

УДК 332.834.1

В. О. Омельчук,
кандидат наук з державного управління

ДОСВІД США ТА ЄВРОПИ В РОЗБУДОВІ ЖИТЛОВОЇ ІПОТЕКИ: ПЕРСПЕКТИВИ ДЛЯ УКРАЇНИ

У статті розглянуто досвід європейських країн та США в розбудові житлових іпотек. Розглянуто особливості системи фінансово-кредитних інститутів, які функціонують у схемах житлових іпотек розвинутих країн, формування їх ресурсної бази. Виділено ту частину світового досвіду, яка, на думку автора, може бути ефективно застосовна в Україні.

In the article experience of USA and European countries in development of housing mortgage is considered. It is considered financially-credit institute systems features, which function in the charts of housings mortgages of the developed countries, forming of its resource base. It is selected part of world experience, which can be effectively applicable in Ukraine.

Ключові слова: житлове іпотечне кредитування, рефінансування, іпотечні установи, будоушадкаси, кредитно-ощадні асоціації, сек'юртизація.

Key words: housing mortgage, refinancing, mortgage institution, bailsparscasse, saving association, securitization.

ВСТУП

Як показує вивчення історії становлення іпотеки [7], житлове іпотечне кредитування, незважаючи на особливості іпотечних моделей у різних країнах, здійснило еволюцію від операцій окремих банків щодо кредитування житла до цілісної системи, яка органічно і нерозривно пов'язана з усім фінансовим ринком. Такий еволюційний перехід зумовив розвиток специфічної інфраструктури на фінансовому ринку, а останнє є одним з найважливіших факторів, які зумовлюють ефективність будь-якої іпотечної схеми.

Сучасні моделі іпотек у розвинутих країнах діють успішно завдяки досконалі фінансовій іпотечній інфраструктурі. Особливо розвинута фінансова інфраструктура житлової іпотеки США, робота якої детально висвітлена рядом авторів [8-9; 12]. Європа пішла дещо іншим шляхом розвитку житлової іпотеки, однак ефективність європейських іпотечних моделей оцінюється досить високо [7; 13].

Україна лише починає створювати свою національну модель житлової іпотеки. Причому зусилля з впровадження іпотечних схем у реальність докладають як комерційні фінансові установи, так і урядові. Зрозуміло, що невиправдані експерименти в сфері іпотечного житлового кредитування можуть дорого коштувати як рядовим громадянам, так і фінансовому сектору і державі в цілому. Тому розбудова іпотеки в Україні має вестися з врахуванням світового досвіду в цій сфері (зважаючи, звичайно, на національні умови й особливості).

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

На сьогоднішній день в світі накопичено чималий досвід щодо розбудови схем іпотечного кредитування.

Особливо успішним і багатим є досвід зі створення житлових іпотек у США та Європі, де іпотечне кредитування є найбільш поширеним способом вирішення житлових проблем населення. Водночас не все із зарубіжного, нехай і успішного досвіду, може бути перенесено в українські реалії.

Метою статті є виокремлення шляхом критичного аналізу тієї частини світового досвіду розбудови житлового іпотечного кредитування, яка може бути впровадженою в Україні та допоможе прискорити розбудову ринку доступного житла.

РЕЗУЛЬТАТИ

Американський іпотечний ринок, незважаючи навіть на кризові явища, залишається найбільшим сегментом світового іпотечного ринку. На сьогоднішній день у США діяльність у кредитно-фінансовому блоці з житлового фінансування здійснює велике число установ, інститутів первинного і вторинного ринку іпотечних кредитів, включаючи ринок цінних паперів — це іпотечні банки, ощадні й кредитні асоціації, комерційні й ощадні банки, компанії зі страхування, пенсійні фонди, інвестиційні інститути, приватні кредитори, ріелторські, брокерські фірми і т.д. [15].

Загалом сучасний іпотечний ринок США поділяють на два сегменти [7]:

— первинний іпотечний ринок — тут відбувається надання іпотечних житлових кредитів позичальникам;

— вторинний іпотечний ринок — продаж іпотечних кредитів іпотечним інститутам або спеціальним агентствам й організація випуску та обігу цінних паперів на основі заставних.

