

9. Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ipoteka.gov.ua>.
10. Офіційний сайт Української національної іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.unia.com.ua>.
11. Офіційний сайт НБУ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua>.
12. Про банки та банківську діяльність: Закон України від 04.12.2000 № 2121-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
13. Про схвалення Концепції державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки: розпорядження КМУ № 1406-р від 5.11.2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ligazakon.ua>.
14. Чиж Н. М. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / Н. М. Чиж // Економічні науки. Серія “Облік і фінанси”. – 2010. – Вип. 7 (25). – Ч. 5. – С. 42–49.

УДК 336.763.34

ББК 65.1

Дмитришин Р.І., Костюк В.В.

МОДЕЛІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: СВІТОВИЙ ДОСВІД

Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника,
Міністерство освіти і науки, молоді та
спорту України,
76000, м. Івано-Франківськ,
вул. Шевченка, 57,
тел.: 0342724054,
факс: 0342444469,
e-mail: @pnu.if.ua

Анотація. У статті проаналізовано існуючі моделі іпотечного кредитування в країнах світу, наведено їх переваги й недоліки та можливості впровадження в українську практику функціонування ринку іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечний ринок, моделі іпотечного кредитування.

Annotation. In the article the existent models of the mortgage crediting are analyzed in the countries of world, their advantages and failing and possibilities of introduction are given in Ukrainian practice of functioning of market of the mortgage crediting.

Key words: mortgage crediting, mortgage market, models of the mortgage crediting.

Вступ. У сучасних ринкових умовах, що супроводжуються світовою фінансовою кризою, як ніколи, зростає різноманіття умов надання кредитів. Іпотека, як інструмент придбання громадянами об'єктів нерухомості і як банківський продукт, нікуди не поділася й продовжує функціонувати. Але умови фінансової кризи примушують учасників ринку іпотечного кредитування пропонувати більш жорсткі стосовно позичальника іпотечні продукти. Так, ряду банків уже довелося відмовитися від іпотечних продуктів, інші підвищили відсоткові ставки на рівень, який відповідає відмові в наданні іпотечного кредиту, оскільки брати й виконувати зобов'язання з такого кредиту дуже складно.

Успішне вирішення проблем розвитку ринку іпотечного кредитування в банківській сфері неможливе без постійного теоретичного осмислення основних методологічних положень і системного аналізу практичного світового досвіду реалізації іпотечних продуктів.

Дослідженню різних аспектів проблем іпотечного кредитування присвячені праці українських і зарубіжних учених, таких як В.Лавренчук, О.М'якішевська, Р.Страйк, О.Любунь, О.Кіреєв, Б.Пшик, Д.Раймонд, С.Арбузов, М.Бахенен, Дж.Хегедас, У.Шолтен та інші.

Відзначаючи важливість і практичне значення напрацювань з проблем функціонування ринку іпотечного кредитування в банківській системі, слід відмітити, що окремі теоретичні, методичні та практичні положення є не повністю досконалими й потребують подальшого доопрацювання.

Постановка завдання. Завданням нашої роботи є аналіз існуючих моделей іпотечного кредитування, механізму й особливостей їх функціонування в країнах світу з метою визначення їх переваг і недоліків та можливостей упровадження в українську практику функціонування ринку іпотечного кредитування.

Результати. Іпотечний ринок умовно можна поділити на дві складові: сектор іпотечного кредитування та сектор іпотечного фінансування. Функціонуючи в сукупності, вони формують “єдину систему іпотечного кредитування” у тій чи іншій країні.

Сьогодні застосування різноманітних інструментів і джерел мобілізації фінансових ресурсів у сфері іпотечного кредиту досягло значних масштабів. Воно привело до появи різнопланових та багатогранних моделей організації іпотечного кредитування й механізмів його фінансування. Разом з тим у науковій літературі й досі немає єдиної систематизації моделей здійснення іпотечного кредитування. Проте, говорячи про іпотечний кредит, класично розглядають дві моделі його надання – це дворівнева (“американська”) та однорівнева (“німецька”) моделі [4].

Головна відмінність між цими моделями полягає в тому, які саме джерела використовуються для фінансування іпотечних кредитів.

