

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В ІНВЕСТИЦІЙНОМУ РОЗВИТКУ УКРАЇНИ

Обґрунтовано необхідність активізації іпотечного кредитування як основного інструменту інвестиційної діяльності в контексті соціально-економічного розвитку України. Визначено рівень розвитку іпотечної системи України, основні фактори активізації іпотечного кредитування, шляхи здійснення послідовної та виваженої політики держави у питаннях регулювання та контролю за подальшим розвитком іпотечного ринку.

Ключові слова: іпотечна система, іпотечний ринок, іпотечний кредит, іпотечний портфель, інвестиційний розвиток.

Прискорення економічного розвитку України та його соціальна спрямованість вимагають поглиблення ринкових перетворень і структурних реформ, важливим і невідмінним елементом яких є ефективний ринок нерухомості і, пов'язана з ним, система іпотечного кредитування.

Мобілізація ресурсів на потреби розвитку - визначальний фактор функціонування національної економіки та соціальної сфери держави. Україна має значну кількість капіталомістких і, водночас, високоліквідних підприємств базових галузей промисловості, функціонування яких, в умовах дії наслідків світової фінансової кризи, характеризується значним зниженням віддачі капітальних вкладень, що надзвичайно посилює негативні економічні тенденції. Негативні зміни у структурі капітальних вкладень, які постійно відтворювалися через структуру виробництва, призводять також до загострення проблеми зайнятості.

Значні втрати ресурсів нагромадження обумовлені поширенням сировинно-нозалежних, енергозалежних та імпортозалежних технологій, внаслідок чого Україна має пасивний зовнішньоторговельний баланс, змушена залучати іноземні кредити, навіть на потреби поточного споживання. Зазначене створює значний зовнішній державний борг. Отже, національний інвестиційний ринок перебуває під тягарем обслуговування та погашення зовнішнього державного боргу. Економічний і, зокрема, інвестиційний розвиток України потребує формування об'єктивних передумов запровадження нових інструментів іпотечного кредитування, що актуалізує обраний напрям дослідження.

Проблемам розвитку іпотечного ринку, макроекономічним передумовам і фінансовим аспектам активізації іпотечного кредитування в Україні присвячено праці вітчизняних науковців, зокрема І. Кириленка, В. Кравченка, І. Мітюкова,

К. Паливоди, Ю. Пахомова та інших. Проте забезпечення ефективності та інвестиційної дієвості програм іпотечного кредитування в сучасних умовах потребує подальших досліджень. З огляду на зазначене, метою статті є обґрунтування необхідності активізації іпотечного кредитування як основного інструменту інвестиційної діяльності в контексті соціально-економічного розвитку України.

Критерієм ступеня розвитку іпотечної системи є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до ВВП. За цим критерієм рівень розвитку іпотечної системи класифікують за п'ятьма групами: нерозвинута (частка у ВВП менша за 5%); фрагментарна (частка у ВВП складає від 5% до 10%); розвинута (частка у ВВП складає від 10% до 15%); добре інтегрована (частка у ВВП складає від 15% до 20%); передова (частка у ВВП більша за 20%). Наприклад, співвідношення портфеля іпотечних кредитів до ВВП у США складає 46%, у Великобританії 36%, у Німеччині 39%, у Швеції 24%.

Даний показник для України протягом останніх чотирьох років балансує між 4% і 6% (таблиця 1), що характеризує вітчизняну іпотечну систему як нерозвинуту з претензією на фрагментарність.

У 2010 році комерційні банки почали активно повертатися на ринок іпотечного кредитування. Кількість вітчизняних банків, що пропонують іпотечні кредити збільшилася більш, ніж у два рази до 15. Про значимість такого прориву для українського фінансового сектору, свідчить той факт, що ще наприкінці 2009 року іпотечні кредити надавав усього один банк. Основною причиною відновлення іпотечного кредитування є надлишок ліквідності комерційних банків, а іпотека один із кредитних продуктів, що може швидко абсорбувати гроші. Більшість банків пропонують іпотечні кредити або під заставу нерухомості, або на її покупку на вторинному ринку. Кредитувати покупку нерухомості на первинному ринку готові

Рівень розвитку іпотечної системи України, %.

Рік	Сукупний іпотечний портфель комерційних банків України, млн. грн.	ВВП, млн. грн.	Показник розвитку іпотечної системи України, %
2006	20523,00	1252209,00	1,64
2007	73084,00	1650992,00	4,43
2008	143416,00	2196052,00	6,53
2009	132757,00	2072549,00	6,41
2010	110725,00	2447849,00	4,52

Джерело: складено автором за даними [1; 4].