Вторинний ринок, у свою чергу, можна розділити на два сегменти:

— ринок купівлі-продажу іпотечних кредитів;

— ринок цінних паперів на основі заставних.

На первинному ринку закладних одночасно здійснює свою діяльність кілька типів організацій: кредитно-ощадні асоціації, комерційні банки, взаємоощадні банки, страхові компанії, федеральні агентства, іпотечні пули, іпотечні компанії, трасти, приватні пенсійні фонди.

Проте, розвинута інфраструктура житлової іпотеки в США склалася не відразу. Як зауважує Ціліна Г.А., "в певні моменти роль держави може домінувати над безпосередньо ринковими стабілізаторами" [15]. При цьому у відношенні житлової іпотеки держава обмежує ставки за кредитами і депозитами, змінює фінансові схеми, вводить нових учасників ринку. Останнє найбільш яскраво проявилось в США, де держава вела на іпотечний ринок в різні періоди декілька учасників, найбільшими з яких є Фенні Мей та Фреді Мак. І хоч даний автор наголошує на тому, що участь держави в іпотечному ринку більш відноситься до етапу становлення іпотеки, однак і за умови розвинутих іпотечних моделей держава не усувається від участі в житловій іпотечці, хоча при цьому перевага надається непрямым формам участі держави в регулюванні іпотечного ринку.

Роль держави в розвинутих іпотечних моделях проявляється в наступних основних функціях [1]: регулюючій, перерозподільчій, соціальній та контрольній.

Ціліна Г.А. виділяє ще ряд напрямів діяльності держави на іпотечному ринку: як організатора, гаранта, страхувальника, посередника, дилера, інвестора, захисника, аналітика тощо [15].

Важливо, що зі зміною макроекономічних умов роль держави в роботі житлової іпотеки може зростати або зменшуватися, проте за будь-яких обставин держава не усувається від участі в іпотечних схемах повністю.

Так, в США частка гарантованих державою кредитів на початку становлення американської житлової іпотеки становила майже 100%, в той час як в 2000—2005 роках — близько 20% [7]. Починаючи з 2008 року, внаслідок націоналізації обох установ частка гарантованих державою іпотечних кредитів знову наблизилася до 100%. Таким чином, розвиток іпотеки в США характеризується значною участю держави в даному процесі.

Зараз основну роль на первинному ринку закладних у США відіграють кредитно-ощадні асоціації (Savings and Loans Association, або скорочено — S&L, або thrift's), що, як справедливо відмічає ряд авторів [1; 3], пов'язано, головним чином, з державним регулюванням іпотечної системи. В США через прийняття ряду законів та утворення цілого ряду урядових структур була створена цілісна система, що підтримує кредитно-ощадні асоціації й перерозподіляє ризики між учасниками іпотечного ринку. На вершині пірамідальної системи — Федеральна житлова адміністрація (ФЖА), яка опирається на агентства іпотечного кредитування.

Другий рівень утворює "Федеральне бюро житлового кредиту" (Federal

Home Loan Board), що координує діяльність одинадцяти центральних банків житлового кредиту (Federal Home Loan Bank System), які займаються рефінансуванням різних кредиторів по житлових позичках. Банки є власністю кредитно-ощадних асоціацій.

На третьому (нижчому рівні) діє Федеральна корпорація страхування ощадно-позичкових асоціацій (Federal Saving's & Loans Ass. Insurance Corporation — FSLIC), яка забезпечує страхування депозитів клієнтів кредитно-ощадних асоціацій.

Безпосереднє кредитування здійснюють ощадно-позичкові асоціації (трифти), яких сьогодні в США налічується приблизно 20 тис. Найбільшим є "Home Savings of America", його оборот по позиках на житло досягає 4% загального обороту по країні [7].