Так, згідно з американською моделлю, переважаючим джерелом є фондовий ринок, на якому шляхом випуску іпотечних облігацій мобілізуються необхідні кредитні ресурси. Ця модель опирається на вторинний ринок застав. Найбільшого розвитку вона набула в США та Канаді. Наприкінці ХХ століття почала впроваджуватися в окремих країнах Європи, зокрема у Франції, використовується в Чилі та деяких інших країнах [2].

У США вторинний ринок застав побудований на основі трьох іпотечних агентств: Федеральної національної асоціації (“Fannie Mae”), Корпорації житлового кредитування (“Freddie Mac”) й Урядової національної асоціації (“Ginnie Mae”), головна мета яких – викуп у банків іпотечних кредитів і випуск на їхній основі власних цінних паперів.

Ця система почала формуватися 1938 року, коли було створено перше агентство “Fannie Mae”. Це була державна структура, призначена для викупу за бюджетні кошти іпотечних кредитів. Масштаби її діяльності тривалий час були незначні. Але наприкінці 1960-х років портфель іпотечних кредитів агентства сягнув 7 млрд дол., що становило приблизно 2,5% іпотечного ринку. У 1968 році Федеральна національна іпотечна асоціація була розподілена на дві окремі структури – “Ginnie Mae”, яка зберегла державний статус, і створену в 1970 році “Freddie Mac”, котра одержала статус підконтрольного державі акціонерного товариства з правом викупу кредитів для малозабезпеченого населення. Напівдержавний статус двох агентств зводиться до регулювання їхньої діяльності урядом і до гарантованої можливості одержати позику в разі потреби до 2,25 млрд дол. зі скарбниці. Крім того, прибуток за цінними паперами агентств так само, як і прибуток за цінними паперами американського казначейства, звільняється від багатьох податків [5].

Згідно з американською моделлю мінімізації відсотків за іпотечними кредитами, банк надає іпотечний кредит позичальникові, тобто перераховує йому свої кошти в обмін на зобов'язання протягом визначеного строку щомісячно повертати банкові фіксовану суму. Це зобов'язання позичальника підкріплюється заставою житла [6]. Банк

продає кредит одному з агентств, передаючи при цьому й зобов'язання щодо забезпечення. Агентства швидко відшкодовують банкові виплачені кошти й в обмін просять переказувати отримувані щорічні виплати мінус прибуток банку (маржі) в агентство. Ці ставки публікуються щоденно й дійсні протягом 60 днів. Отже, починаючи переговори з клієнтом, банк називає йому як ставку за кредитом ставку агентства та свою маржу. Упродовж 60 днів банк закінчує перевірку клієнта й житла, видає кредит, отримує від агентства відшкодування і надалі діє як посередник, передаючи частину коштів від позичальника агентству, а частину лишає собі. Таким чином, у США ставки за іпотечними кредитами не пов'язані ні зі ставками за іншими банківськими кредитами, ні з вартістю депозитів. Єдине, що їх визначає, – це ставка, за якою іпотечні кредити купують агентства. Ставка, за якою агентства купують іпотечні кредити, залежить від тієї ставки дохідності за цінними паперами агентства, на яку погодилися інвестори. Причому ставки за цими цінними паперами нижчі, ніж ставки за борговими зобов'язаннями організацій, що мають найвищий статус надійності ААА, і тільки на 100–150 базисних пунктів вищі від ставок за державними цінними паперами [1].

“Американська схема” іпотеки припускає продаж отриманої нерухомості навіть тоді, коли кредит на її купівлю не до кінця сплачений. У цьому разі проводиться продаж заставної на нерухомість.

Основними позитивами розглянутої моделі є її гнучкість, лояльність до позичальників, а також визначеність механізмів фінансування. Водночас зазначені позитиви стали однією з передумов для виникнення кризи на іпотечному ринку США. Лояльність до позичальників призвела до масових неплатежів щодо кредитів з боку останніх; гнучкість моделі – до виходу на американський іпотечний ринок великої кількості приватних агенцій, що підвищило конкуренцію між кредиторами, а відповідно – зменшило прибутковість іпотечного бізнесу; мінімізація прибутків кредиторів вплинула на якість і ціну іпотечних облігацій, а також знизила їх привабливість для потенційних покупців. Безперечно, прискоренню кризових процесів посприяла щільність, переплетеність і взаємопов'язаність фінансових установ у США, а їхнім каталізатором стали дії Федеральної резервної системи в боротьбі з високою інфляцією. Недосконалість американської моделі підтверджена на практиці. Спостереження за подоланням американцями кризи, ефективністю прийнятих рішень є хорошим практичним досвідом для світової економіки.