тільки 6 банків, і, при цьому, всі вони фінансують іпотеку винятково в тих об'єктах, де самі є інвесторами. Збільшення кількості учасників іпотечного ринку, змусило ряд банків суттєво понизити ставки кредитування. Наприклад, за перші три місяці 2010 року Фольксбанк понизив ставки за іпотечними кредитами з 22,4% до 20,38% річних; Універсал Банк майже на 3 процентних пункти П до 23,3% річних. Простежується чітка тенденція українського іпотечного ринку: зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами, хоча і незначне в середньому на 0,5-2 п.п. Середньоринкова вартість іпотечних кредитів терміном 10 років для вторинного ринку нерухомості зменшилася на 0,63 п.п. і склала 26,05%.

Типові вимоги банків до потенційних позичальників такі: мінімальний початковий внесок складає 30%-50% від вартості нерухомості; офіційний дохід позичальника має перевищувати, як мінімум у два рази, розмір щомісячних платежів за кредитом. Групу підвищеного кредитного ризику для банків складають позичальники, що працюють у сферах будівництва, девелопменту, ігровому бізнесі та силових структурах. Високі ставки за іпотечними кредитами та жорсткі вимоги до позичальників є основними причинами того, що незважаючи на збільшення кількості банків, що декларують готовність кредитувати іпотеку, активність на іпотечному ринку незначна. Процентна ставка, більша за 20%, робить іпотеку недоступною для позичальників.

З кінця 2008 року іпотечний ринок майже не розвивається, у порівнянні з докризовою ситуацією, він скоротився в десятки разів. Невелика кількість нових "посткризових" позичальників, здебільшого, є молодими родинами, які купують однокімнатні недорогі квартири, що суттєво не впливає на розвиток іпотечного ринку.

На наш погляд, щоб іпотечне кредитування в Україні знову стало масовим продуктом, вартість кредитів має знизитися, як мінімум, до 15%-16%

річних. Додатковим фактором негативного впливу на активність потенційних позичальників є динаміка цін на нерухомість: доки очікується подальше зниження вартості нерухомості, реального розвитку іпотечного ринку не буде.

У контексті розвитку української іпотечної системи помітним є її вагомий вплив на інші сегменти макроекономічного середовища, а саме на фінансовий сектор. Докризовий період характеризувався активним наданням іпотечних кредитів, що сприяло виведенню фінансової і банківської систем України на новий, якісно вищий, рівень інституційного розвитку, запровадженню нових, високоліквідних і соціально виправданих довгострокових фінансових інструментів. Особливе значення мала саме довгостроковість іпотечного кредитування, яка на сьогодні майже відсутня на фінансово-кредитному ринку України, що стримує технологічний розвиток, розвиток аграрного сектору, подальший розвиток масового фінансування іпотеки.

Відновлення ефективної функціональності іпотечної системи України має виняткове соціальне значення. Іпотека є визначальним фактором підвищення якості життя громадян, розширює їх право та можливості підприємницького самовизначення, дозволяє вирішувати житлову проблему у державі, зменшує соціальну напруженість у суспільстві.

Змінити негативну ситуацію, що склалася із зайнятістю населення, можна лише поступовими галузевими реформами національної економіки, зокрема активізацією іпотечного кредитування в аграрному секторі, будівельній та споріднених з нею галузях. За рахунок створення нових виробництв та робочих місць суттєво збільшиться частка аграрного сектору та сфери будівництва у структурі ВВП. У докризовий період через активне іпотечне кредитування в Україні спостерігалася тенденція до стрімкого зростання частки будівництва у структурі ВВП (рис. 1). При активізації масової іпотеки є підстави очікувати прискорення розвитку галузі і збільшення її частки

у ВВП.

На нашу думку, зв'язок між добре розвинутою і соціально орієнтованою іпотекою та економічним зростанням держави є безперечним. При цьому розвинутою слід вважати іпотечну систему, якій притаманні наступні характеристики: ефективність, коли процентна маржа між ціною фондів та кредиту складає щонайменш 2%; можливість вибору фінансових інструментів; регульованість; доступність відносно погашення іпотечних кредитів, тобто якщо для 80% населення погашення кредиту можливе без додаткових субсидій; наявність ефективної системи управління кредитним ризиками комерційних банків. Розвинена масова іпотека є ключовим фактором у зростанні ВВП, створенні нових робочих місць, нових виробництв, у розвитку інфраструктури фінансово-кредитного ринку, у вирішенні житлової проблеми у державі. Крім того, масове іпотечне кредитування сприяє капіталізації надлишків ресурсів для довгострокових інвестицій, стабілізації та розширенню доходної бази бюджету, приборканню інфляційних процесів у державі.