У цілому, як відзначає ряд авторів, розвиток житлової іпотеки в США був зумовлений тим, що [1; 7; 15]:

— держава проводила і продовжує проводити чітку, послідовну і цілеспрямовану політику щодо розвитку житлової іпотеки як провідного інструменту розбудови ринку доступного житла протягом тривалого часу (більше 70 років);

— держава тривалий час здійснювала і здійснює зараз пряму участь в процесі іпотечного житлового кредитування, в тому числі в якості основного агента житлового ринку щодо купівлі та гарантування іпотечних кредитів;

— створені державою установи тривалий час здійснюють широкомасштабні соціальні програми на іпотечному ринку, таким чином іпотека використовується державою як головний інструмент вирішення соціальних житлових проблем.

Істотно від вищеописаної відрізняється німецька модель житлової іпотеки [4; 11], де одним з основних первинних кредиторів у іпотечній системі є будівельно-ощадні каси (Bauparkassen), які надають кредити своїм учасникам, тоді як кредитно-ощадні асоціації США можуть надавати кредити на придбання житла і стороннім позичальникам. Поряд з цим, приблизно таку ж питому вагу в іпотечному кредитуванні займають комерційні банки [7]. Проте основною відмінністю іпотечного ринку Німеччини та більшості інших європейських країн є малорозвиненість вторинного іпотечного ринку. Спільною рисою з іпотечним ринком США є активна участь держави в іпотечному механізмі.

Зокрема, німецька держава активно здійснює пряму участь у діяльності національної житлової іпотеки, нараховуючи премію, що розраховується як частка від суми власних заощаджень вкладника. Так, у період відновлення країни після 1945р. премія нараховувалася в розмірі 33% від суми власних заощаджень, у даний час така премія складає 10%, а в колишній Східній Німеччині — 15% [14]. Описаний механізм реалізується через спеціально створену систему будівельних ощадкас і ощадбанків, на яку припадає близько 70% фінансування житлового будівництва.

Завдяки законодавчому регулюванню іпотечного ринку в Німеччині вкладники ощадних кас при іпотечно-

му кредитуванні мають ряд переваг порівняно зі звичайними позичальниками. Головні серед них [3; 7]:

— низька відсоткова ставка за кредит (5% проти 8—9% на вільному ринку капіталу);

— відсутність ризику зміни відсоткової ставки (ставка лишається незмінною незалежно від ринкової кон'юнктури);

— швидке погашення заборгованості (до 12 років).

Важливим є також надання державою гарантій вкладникам таких кас на першому етапі, коли йде накопичення певної суми, яка обумовлена контрактом. Після акумуляції такої суми вкладник отримує кредит на купівлю житла під його ж заставу, маючи вищевказані переваги.

За останній час майже половина німецьких родин уклала хоча б одну ощадно-кредитну угоду з будівельною ощадкасою. На сьогоднішній день 34 будоцдабанки обслуговують майже 30 млн договорів-рахунків по будівельних заощадженнях, у яких беруть участь близько 19 млн громадян Німеччини (тобто практично кожен четвертий). У цілому, німецькі ощадбанки в період з 1950 року виплатили своїм клієнтам близько 900 млрд німецьких марок. За цей же період система "Будоцдаощадження" брала участь у фінансуванні будівництва 12 млн квартир [14].

Проте, учасниками сучасного іпотечного ринку Німеччини є не тільки будівельно-ощадні каси, а і практично всі кредитні й банківські інститути, які умовно можна розділити на три групи:

— інститути, що надають іпотечні кредити;

— інститути, які здійснюють операції з іпотечними заставними листами;

— інститути, які або є інвесторами, або представляють інтереси інвесторів.

Іпотечні банки мобілізують кошти переважно шляхом випуску заставних листів, забезпечених нерухомим майном, і комунальних облигацій, а також за рахунок довгострокових позик. Істотна частка їхніх активів представлена довгостроковими кредитами на придбання і будівництво житла. У їхні функції також входить фінансування капіталовкладень у промисловості й сільському господарстві, здійснювані під заставу нерухомості, надання комунальних кредитів у вигляді позик державі і місцевим органам керування усередині країни, а також корпораціям і державним установам за кордоном.