Однією з особливостей американської моделі іпотечного кредитування є те, що практично всі учасники ринку іпотеки можуть випускати боргові зобов'язання для залучення капіталу на фінансовому ринку.

У німецькій моделі головним джерелом формування кредитних ресурсів для іпотечних кредитів є система ощадних вкладень і лише близько 20% необхідних коштів залучається на фондовому ринку.

Основою функціонування системи ощадних вкладень є так звані будівельні (житлові) ощадні каси. Джерелом кредитних ресурсів для цільових житлових позик у цих касах є вкладення громадян, плата за користування позиками, а також державна премія, що виплачується відповідно до контракту про житлові заощадження за умови, що вкладник протягом року вніс на свій рахунок визначену суму. Кредит на придбання житла може отримати тільки вкладник ощадної каси. Слід зауважити, що відсоткові ставки за депозитами та кредитами в таких касах є незмінними протягом усього строку договору із вкладником. Причому ці ставки, як правило, є на 4–5% нижчими від таких з аналогічних операцій на ринку.

На особливу увагу заслуговує система державної підтримки вкладників житлових ощадних кас у Німеччині. Основними формами цієї підтримки є державні грошові доплати при погашенні відсотків за кредит і система податкових пільг.

Назва “німецька модель” іпотеки – умовна. Так само ощадно-іпотечні установи здійснюють свою діяльність у багатьох країнах світу. У Франції ці структури називаються Caisse d’épargne Logement, у Великобританії – будівельні товариства (building societies).

Головною перевагою цієї системи є її повна прозорість. Згідно з німецьким законом про будівельно-ощадні каси, ці організації не можуть здійснювати жодних активних операцій, крім видачі іпотечних кредитів своїм членам. Таким чином, на відміну від вкладника комерційного банку, котрий не має поняття, як, на які потреби й наскільки ризиково використовуються його кошти, вкладник bauparkasse достеменно знає, хто і на яких умовах користується його коштами [3].

Період кредитування починається, коли член каси накопичує близько половини тієї суми, яка потрібна на купівлю житла. Потім він отримує накопичене й ще стільки ж кредиту. На всі ці кошти член каси купує житло, оформляє його в заставу та починає виплачувати кредит. Завдяки невисокій ставці відсотків, суми щомісячних виплат за кредитом приблизно такі самі, якими були його щомісячні накопичувальні внески. У класичному німецькому варіанті для отримання житла треба вчасно вносити платежі протягом багатьох років.

На відміну від американської німецька система іпотечного кредиту менш гнучка, вона базується не на залученні банківського капіталу, а на використанні коштів самих учасників іпотеки. Однак вона є надійнішою і стійкішою до змін на фінансових ринках.

Висновки. Досвід зарубіжних країн свідчить про існування щонайменше двох підходів до формування іпотечного ринку й участі держави в цьому процесі:

– європейський (німецький) – “передусім максимально забезпечити житлом населення”, тому прибутковість для банків та інвесторів в іпотечні цінні папери є помірною;

– американський – “житлом забезпечити ринок”, тому й прибутки банків на цьому ринку вищі.

Якщо перший підхід ґрунтується на законодавчому визначенні правил роботи спеціалізованих іпотечних банків і жорстких вимог до іпотечного пулу, то другий – не передбачає спеціалізації банків, а орієнтується на законодавчу базу щодо банкрутства та застави. Право вирішувати, який із цих підходів упроваджувати, залишається за кожною державою.

Німецька модель іпотечного кредитування базується на фінансуванні іпотечних кредитів за рахунок цільових ощадних вкладів населення, тобто коштів учасників іпотечних відносин. Вона передбачає наявність потужних банківських та інших кредитних установ, що мають високу капіталізацію і задовільну структуру довгострокових депозитів. Для залучення довгострокових фінансових ресурсів у німецькій класичній моделі іпотечного кредитування використовується система накопичувальних рахунків у так званих “будівельних ощадних касах” (Bauparkasse).