Зазначимо, що визначальним фактором активізації іпотечного кредитування є надійне правове середовище, а саме: право власності на нерухомість, включаючи землю; захист права купівлі-продажу; надійна система реєстрації власності та операцій з нерухомістю. Незважаючи на те, що в Україні сформовано законодавчі умови функціонування іпотечної системи, законодавчі акти щодо функціонування інституту права власності на землю потребують суттєвого доопрацювання в розрізі формування повноцінного ринку землі та правил здорової конкуренції. На особливу увагу заслуговує завдання щодо забезпечення учасників прозорим механізмом ринкового ціноутворення. Реальна вартість та жорсткий нагляд за прозорістю ринку землі дозволить сформувати привабливий ринок іпотечного кредитування.

Сучасне макроекономічне та правове середовище України містить такий ряд факторів, що уповільнюють відновлення активного іпотечного кредитування: кризові явища у банківській системі (значні обсяги проблемної заборгованості за іпотечними кредитами, низька якість кредитних портфелів банків, тощо); нерозвиненість інституційних інвесторів (страхових, пенсійних, взаємних фондів); наповнення ринку низькоякісними фінансовими інструментами; відсутність іпотечних традицій у аграріїв та домовласників. Зазначені фактори створюють реальну загрозу наповнення ринку низькоякісними кредитами та неліквідними іпотечними цінними паперами. Світова практика

в цілому свідчить про послідовну і виважену участь держави у функціонуванні фінансової іпотечної системи шляхом формування спеціального регулятивного середовища, надання особливого статусу іпотечним облігаціям, відповідних гарантій їх обігу та викупу. Крім цього, в сучасних умовах доцільно задіювати додаткові механізми стимулювання учасників довгострокових іпотечних угод за рахунок запровадження інноваційних житлових та аграрних програм.

Нівелювати вплив негативних наслідків світової фінансової кризи та загрозливих чинників сучасного економічного середовища України можна, на наш погляд, шляхом здійснення послідовної та виваженої політики держави у питанні регулювання та контролю за подальшим розвитком іпотечного ринку. Ідеться про реалізацію довгострокових державних житлових та аграрних програм, гарантування іпотечних інструментів, підтримку високонадійних інститутів іпотечного кредитування, цільові субсидії для громадян. Іншими словами, державна участь у ефективному функціонуванні іпотечної системи України є об'єктивною необхідністю, її головна полягає у підтримці ліквідності іпотечних інструментів та платоспроможності позичальників, що сприятиме активізації іпотечного кредитування. Зауважимо, що така участь держави матиме подвійний ефект: з одного боку, регуляторна підтримка фінансового сектора, з іншого, фінансова підтримка населення.

Історичний зарубіжний і вітчизняний досвід свідчить, що основним джерелом не бюджетного фінансування соціально-економічних програм розвитку є іпотечний кредит. Розвиток іпотечного кредиту в сучасних умовах особливо важливий ще й у зв'язку з тим, що дія наслідків світової фінансової кризи та значний ступінь нестабільності економічного середовища України зумовили суттєву обмеженість вільних фінансових ресурсів. Ефективною формою залучення вільних фінансових ресурсів є система іпотечного кредитування. Такі ресурси можуть бути залучені шляхом капіталізації землі та нерухомості. Ідеться про ефективне функціонування ринків землі та нерухомості, про доцільність розробки ефективних механізмів функціонування ринку іпотечних цінних паперів як інструменту формування фінансових ресурсів для потреб іпотечного кредитування.

