

УДК 336. 77. 02 : 322.2 (477)

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

МОХОВА Ю.Л.
аспірант Донецького державного
університету управління

Дослідження іпотечного кредитування в країнах світу (темпи зростання заборгованості за іпотечними кредитами, відношення іпотечного кредитування до ВВП) показав, що іпотечне кредитування в світі продовжує активно розвиватися. Аналіз світової практики дозволив виділити активну і пасивну форми державного регулювання іпотечного кредитування в країнах світу, які відрізняються методами впливу. В статті досліджено методи державного регулювання іпотечного кредитування, які можна поділити на дві групи (загальні, спеціальні), та інструменти державного регулювання. В кожній країні застосовуються різні методи та інструменти державного регулювання. Визначено інституціональний склад системи іпотечних кредитних інститутів в країнах ЄС. На основі проведеного дослідження виділено відмінні риси сучасних систем іпотечних кредитних інститутів для покращення важелів вітчизняного механізму державного регулювання. Визначено шляхи вдосконалення державного регулювання іпотечного кредитування для розвитку іпотечного ринку в Україні.

Ключові слова: іпотечний кредит; державне регулювання іпотечного кредитування; іпотечний банк; іпотечний кредитний інститут; субсидіювання.

Исследование ипотечного кредитования в странах мира (темпы роста задолженности по ипотечным кредитам, отношение ипотечного кредитования к ВВП) показал, что ипотечное кредитование в мире продолжает активно развиваться. Анализ мировой практики позволил выделить активную и пассивную формы государственного регулирования ипотечного кредитования в странах мира, которые отличаются методами воздействия. В статье исследованы методы государственного регулирования ипотечного кредитования, которые можно разделить на две группы (общие, специальные), и инструменты государственного регулирования. В каждой стране применяются различные методы и инструменты государственного регулирования. Определен институциональный состав системы ипотечных кредитных институтов в странах ЕС. На основе проведенного исследования выделены отличительные черты современных систем ипотечных кредитных институтов для улучшения рычагов отечественного механизма государственного регулирования. Определены пути совершенствования государственного регулирования ипотечного кредитования для развития ипотечного рынка в Украине.

Ключевые слова: ипотечный кредит; государственное регулирование ипотечного кредитования; ипотечный банк; ипотечный кредитный институт; субсидирования.

The study of mortgage lending in the world (the growth rate of outstanding mortgage loans, mortgage loans ratio to GDP) shows that mortgage lending in the world continues to evolve. World practice has allowed to identify active and passive forms of government regulation of mortgage lending in countries that are different in methods of influence. Methods of government regulation of mortgage lending and instruments of state regulation are investigated in this paper. Methods can be divided into two groups (general and special). In every country there are different methods and tools of government regulation. The institutional composition of mortgage credit institutions in the EU are defined. There is highlighted the distinctive features of modern systems of mortgage lending institutions based on the to improve domestic

levers of government regulation. There is identify ways of improving government regulation of mortgage lending for mortgage market development in Ukraine.

Key words: *mortgage; government regulation of mortgage lending, mortgage bank; mortgage lending institution; subsidies.*

Постановка проблеми. Завданням національної економічної системи різних країн традиційно є розширення ємності інвестиційного ринку, що змушує їх активно працювати над розробкою ефективних механізмів, здатних акумулювати вільні фінансові ресурси на фінансовому ринку та спрямовувати їх в сегменти економіки, які формують потенційний попит на інвестиційний ресурс. Іпотечний кредит є одним з таких механізмів. Світовий досвід державного регулювання іпотечного кредитування характеризується всеохопною державною підтримкою учасників системи.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Визначенню особливостей державного регулювання іпотечного кредитування в розвинених країнах присвячені праці таких вчених, як Кривенко В.Г. [1], Столбова О.І. [2], Харіна Н.В. [3], Васильєва Н.В. [4]. Проте значна частина питань, пов'язаних саме зі складовими зазначеного механізму державного регулювання та можливості їхньої інтеграції у вітчизняну практику, потребують додаткового дослідження.