Серед державних іпотечних установ найбільш важлива група — 12 Земельних банків (Landesbanken) і Deutsche Girozentrale. Deutsche Kommunalbank є організацією, яка регулює їх діяльність. Земельні банки належать ощадним банкам, що входять у центральну систему безготівкових заліків вимог і зобов'язань, що мобілізує кошти через ощадні банки. Саме через ощадні банки інші учасники іпотечного ринку одержують заявки на надання іпотечних кредитів. Іноді кредити іпотечних банків є частиною пакета кредитів, який поєднує також короткострокові кредити ощадного банку й контракт із будівельною ощадною касою.

Крім державних іпотечних банків, у Німеччині є приватні іпотечні банки, більшість із яких належить великим

комерційним банкам і страховим компаніям. 27 приватних іпотечних банків входять до Асоціації німецьких іпотечних банків (VDH). Вони є провідною групою спеціалізованих банків Німеччини. Таким чином, як і в США, участь держави у житловій іпотеці сприяла розбудові фінансової інфраструктури іпотечного ринку та широкомасштабному виходу на нього приватного капіталу.

Державне регулювання ринку іпотечного кредитування у Франції здійснюється набагато меншою мірою, ніж це робиться в Німеччині. Однак це приводить до того, що кредитні установи іноді переоцінюють свої можливості, як це було з Банком Креді Ліоне (Crédit Lyonnais). Крім того, позичальники використовують іпотечні кредити не тільки для задоволення власних потреб у житлі, а для отримання вигоди через гру на відсотках.

Особливістю французького законодавства про іпотеку є тривалість і складність процедур, пов'язаних з реалізацією застави. У Франції в середньому потрібно 4 роки для того, щоб кредитор зміг повернути свої гроші. Умови публічного продажу на підставі судового рішення дуже жорсткі, що зумовлено необхідністю захисту прав власника, на майно якого накладений арешт. Так, порядок подачі оголошень про організації торгів має строго регламентований характер, що не дозволяє провести досить широку рекламну кампанію й одержати належну ціну за предмет застави.

У Великобританії ще з минулого сторіччя успішно функціонує система будівельних товариств (building society). Механізм їхньої роботи дещо схожий на діяльність німецьких будоцдакас в плані регулювання державою, але для одержання житлового кредиту не обов'язково бути вкладником будівельного товариства. В останні роки у результаті лібералізації банківського законодавства Об'єднаного Королівства функції цих товариств усе ближче наближаються до функцій комерційних банків. Конкуренція вищевказаних структур приводить до їхнього зближення і зменшення кредитних ставок. Крім цього, діяльність товариств тісно зв'язана зі страховими компаніями. Страхові послуги включаються в єдиний механізм іпотечного кредитування [15].

Особливістю іпотечних кредитів, що надаються будівельними товариствами, є плаваючі процентні ставки. Якщо зростання процентних ставок надмірно збільшує суми платежів, позичальник може подовжити строк для збереження їх на колишньому рівні. Крім цього, традиційні позички дають позичальникові можливість у випадку втрати роботи тимчасово виплачувати одні відсотки. Будівельні товариства надають у Великобританії до 75% іпотечних кредитів [6].

Крім будівельних товариств, іпотечні кредити надають клірингові банки, страхові компанії й пенсійні фонди. По основним ознакам їхні позички нічим не відрізняються від позичок, що надаються будівельними товариствами, з однією лише різницею — їх кредити видаються завжди під фіксовану процентну ставку.

У Швеції система іпотечного кредитування поділяється на два рівні: нижній, або первинного кредиту, і верхній — державного житлового кредиту. Для Швеції характерним є значне регулювання державою іпотечного ринку та пряма участь держави у житловому іпотечному кредитуванні. Нижній кредит, що іноді називають "перша застава", надається неурядовою, але підконтрольною державі кредитною організацією — іпотечним банком The Urban Mortgage Bank в обсязі 70% затвердженої вартості житла під ринкову дисконтну ставку. Державний житловий кредит розподіляється Національним житловим управлінням і Національним управлінням трудових ресурсів через житлові управління графств, які, у свою чергу, розподіляють кредит місцевим органам влади — комунам. Залежно від виду володіння й форми власності на житло умови надання державного кредиту суттєво відрізняються. Найбільш сприятливі умови складаються для суспільного сектора — кредитування в обсязі 30% вартості, що з врахуванням 70% первинної позиції забезпечує 100% кредитування. Кооперативне житло кредитується в обсязі 25% — 29%, приватне житло для власного проживання — 20—25%, житло для заці в оренду — 15—22%. Таким чином, власні кошти позичальника для придбання житла не перевищують 10% від його вартості в усіх випадках [7]. Мобілізація капіталу здійснюється шляхом випуску привілейованих житлових облігацій, які є обов'язковими для придбання фінансовими інститутами.