Іпотека має бути в Україні одним із основних інструментів активізації інвестиційної діяльності, сприяти акумуляції коштів фізичних і юридичних осіб, їх перетворенню у інвестиції та спрямуванню на потреби соціально-економічного розвитку країни. Досвід провідних будівельних компаній України, серед яких ХК "Київміськбуд", "Консоль

ЛТД", "Альтіс-Холдинг", "Основа-Солсіф", "Аеробуд", "Спецбудмонтаж", "Граніт", "Т.М.М.", Компанія з управління будівельними проектами "Герц", свідчить, що інститут іпотеки є дієвою рушійною силою, що дозволяє розв'язувати державні проблеми, зокрема, активізацію сільськогосподарського виробництва та інших галузей народного господарства, що, у свою чергу, забезпечує створення нових робочих місць і вирішення проблем зайнятості. До того ж, іпотека є ефективним інструментом макроекономічної стабільності щодо стримання інфляційних процесів, оскільки дозволяє залучити фінансові ресурси із позабанківського обігу на інвестиційні цілі. Іпотечний кредит забезпечує функціонування фінансового механізму перетворення емісійних грошей у інвестиції, стимулює сукупний попит на внутрішньому ринку, що є необхідною умовою економічного зростання.

В умовах складного фінансово-економічного стану України з метою ефективного фінансового забезпечення аграрного сектора Мінагрополітики у співпраці з Мінекономіки та Мінфіном відпрацьовують інвестиційні проекти, спрямовані на розвиток аграрної галузі, які держава підтримуватиме у вигляді гарантій. Пріоритетними завданнями 2012 року, у контексті впровадження економічних реформ у АГПК, є створення таких структур: Аграрний банк для здійснення єдиної кредитної політики в агросекторі; Державний іпотечний земельний банк для обслуговування агровиробників та відносин на ринку землі; аграрна страхова компанія для операцій зі страхування аграрних ризиків та підтримки сільгоспвиробників; Аграрна біржа U для ефективнішого просування України на зовнішні ринки, а також створення єдиного національного оператора на ринку зерна [2].

З початку 2011 року Державне агентство з земельних ресурсів ініціює створення державного іпотечного аграрного банку. Передбачається, що дана фінустанова надаватиме дешеві кредити під заставу земельних ділянок, що знаходяться у власників землі. Орієнтовна процентна ставка за такими кредитами складе 10% річних. Повноцінна діяльність банку розпочнеться відразу після набуття чинності закону про ринок землі сільськогосподарського призначення, законопроект якого на даний час перебуває в стадії розробки [3].

Створення зазначених структур з розгалуженою мережею сприятиме розвитку іпотечного ринку, забезпеченню його прозорості та цивілізованості. Крім того, актуальним питанням подальшого розвитку іпотечного ринку, в контексті певних позитивних зрушень на ринку іпотечного кредитування у 2010 році, є сприяння

держави у створенні високо рейтингових спеціалізованих іпотечних банків міжнародного зразка із залученням іноземних інвесторів для іпотечного кредитування аграрного і житлового секторів.

Доцільне, також, створення іпотечного фонду для фінансування іпотечних кредитів діючих комерційних банків. Виходячи зі світової практики іпотечного кредитування, слід зважати на підвищення ризиків ліквідності, що виникають внаслідок розбалансування процентних ставок за кредитами і депозитами за умови залучення переважно короткострокових депозитів населення. Потрібно зважати на те, що випуск неліквідних іпотечних цінних паперів та наповнення ринку недовірою до нових інструментів через їх низьку кредитоспроможність і негативну репутацію емітента суттєво впливають у цілому на розвиток іпотечної справи в Україні. Саме в даному аспекті винятково важлива роль держави. Ставити питання державної підтримки доцільно лише відносно спеціалізованих іпотечних банків, які мають професійно відпрацьовані інструменти і надійно захищатимуть надану державну підтримку. Такі банки мають бути добре капіталізовані, кредитні лінії мають надаватися Національним банком, гарантії Урядом для того, щоб іпотечний банк мав можливість підтримувати ліквідність за своїми зобов'язаннями. Так, функції контролю за фінансуванням державних програм будівництва житла доцільно було б покласти на спеціалізовані банки, що забезпечить облік коштів та гарантовано спрямує їх туди, де передбачаються пільги.

Варто відзначити винятково позитивний крок у правовому врегулюванні розвитку іпотечного кредитування, що має прояв у реалізації процесів реформування земельних відносин в Україні на ринкових засадах. Одним із негативних наслідків мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення є зниження інвестиційної привабливості сільського господарства України, що пов'язане з підвищенням ризику інвестицій внаслідок неможливості кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу земельних ділянок.