Метою статті є визначення особливостей державного регулювання іпотечного кредитування в зарубіжних країнах шляхом визначення форм, методів, інструментів, суб'єктів державного регулювання для вдосконалення вітчизняного механізму державного регулювання іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу дослідження. У розвинених країнах іпотечний кредит надзвичайно розповсюджений і є невід'ємним фінансовим інструментом впливу на економіку, стимулюючи її зростання, підвищуючи стабільність. Система іпотечних відносин дозволяє як мобілізувати довгострокові інвестиційні ресурси, так і використовувати їх у найбільш ефективних напрямках [1].

Досвід країн, які мають тривалу історію іпотечного кредитування та започаткували функціонування іпотечного ринку, є підтвердженням переваг використання іпотечного кредитування [2]. Попри велике значення іпотечної системи для фінансової стабільності в країні, становлення іпотечних фінансових відносин у ряді країн має суперечливий характер і значну залежність від світової фінансової кон'юнктури, що й засвідчили кризові явища осені 2008 року. Іпотечне кредитування в різних країнах істотно відрізняється за своїм змістом і формою [1]. У країнах Європи, Сполучених Штатах Америки та інших країнах іпотечне кредитування, особливо іпотечний ринок, продовжують активно розвиватися.

Темпи зростання заборгованості з іпотечних кредитів в 2011 році в різних країнах світу наведені на рис. 1.

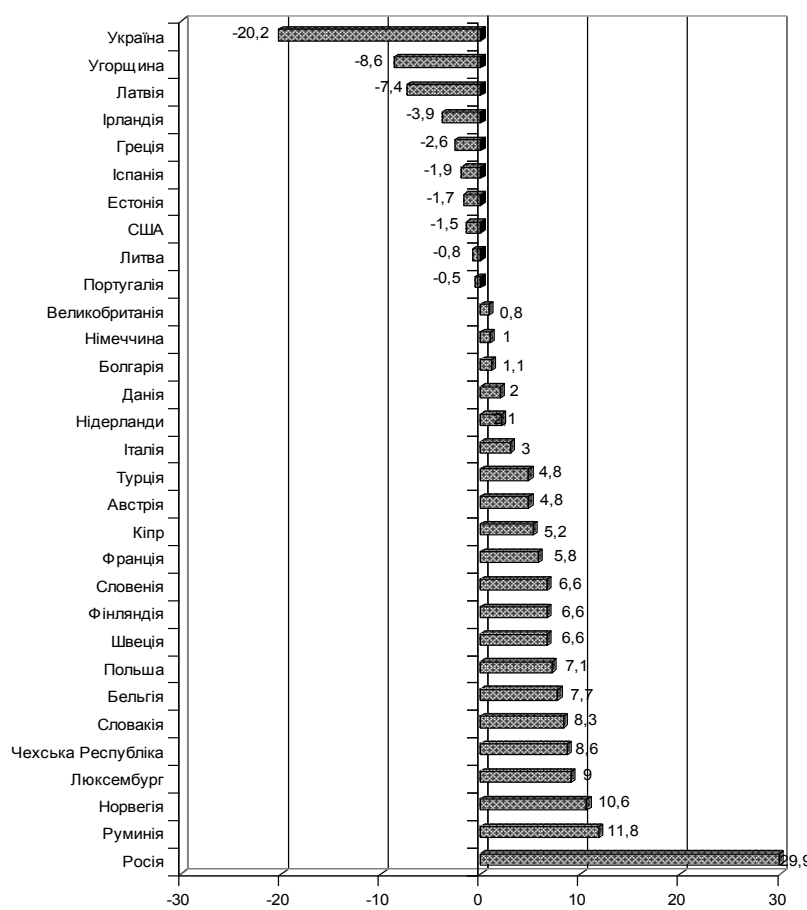


Рис. 1. Зростання заборгованості з іпотечних кредитів в 2011 році в країнах світу, % [5]

З наведеного рис.1. можна зробити висновок, що заборгованість з іпотечних кредитів у 2011 році великими темпами зростає в Росії (29,9%), Румунії (11,8) та Норвегії (10,6%).

Одним з міжнародних економічних показників рівня розвитку іпотечного кредитування є співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП, який показує наскільки економіка країни є ринковою. Аналіз даного показника в для країн світу представлений на рис.2.