З посиленням інтеграційних процесів європейської моделі житлового іпотечного кредитування зазнають трансформації. Відповідно до директиви Європейського економічного співтовариства від лютого 1987 р. всім іпотечним установам всіх країн — членів співтовариства було дозволено діяти в будь-якій країні співтовариства. Це дало початок наприкінці двадцятого століття створенню єдиного європейського іпотечного простору.

Однак, умови іпотечних кредитів залишаються відмінними в країнах Європейського співтовариства. Прийняті в різних країнах терміни іпотечного кредитування, як правило, становлять 10 років і вище. Максимальні строки — 30 років характерні для Німеччини й Данії. У кожній країні розроблені свої кредитні інструменти для іпотечного кредитування. Якщо до 80-х роках майже у всіх західноєвропейських країнах іпотечне кредитування здійснювалося, як правило, спеціалізованими організаціями, такими як будівельні товариства у Великобританії, і характеризувалося значним державним регулюванням, то дерегулювання іпотечного ринку привело до того, що на ринок вийшли найпотужніші комерційні банки. На даний момент іпотечні банки домінують у Данії й Швеції (до 90% ринку) і є активними кредиторами в Німеччині, Франції, Австрії, Фінляндії й Нідерландах.

Європейські іпотечні інститути застосовують різні способи для рефінансування своєї діяльності. Найбільш загальною формою рефінансування іпотечного кредитування є використання

депозитів. Експерти оцінюють обсяг рефінансування, здійснюваного через депозитні механізми, близько 62% від загального обсягу непогашеного боргу по іпотечних позичках [7]. Іншою формою рефінансування є запозичення коштів від іншого фінансового інституту (наприклад, материнської компанії). Значне поширення в Європі одержала форма рефінансування через розміщення іпотечних боргових паперів, менш значне — через випуск MBS-паперів.

Іпотечні боргові папери країн ЄС повинні узгоджуватися з Європейською комісією (EU Member States to the European Commission). Таке узгодження здійснюють іпотечні установи Німеччини, Данії, Австрії, Франції, Іспанії, Люксембургу та Італії. В той же час іпотечні боргові папери, що випускаються в Португалії, Нідерландах, Швеції й Норвегії, не відповідають вимогам Комісії й не розглядаються як такі у рамках ЄС. Відзначимо, що у Великобританії боргові цінні папери відсутні взагалі.

У Німеччині, Данії, Австрії, Франції, Іспанії, Фінляндії й Люксембурзі існує спеціальне законодавство про іпотечні боргові папери. В Бельгії й Ірландії таке законодавство існує як проект.

Слабке поширення MBS паперів як способу рефінансування іпотечних кредитів у Європі порівняно з США викликано деякими принциповими відмінностями іпотечного кредитування названих регіонів.

Іпотечні кредити США характеризуються значною стандартизованістю. Згідно даних, які приводить Меркулов В.В. [7], у США основним типом кредиту є кредит з фіксованою ставкою відсотка. Майже дві третини (65%) позик, придбаних федеральними агентствами, — 30-річні позики з фіксованою ставкою відсотка. Ще 15% — 15-річні позики з фіксованою ставкою, і тільки 10% позик являють собою іпотечні кредити з регульованою процентною ставкою. Через таку високу стандартизацію дані кредити досить легко піддаються сек'юритизації.

