установах як фінансової бази довгострокового іпотечного кредитування;
- висока ціна фінансових ресурсів на внутрішньому фінансовому ринку, що обумовлює високі процентні ставки за кредитами та робить їх майже недоступними для більшості потенційних інвесторів;
- відсутність комплексної та дієвої програми розвитку іпотечного кредитування.

Варто відмітити, що важливим для подальшого удосконалення системи іпотечного кредитування є забезпечення макроекономічної стабілізації в країні, а саме: зростання ВВП та реальної заробітної плати, забезпечення зайнятості населення та сприяння надходженням інвестицій, проведення антиінфляційної політики та стабілізації грошово-кредитного ринку. Крім того, розвиток іпотечного кредитування є причиною великого мультиплікативного ефекту економіки. Цей ефект, який створюється іпотекою, пояснюється тим, що, будівництво має високий коефіцієнт взаємозв’язку з іншими сферами економіки. Це обумовлює підвищення попиту в цілому ряді галузей. Також придбання житла впливає на збільшення попиту на супутні товари (меблі, побутову техніку тощо), тобто відбувається зростання граничної здатності до споживання. На сьогодні в Україні житловий та житлово-будівельний комплекси мають значні резерви для швидкого відродження та сталого зростання. Все це говорить про пріоритетність завдань в державній політиці та гостру необхідність створення адекватного особливостям і завданням ринку іпотеки механізму його регулювання.

Отже, загалом можна дійти висновку про наявність ринку іпотечного кредитування в Україні, який, однак, має фрагментарний характер та обмежені масштаби. В країні створено основні інститути системи, що є досить важливими для подальшого розвитку системи іпотечного кредитування, проте основні учасники іпотечного ринку працюють як відокремлені механізми, а не як злагоджена і цілісна система.

<sup>1</sup> Южелевский В.К. Какая ипотека нужна России. – Тверь, 2004. – С. 21.



<sup>2</sup> Кудрявцев В., Кудрявцева Е. Основы организации ипотечного кредитования. – Москва, 1997. – С. 61.

<sup>3</sup> Бельх Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – Москва, 1997. – С. 78.

<sup>4</sup> Южелевский В.К. Какая ипотека нужна России. – Тверь, 2004. – С. 20.

<sup>5</sup> Евтух А.Т. Ипотечный механизм инвестирования. – Луцк, 2001. – С. 53

<sup>6</sup> Там же. – С. 26.

<sup>7</sup> Тігітко С. Стан і пріоритети розвитку іпотечного фінансування в Україні // Вісник НБУ. – 2004. – №9. – С. 5–7.