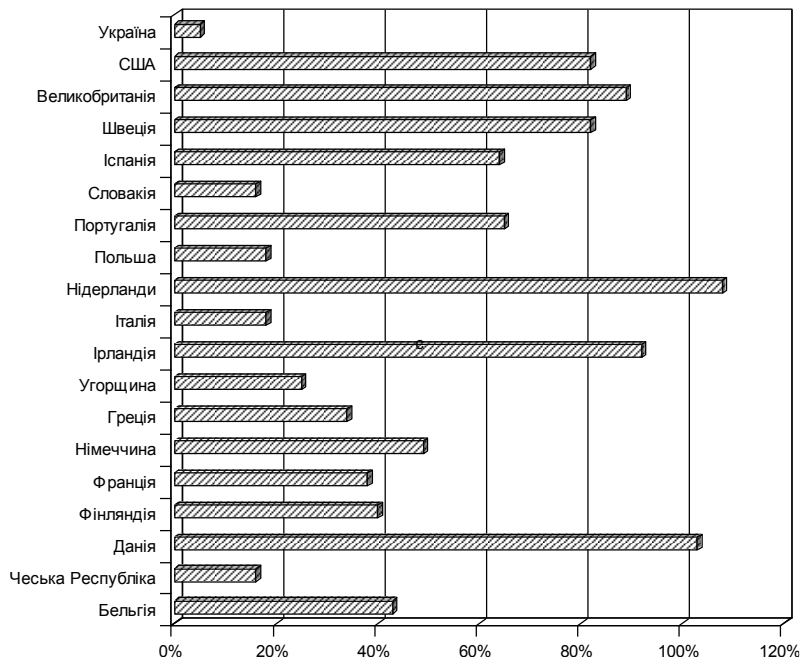


Рис. 2. Відношення іпотечного кредитування до ВВП у 2010 р., %[6]-[7]

Таким чином, можна зробити висновок, що співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП для країн світу досягає 80%, тоді як для України даний показник становить близько 5%, що говорить про необхідність вдосконалення політики державного регулювання іпотечного кредитування в Україні на шляху до встановлення засад ринкової економіки.

Зміст поняття державного регулювання іпотечного кредитування, включає діяльність держави зі створення та розвитку системи іпотечного кредитування в напрямку набуття нею властивостей, визначених цілями державної політики [3].

Роль держави в більшості країн зводиться до визначення загальної стратегії розвитку системи іпотечного кредитування, до виконання функцій нагляду та контролю за діяльністю суб'єктів іпотечного ринку; нерідко дана система використовується в якості провідника державної соціальної політики.

На основі аналізу світової практики можна виокремити активну і пасивну державну політику в сфері іпотечного кредитування, відмінність яких полягає в методах впливу на розвиток житлової сфери з боку держави (рис.3.).

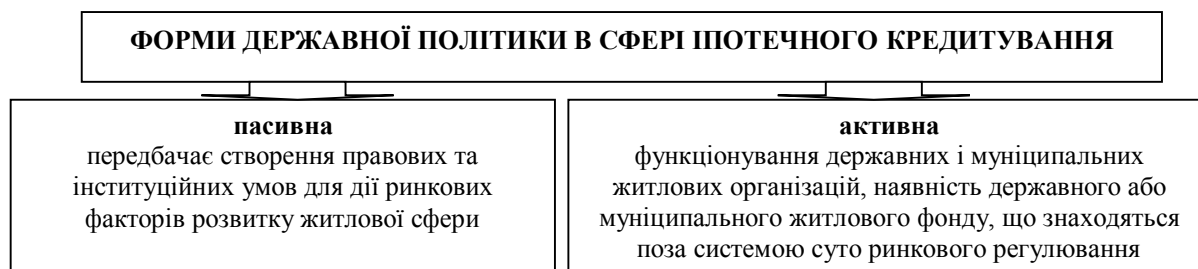


Рис. 3.Форми державної політики в сфері іпотечного кредитування

В одних країнах переважає орієнтація на пріоритет ринкових факторів у житловій сфері та зростання частки власників житла, в інших – збереження контролю держави та розвиток орендного сектору житла.