У Європі іпотечні кредити відрізняються великою різноманітністю. Приблизно 70% нових позик у 1997 р. являли собою кредити зі змінною ставкою й початковим установленим періодом до 5 років. Такі позики більш важкі для сек'юритизації, якщо відсутні об'єктивні індикатори ймовірності, з якою власники цінних паперів будуть одержувати свої відсотки. Позики з фіксованою ставкою відсотка стали популярними в Європі відносно недавно. Так, тільки з 1997 р. вони почали перевищувати 30%.

Ще одне ключове розходження між американським й європейським іпотечними ринками полягає у відношенні до дострокового погашення іпотечного кредиту. У Сполучених Штатах позичальник одержує типовий 30-річний кредит з фіксованою ставкою відсотка й має право дострокового його погашення в будь-який час без яких-небудь штрафів.

У Європі, як правило, дострокове погашення регламентоване вкрай жорстко. У європейських країнах із традицією коливного курсу, як, наприклад, у

Великобританії, ризику попередньої оплати не існує. В інших країнах кредиторам, що пропонують кредити з фіксованою ставкою, дозволено відшкодувати можливі втрати від дострокового погашення введеним додатковою оплати. У деяких країнах нормами передбачені штрафи за дострокове погашення, що ускладнює взаємини кредитора й позичальника.

Представляє інтерес досвід постсоціалістичних країн Східної Європи та США щодо побудови житлових іпотек. Як в Україні, національні іпотеки даних країн мають нетривалу історію розвитку та певною мірою однакові труднощі в розвитку.

При вирішенні проблеми створення національних житлових іпотек частина постсоціалістичних країн пішли шляхом копіювання діючих моделей іпотечних схем (в основному німецького варіанту), інша частина перебуває тільки на шляху створення іпотек, застосовуючи для вирішення проблеми житлового інвестування лише окремі елементи іпотеки або відокремлені іпотечні програми універсальних банків. До першої групи відносяться здебільшого країни центральної Європи: насамперед, Чехія, Угорщина, Польща. До другої — колишні республіки СРСР.

При цьому Чехія та Угорщина будують свої іпотеки на основі "німецької моделі", Польська житлова іпотека за загальною схемою більше схожа на американську. Тільки в останні роки в Польщі впроваджено будошадкаси. Тяжіння перших двох країн до "німецької моделі" певною мірою пояснюється значною часткою німецького капіталу в іпотечних фінансових інститутах. В Угорщині німецькі й австрійські банки мають частку в капіталі трьох із чотирьох ощадних організацій, які видають іпотечні кредити, у Чехії всі шість ощадних банків мають закордонних партнерів.

У Чехії, подібно до німецької іпотечної моделі, на первинному ринку заставних діють будівельні товариства, які використовують програми будівельних накопичень. Ці програми, по суті, є системою фінансування житлового будівництва, що заснована на цільових заощадженнях. Як і в Німеччині, перевагою програм будівельних накопичень є можливість доступу вкладників до низькопроцентних кредитів. Причому мінімальна щорічна сума, яка має вноситися на накопичувальний рахунок, еквівалентна близько 1,5 середньомісячним зарплатам. Такі рахунки є дохідними, процентна ставка по заощадженнях складає 25% річних. При вступі в товариство укладається контракт на певну суму для придбання житла. Кредит видається під 6% за умови накопичення 50% контрактної суми. Максимальна сума накопичених коштів звичайно становить близько 12—15 тис. дол. США [16].

Середній період до отримання кредиту близько 5 років. Існування 9 заставних банків, які мають право випускати облігації, забезпечені закладними, створює передумови функціонування вторинного ринку закладних. Крім спеціалізованих банків, згідно чеського законодавства, іпотечною діяльністю можуть займатися і універсальні банки за наявності відповідної ліцензії,

умовою отримання якої є роздільне ведення документації по звичайним та іпотечним операціям. Таким чином додатково захищаються накопичувальні вклади від можливих ризиків. Законодавчо існує обмеження, яке вимагає приведення іпотечної діяльності банків у відповідність з діяльністю спеціалізованих іпотечних банків з фіксованою ставкою по іпотечним кредитам. Встановлено також максимальний розмір іпотечного кредиту, який не може перевищувати 70% вартості житла. Стандартний строк кредиту на покупку житла — 20 років. Держава здійснює підтримку кредитування під заставу нерухомості в основному шляхом податкових пільг. Однак низькі доходи громадян виступають стримувальним фактором розвитку іпотеки в Чехії.