Як способи державного регулювання розвинених ринкових відносин передбачається запровадження переважного права на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності у разі їх продажу дозволить створити потужний регуляторний інструмент для подолання парцеляції земель як найбільш негативного наслідку реформування земельних відносин в Україні. Крім того, заходами реформування земельних відносин передбачено

створення інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення, що охоплюватиме недержавні органи регулювання ринку, які частково можуть фінансуватися державою, до складу яких входитимуть представники власників землі та землекористувачів, землеоціночних організацій, посередницьких структур, професійних установ, спеціалізованих підприємств з проведення земельних торгів, органів місцевого самоврядування, місцевих державних адміністрацій.

Надання державній спеціалізованій установі з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, орендарям і суміжним землевласникам права на переважне придбання земельних ділянок у державну власність дозволить у стислі терміни розпочати формування інвестиційно привабливих цілісних земельних масивів.

Прийняття закону України "Про ринок земель" має стати головним кроком на шляху визначення організаційно-правового механізму запровадження регульованого ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, попередження обезземелення селян, підвищення ліквідності землі як економічного активу, визначення порядку проведення земельних торгів.

Для ефективного функціонування ринку планується прийняття нормативно-правових актів, що дозволять посилити гарантії права власності на землю, створити прозорі економічні механізми регулювання ринкових земельних відносин, відповідно до практики європейських країн світу, а саме: законів України "Про державний земельний кадастр", "Про консолідацію земель", "Про державний земельний (іпотечний) банк", "Про державну інвентаризацію земель"; "Про державну земельну службу", "Про зонування земель", "Про управління землями державної власності", "Про державну підтримку збереження та відтворення родючості ґрунтів", "Про економічне стимулювання раціонального використання земель сільськогосподарського призначення"; постанови Кабінету Міністрів України про проведення нової нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського як одного із провідних економічних регуляторів земельних відносин [3].

На наш погляд, створення інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення та прийняття, наведених вище, нормативно-правових актів стане суттєвим внеском держави у розвиток іпотечного кредитування; надасть суттєвих зрушень у питаннях фінансово-кредитного забезпечення агропромислового комплексу держави;

забезпечить можливість визначення реальної вартості землі; збільшить об'єктивність оцінки фінансового стану суб'єкта сільськогосподарського виробництва з метою залучення додаткових коштів в агропромисловий сектор на умовах застави.

У сучасних умовах необхідне подальше вдосконалення державної стратегії і політики сприяння розвитку інвестиційної складової іпотечного кредитування в Україні, і, що особливо важливо, соціальної складової даного процесу, а саме D державної програми доступного житла для малозабезпечених верств населення, з урахуванням особливостей і суперечностей процесу формування та функціонування механізму іпотечного кредитування, які зумовлюються об'єктивними і суб'єктивними чинниками економічної та адміністративно-інституціональної систем, специфікою розвитку ринкових відносин в Україні та особливостями впливу фінансового та іпотечних ринків на макроекономічні процеси, що призводить до системних протиріч між економічними інтересами окремих соціальних груп населення та інститутів-посередників на іпотечному ринку.

Список літератури

1. Бюлетень Національного банку України. ? 2011. ? №4. ? С.45, С.118.
2. Інформаційний сайт "Земельна реформа в Україні" // <http://zemreforma.info>.
3. Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів // <http://dkzr.gov.ua>.
4. Офіційний сайт Національного банку України // <http://www.bank.gov.ua>.
5. Річний звіт Національного банку України. ? 2009. D С.14.

Аннотація

В.И. Савыч

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ИНВЕСТИЦИОННОМ РАЗВИТИИ УКРАИНА

Обоснована необхідність активізації іпотечного кредитування як основного інструмента інвестиційної діяльності в контексті соціально-економічного розвитку України. Определен уровень развития ипотечной системы Украины, основные факторы активизации ипотечного кредитования, пути осуществления последовательной и взвешенной политики государства в вопросах регулирования и контроля за дальнейшим развитием ипотечного рынка.

Ключевые слова: *ипотечная система, ипотечный рынок, ипотечный кредит, ипотечный портфель, инвестиционное развитие.*

Summary

Vasyl Vasych

MORTGAGE LENDING IN INVESTMENT DEVELOPMENT UKRAINE

In article necessity of activization of mortgage lending as basic tool of investment activity in a context of social and economic development of Ukraine is proved. The level of development of mortgage system of Ukraine, major factors of activization of mortgage lending, a way of realisation of the consecutive and weighed policy of the state in questions of regulation and control over the further development of the mortgage market are defined.

Keywords: *mortgage system, mortgage market, mortgage portfolio, investment development.*