Як показує світовий досвід, методи проведення економічної політики в сфері формування й розвитку системи іпотечного кредитування можна розділити на наступні групи (рис.4. (на основі [8])).

В США, завдяки ефективному використанню державою механізмів іпотечного кредитування в якості інструментів макроекономічної політики, майже 18% загальнонаціонального продукту формується під впливом будівництва нерухомості, продажу комерційного житла, розвитку ринку нерухомості, продажу та розвитку різних застав, пов'язаних з нерухомістю, а також перепродажу засобів, які використовуються для будівництва [8].

Особливу увагу у всіх країнах приділяється сім'ям з низькими доходами, для яких передбачаються різні пільги при будівництві або придбанні житла. У Бразилії і низці інших країн створені спеціальні державні інститути з розвитку первинного та вторинного іпотечного ринку.

Серед форм державної підтримки великою популярністю користується субсидювання процентної ставки. Зокрема, субсидювання є одним з найбільш поширених механізмів допомоги сім'ям з невеликими доходами при отриманні іпотечного кредиту.

У Бельгії, Німеччині, Греції, Італії, Іспанії та Португалії діють системи зниження податків, що стягуються при придбанні житла сім'ями з низькими доходами. У Німеччині це зниження залежить від рівня доходів сім'ї, в Бельгії – від числа дітей (для сімей з 3-4 дітьми сума податку знижується на 34 тис. бельгійських фр., для сімей з 5-6 дітьми – на 38 тис. і т. д.) [9].