У Польщі іпотечні кредити видаються іпотечними банками. Але в Польщі створені *single-purpose vehicles (SPV)* — організації, призначені для формування пулів заставних і емісії MBS-паперів. Це дозволяє говорити про спробу формування дворівневої житлової іпотеки. Слід зазначити, що Польща вже має досвід роботи з подібними паперами. Ще у 1998 році у Польщі було емітовано паперів типу *assets backed securities* на суму близько 750 млн дол. [7]. Проте подальшого розвитку ринок іпотечних цінних паперів не дістав.

У колишніх республіках СРСР іпотека формувалася на основі однорівневої банківської моделі з дуже високими ставками за кредитом та відносно коротким терміном кредитування. Відсутність або неврегульованість багатьох сфер діяльності, пов'язаних з житловою іпотекою, є додатковим стримувальним фактором. Так, наприклад, у Литві діє "Закон про комерційні банки Республіки Литва", який прямо забороняє впровадження моделі іпотечного кредитування, яка базувалася б на банківських облігаціях, що забезпечені заставою під нерухомість, що унеможлиблює створення і функціонування вторинного іпотечного ринку. Відсутність повноцінного вторинного іпотечного ринку в усіх без винятку країнах СНД зумовлює обмеженість банківських ресурсів по іпотечних програмах, адже банки не мають можливості швидко відновлювати позичені на тривалий час кошти шляхом подальшого продажу заставних на вторинному ринку. Ще однією спільною рисою є відсутність в означених країнах будівельно-ощадних інститутів іпотечного кредитування.

Шляхом побудови дворівневої іпотечної моделі йде Російська Федерація, але відсутність критеріїв щодо стандартизації іпотек та різноманіття іпотечних програм дозволяє говорити лише про наявність локальних проектів дворівневих іпотек (муніципальних, регіональних), які апробуються в Москві та деяких інших регіонах шляхом створення регіональних іпотечних установ другого рівня. Паралельно в Росії діють і схеми, які базуються на житлових заощадженнях, які є спробами окремих російських банків адаптувати практичний досвід розвинутих країн, насамперед, Німеччини. Взаємовідносини покупця і банку у такій схемі проходять у два етапи. На першому етапі покупець накопичує в банку суму, яка обумовле-

на договором і яка є першим внеском при отриманні іпотечного кредиту. Другий етап полягає в отриманні кредиту на купівлю житла під його заставу з подальшою сплатою боргу і відсотків за кредитом. Але, на відміну від розвинутих країн, в Росії відсутня система державних гарантій житлових накопичувальних вкладів, що збільшує ризик вкладників. Тому такі схеми, які подібні до накопичувальних програм будошадкас, не набули скільки-небудь значного поширення.

ВИСНОВКИ

Таким чином, можна окреслити основні риси іпотечних схем, які успішно діють у різних країнах:

— обов'язкова участь держави в іпотечних схемах;

— наявність ощадно-кредитних інститутів первинного іпотечного кредитування.

Причому досвід розвинутих країн вказує на те, що участь держави в іпотечному ринку є головним фактором, який зумовлює розвиток житлового іпотечного кредитування в країні, незалежно від того однорівневою чи багаторівневою є модель іпотечного механізму в конкретній країні. Ще однією важливою рисою іпотечного механізму в країнах зі значним розвитком іпотеки є наявність в ньому ощадно-кредитних інститутів: кредитно-ощадних асоціацій (США), будівельних товариств (Великобританія), будошадкас (Німеччина, Чехія, Угорщина). Держава в усіх країнах бере участь як в законодавчому регулюванні взаємовідносин на іпотечному ринку, так і в розбудові його інфраструктури, забезпечує гарантування вкладів населення, що є запорукою надійності ресурсної бази фінансово-кредитної системи, без розвитку якої розвиток житлової іпотеки є неможливим.