Щодо України, то низький рівень капіталізації вітчизняної банківської системи та формування структури пасивів банків за рахунок короткострокових депозитів спонукають до запровадження дворівневої моделі іпотечного кредитування.

1. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи та умови проведення / О. Берегуля // Вісник НБУ. – 2007. – № 10. – С. 46–48.
2. Денисенко М. П. Іпотечне кредитування : навчальний посібник / Денисенко М. П., Любунь О. С., Кіреєв О. І., – К. : Центр навч. л-ри, 2005. – 392 с.
3. Лагутін В. Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування / В. Д. Лагутін // Фінанси України. – 2004. – № 1. – С. 13–16.
4. Козоріз М. А. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування банками фізичних осіб / М. А. Козоріз // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2009. – № 2 (5). – С. 110–115.

5. М'якішевська О. Стан і перспективи іпотечного кредитування / О. М'якішевська // Фінанси України. – 2003. – № 11. – С. 112–118.
6. Режим доступу : <http://www.europeans.org.ua/polituka.html>.

Рецензенти:

Левандівський О.Т. – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів Прикарпатського національного університету ім. В.Стефаника;

Кондур О.С. – кандидат фізико-математичних наук, професор кафедри економічної кібернетики Прикарпатського національного університету ім. В.Стефаника.

УДК 336.74

ББК 65.26

Жмурко Н.В.

КРИТЕРІЇ ВИЗНАЧЕННЯ НЕОБХІДНОГО ОБСЯГУ ЗОЛОВОВАЛЮТНИХ РЕЗЕРВІВ ДЕРЖАВИ

ЛНУ ім. Івана Франка,
економічний факультет,
79008, м. Львів, просп. Свободи, 18,
тел.: +380322394490,
e-mail: edean@franko.lviv.ua

Анотація. У статті висвітлено критерії визначення оптимального розміру міжнародних резервів держави, здійснено оцінку адекватності золотовалютних резервів України за деякими з них у 2005 – I половині 2011 рр.

Ключові слова: золотовалютні резерви, критерій покриття імпорту, критерій Я.Редді, критерій П.Гвідотті й А.Грінспена, критерій О. де Б'юфорта Війнхольда та Е.Кептейна, критерій втрати від кризи та втрати від володіння.

Annotation. The article reflected the determination criteria of the state international backlogs optimum size, the estimation of adequacy of gold-value backlogs of Ukraine is carried out after some of them in 2005 – and to the half of 2011.

Key words: gold-value backlogs, criterion of coverage of import, criterion of I.Reddi, criterion of P.Gvidotti and A.Grinspena, criterion of O. de B'yuforta Vynkholda and E.Kepteyna, criterion of loss from a crisis and loss from a domain.

Вступ. В умовах соціально-економічних трансформацій золотовалютні резерви (ЗВР) будь-якої держави виступають гарантом не лише внутрішньої, але й зовнішньої стабільності національної валюти. За своїм економічним змістом міжнародні резервні активи України є частиною її національного багатства та призначені для регулювання волатильності обмінного курсу гривні, платіжного балансу, а також захисту вітчизняної економіки від екзогенних шоків. Особливо гостро питання щодо формування оптимального обсягу національних ЗВР, ефективного їх управління та диверсифікації постало в період виникнення світової фінансово-економічної кризи 2007–2009 років. Відомо, що зовнішні кризові явища негативно позначилися на українському внутрішньому ринку, що, у свою чергу, призвело не лише до кризи банківської системи, але й до різкого обвалу обмінного курсу національної грошової одиниці. Актуальність проблеми визначення необхідного обсягу ЗВР пояснюється ще й тим, що в Україні протягом останніх одинадцяти років існує змішаний режим валютного курсоутворення, а стабільність гривні забезпечується регулярним здійсненням валютних інтервенцій.

У вітчизняній економічній літературі золотовалютним резервам України присвячено чимало наукових праць. Зокрема, до них можна віднести роботи таких учених, як