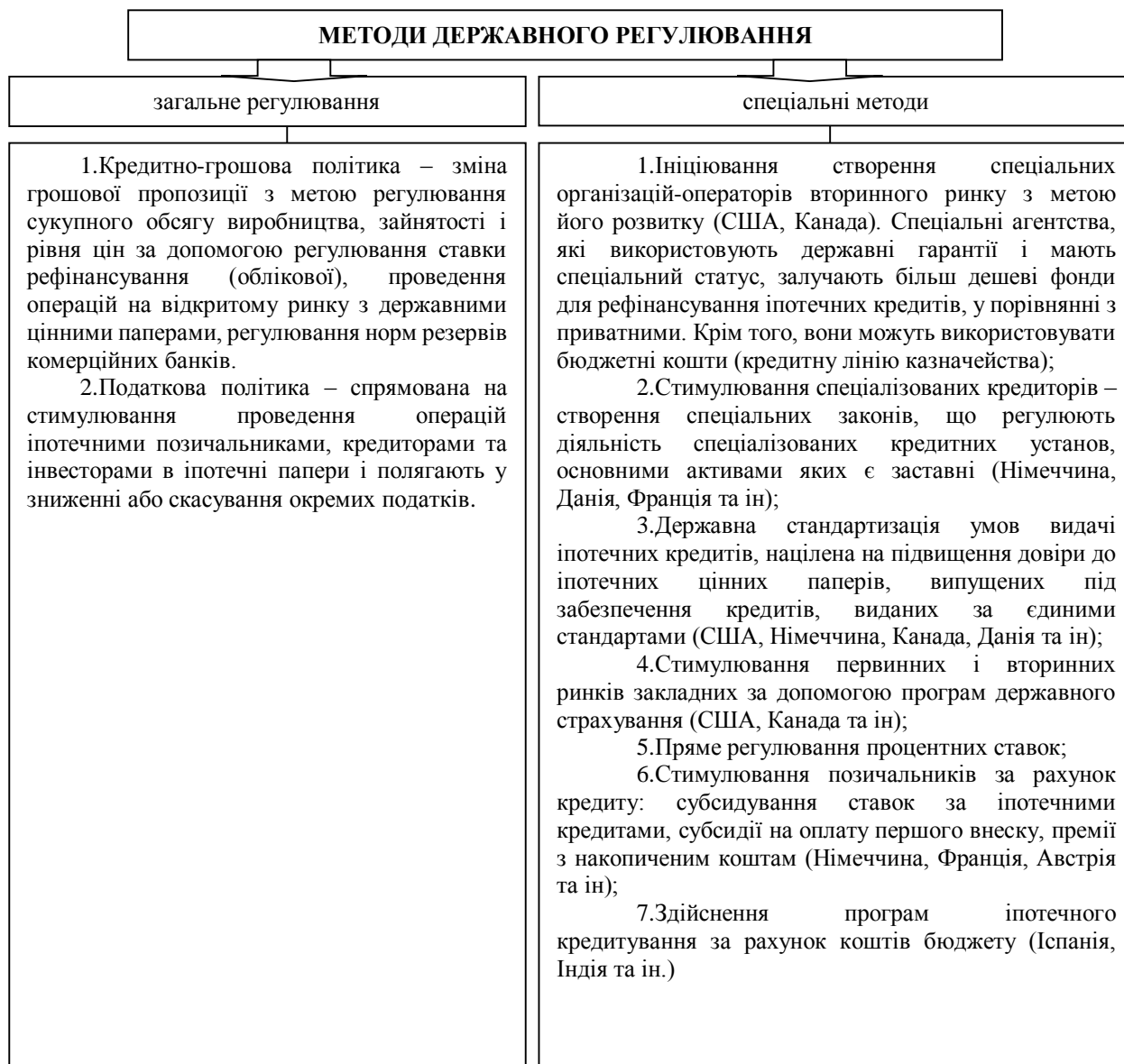


Рис. 4. Методи проведення економічної політики в області формування і розвитку системи іпотечного кредитування.

У багатьох країнах сім'ї та особи з низькими доходами отримують державну підтримку у вигляді дотацій на оплату орендованого житла. При цьому дотації надаються до певного рівня, що розраховується на основі середньої по регіону орендної плати, і якщо сім'я знімає квартиру в «дорогому» будинку, то всі витрати понад середній рівень орендної плати вона несе сама. Дотації перераховуються на рахунок їх одержувача або, за його заявою, на рахунок орендодавця. Крім того, для малозабезпечених громадян існує так зване соціальне житло, яке утримується за рахунок держави і муніципалітетів. Орендна плата за таке житло встановлюється на більш низькому рівні, ніж за житло, орендоване у приватних власників. Частка соціального житла в житловому фонді розвинених країн, як правило, невелика: у Франції – 11%; Бельгії – 5%; США, Норвегії – 1-2%. Загалом у більшості країн спостерігається тенденція до скорочення частки соціального і збільшенню частки приватного житла [4].

У кожній країні інституціональний складу системи іпотечних кредитних інститутів істотно диференційований. Характеристика диверсифікованості іпотечних установ в країнах ЄС наведений в табл. 1.

Таблиця 1

ХАРАКТЕРИСТИКИ ДИВЕРСИФІКОВАНОСТІ ІПОТЕЧНИХ УСТАНОВ В КРАЇНАХ ЄС [1]

Країна	Місце іпотечних установ на іпотечному ринку
Німеччина	Іпотечні банки в Німеччині вперше виникли у другій половині XVIII ст. Перший іпотечний банк заснований в Сілезії в 1770 році (у Пруссії)
Країна	Місце іпотечних установ на іпотечному ринку
	перший іпотечний банк з'явився в 1783р., в Австрії в 1811 р., в Саксонії в 1843 р.). У Сілезії перший іпотечний банк був державним, в основному він надавав фінансову допомогу великим поміщицьким господарствам і власникам мануфактур. Для залучення коштів банк випускав «заставні листи» (різновид іпотечних облігацій). Німецька іпотечна федерація налічує 24 члени. Окрім іпотечних банків, кредитуванням житла займаються ощадні банки (25%), комерційні банки (14%), державні банки (7,5%).
Греція	67% ринку займають комерційні банки; 29% – спеціалізовані кредитні організації; 4% – єдиний іпотечний банк Греції.
Іспанія	Іпотечна асоціація Іспанії нараховує 42 члени, які утримують 80% іпотечного ринку.
Ірландія	Банки – 78,2%; будівельні компанії 21,7% іпотечного ринку.
Італія	Будь-який банк, в тому числі і універсальний, можуть займатися іпотечним кредитуванням.
Нідерланди	Універсальні банки – 85%; страхові компанії та пенсійні фонди – 15%.
Австрія	Універсальні банки – 25%; іпотечні банки – 9%; ощадні – 29%; кооперативні банки – 26%, Vausparkassen – 7%.