У той же час у кожній країні існують свої національні особливості житлової іпотеки (навіть в рамках такої високоінтегрованої структури, як Євросоюз). Це вказує на те, що розбудова національної моделі житлової іпотеки в Україні має обов'язково враховувати як особливості вітчизняного ринку нерухомості, так і інших ринків, які входять до іпотечного ринку, проте позитивний досвід інших країн щодо створення житлової іпотеки також має бути врахованим. Станом на даний момент Україна йде шляхом побудови моделі житлової іпотеки за американським зразком (в спрощеному варіанті). Законодавчо створено іпотечну установу другого рівня, однак ефективність її діяльності є вкрай низькою. За таких умов бачиться некоректним ігнорування на державному рівні досвіду європейських країн, зокрема Німеччини, Чехії, Угорщини, тим більше, що українські традиції в сфері заощаджень багато в чому нагадують німецькі (за радянських часів люди традиційно накопичували кошти на ощадних книжках на придбання дорогих товарів: автомобілів, будинків, дач як собі, так і дітям). Крім того, участь української держави в іпотечному ринку є недостатньою. Має сенс на державному рівні розглянути можливість створення будошадкас для накопичення цільових житлових заощаджень з виплатою

премій по таким заощадженням державою. Це може дати суттєвий поштовх розвитку житлового іпотечного кредитування поряд з іпотечними кредитними програмами комерційних банків. Досвід Німеччини та деяких постсоціалістичних країн вказує на доцільність таких заходів.

Література:

1. Бойко І. В. Циклическое движение жилищного строительства и рынок ссудного капитала в США: Дис... канд. экон. наук / И. В. Бойко. — М., 1986. — 220 с.
2. Дестресс М. Ипотека и ипотечный кредит / М. Дестресс // Деньги и кредит. — 1995. — № 8. — С. 48—51.
3. Евтух А. Т. Ипотечный механизм инвестирования / А. Т. Евтух. — Луцк: Волинська обл. друкарня, 2001. — 180 с.
4. Ламперт Х. Социальная рыночная экономика: Германский путь / Х. Ламперт. — М.: Дело, 1994. — 224 с.
5. Логинов М. Ипотечное кредитование строительства жилья / М. Логинов // Экономист. — 2002. — № 9. — С. 67—73.
6. Матук Ж. Финансовые системы Франции и других стран [В 2 т.: пер. с фр.] / Ж. Матук; под общ. ред. Л. П. Павловой. — М.: АО "Финстатинформ", 1994. — Т. 1: Банки: в 2 кн., Кн. 1. — 325 с.
7. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В. В. Меркулов. — СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. — 358 с.
8. Михайлов Е. Ипотечное финансирование в США / Е. Михайлов // США: экономика, политика, идеология. — 1993. — № 1. — С. 33—39.
9. Овчинников К. В. Европейский и отечественный опыт организации финансово-строительных комплексов / К. В. Овчинников // Бизнес и банки. — 1995. — № 18. — С. 14—16.
10. Печатникова С. М. Особенности жилищного ипотечного кредитования в России / С. М. Печатникова // Экономика строительства. — 2002. — С. 20—32.
11. Пухова А. Три способа покупки жилья в ФРГ / А. Пухова // Ипотека. — 1996. — № 1. — С. 14—17.
12. Рахман И. А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности / И. А. Рахман // Экономика строительства. — 2001. — № 6. — С. 48—52.
13. Рябченко О. Світовий досвід становлення іпотеки / О. Рябченко // Економіка України. — 2003. — № 1. — С. 23—27.
14. Система накопления для жилищного строительства (опыт Федеративной Республики Германия). — М.: Корпорация "Жил. Инициатива", 1992. — 22 с.
15. Пылина Г. А. Ипотека: жилье в кредит / Г. А. Пылина — М.: Экономика, 2001. — 358 с.
16. Штольц П. Краткий обзор развития ипотечного рынка в Чехии / П. Штольц // Ипотечный рынок в Украине. Міжнародна науково-практична конференція "Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання" / Ред. П. І. Гайдучський. — К.: Н-д ін-т при Міністерстві України, 2002. — С. 144—151. *Стаття надійшла до редакції 20.09.2010 р.*