Таким чином, можна зробити висновок, що суб'єктами іпотечного кредитування є переважно іпотечні та універсальні банки.

Звертаючись до світової практики, можна виділити наступні відмінні риси сучасних систем іпотечних кредитних інститутів (рис. 5).

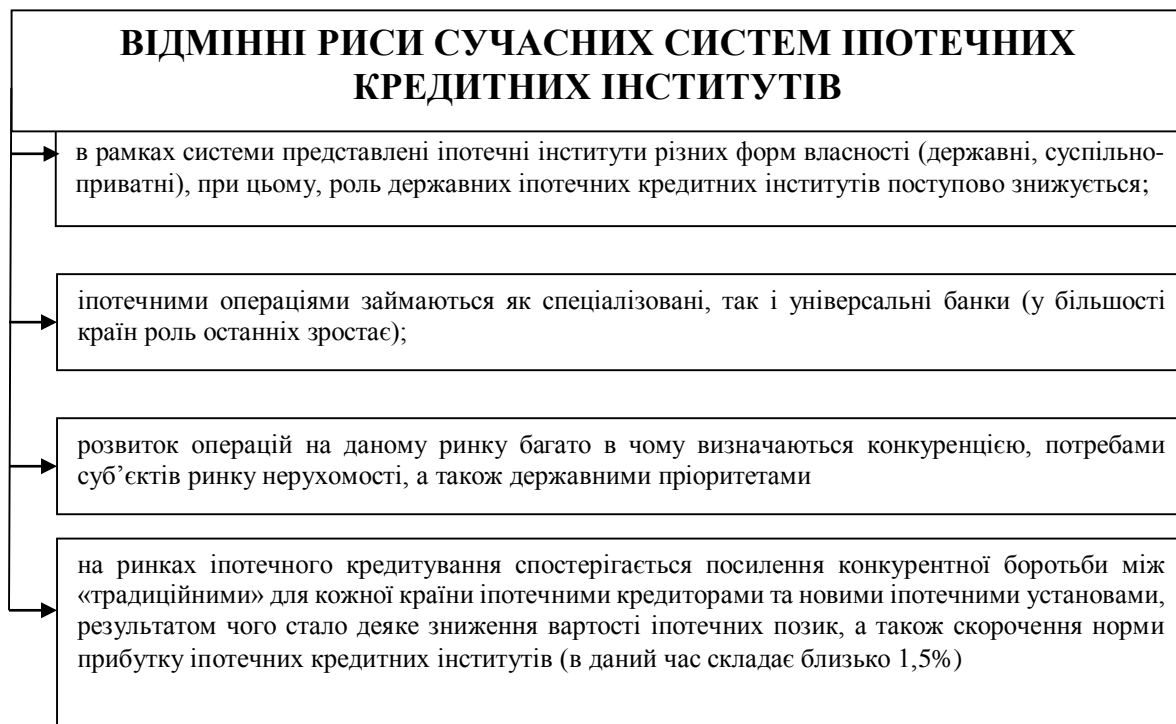


Рис. 5. Відмінні риси сучасних систем іпотечних кредитних інститутів

Слід враховувати, що державне регулювання іпотечного кредитування, що застосовуються за кордоном, не позбавлені недоліків:

система дотацій на оплату житла тягне високі трансакційні витрати на здійснення адміністративного контролю потреби в субсидіях та їх використання за призначенням;

збільшення обсягу дотацій призводить до підвищення рівня квартплати;

одержувачі субсидій найчастіше прагнуть до заморожування власних доходів, що негативно позначається на загальній політиці заробітної плати та зайнятості;

надання податкових пільг викликає необхідність збільшення інших податків або скорочення видатків бюджету і в кінцевому підсумку має інфляційний вплив на ціни;

встановлення орендної плати за соціальне житло нижче ринкової призводить до скорочення витрат на утримання такого житла, зниження його якості і об'єму обсягу; дешеві будинки переповнюються, а нові не будуються.

Висновки. На основі проведеного дослідження механізму державного регулювання іпотечного кредитування країн світу виділені ключові аспекти державного регулювання іпотечного кредитування:

форми державного регулювання іпотечного кредитування поділяються на активні та пасивні;

існують загальні (кредитно-грошова та податкова політики) методи державного регулювання іпотечного кредитування та спеціальні (створення спеціальних організацій – США, Канада; стимулювання спеціалізованих кредиторів – Німеччина, Данія, Франція; державна стандартизація умов видачі іпотечних кредитів – США, Німеччина, Канада, Данія; державне страхування – США, Канада; регулювання процентних ставок; субсидування – Німеччина, Франція, Австрія; здійснення програм іпотечного кредитування за рахунок коштів бюджету – Іспанія, Індія).

кожній країні застосовуються різні інструменти державного регулювання іпотечного кредитування: дотації на оплату орендованого житла (Німеччина, Великобританія, Франція, Бельгія, США, Норвегія), зниження податків, що стягуються при придбанні житла сім'ями з низькими доходами (Бельгія, Німеччина, Греція, Італія, Іспанія, Португалія), правовий захист прав орендарів житла (Франція, Німеччина, Данія, Іспанія), субсидювання процентної ставки (Бразилія та ін.).

різноманітність іпотечних інститутів розвинених країн дозволяє виділити відмінні риси сучасних систем іпотечних кредитних інститутів.

Виділені недоліки державного регулювання іпотечного кредитування в розвинутих країнах (високі трансакційні витрати, підвищення рівня квартплати, детінізація доходів населення, інфляція) дозволяють зробити висновок, що використання іноземного досвіду державного регулювання іпотечного кредитування в Україні повинно бути ретельно продуманим і обгрунтованим. Для вдосконалення вітчизняного механізму державного регулювання необхідно ввести програми щодо соціальної підтримки певної категорії громадян (малозабезпечені громадяни, батьки-одиначки, молоді сім'ї, неодружені, літні та інваліди). Для цього необхідно створити дієві механізми практичної реалізації прийнятих законів, що враховують існуючі соціально-економічні умови.

Список використаних джерел

1. Кривенко В. Г. Іпотечне кредитування: світовий досвід та реалії для України [Текст] / В. Г. Кривенко / Економіка // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). – 2008. – №4(43). – С. 30-35.

2. Столбова О. І. Регулювання діяльності іпотечних організацій у США : проблеми та перспективи [Текст] / О. І. Столбова // Молодий учений. – 2011. – № 10. – Т.1. – С. 156-159 .

3. Харіна Н. В. Сутність та складові державного регулювання житлового іпотечного кредитування в Україні / Н. В. Харіна. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2011_5/304.pdf.

4. Васильєва Н. В. Закордонний досвід державного регулювання житлової сфери: економіко-правові аспекти [Електронний ресурс] / Н. В. Васильєва // Метрополія: центр навчального консультування. Режим доступу: <http://metropolys.ru/artic/21/01/c-0024-03254.html> .

5. Key figures [Електронний ресурс] / Facts and figures // European Mortgage Federation: the voice of European mortgage industry. Режим доступа: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=414>

6. Іпотечний ринок Європи. Досвід для України [Електронний ресурс] / II Український конгрес «Іпотека 2012-2013: нові можливості та перспективи» / Проект розвитку фінансового сектору // Агентство по рефінансуванню житлових кредитів. Режим доступу: http://www.refinance.com.ua/files/II%20congres%2010%202012%20Prezentacii/Vusockey_USAID.pdf.

7. Аналітичний звіт за I півріччя 2012 р. [Електронний ресурс] // Українська національна іпотечна асоціація. Режим доступу: <http://www.refinance.com.ua/files/ForPartners/MarketAnalysis1kv2012.pdf>.

8. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / Кредити та вклади: у запитаннях і відповідях // Банки Києва: Каталог.Кредити. Депозити. Режим доступу: <http://r-style.kiev.ua/2974>.

9. Характеристика іноземного досвіду [Електронний ресурс] // Ріелтор. Режим доступу: <http://rieltor-pro.ru/597>.