

УДК: 33.6.77:332.2

Марачевська А.В.

Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця

АНАЛІЗ ОСНОВНИХ СИСТЕМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

В статті було надано визначення системи іпотечного кредитування, розглянуто кожний з елементів системи, представлена власна класифікація суб'єктів іпотечного кредитування, а також проаналізовано основні світові системи іпотечного кредитування та визначено, які з них діють в Україні.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, система іпотечного кредитування

Marachevska A.

ANALYSIS OF THE CORE OF MORTGAGE

The paper proposed to use the term "system of mortgage lending." The article also discusses some elements of the system of mortgage lending: subject, object and subject of mortgage lending. The author proposed to improve the existing classification of the subjects of mortgage lending. This article subjects the mortgage divided into three categories, rather than two, as most researchers of this issue.

Based on the study subjects mortgage investigate the question of models of mortgage lending. The article deals with information about all the world's model of mortgage lending, studied their particular of functioning: which entities operate in this model, what sources of funds they own, in which countries work systems, etc.

The article also reviewed and types of mortgage lending system, depending on the level. In the world, only two isolated world of mortgage lending: a one-tier system of mortgage lending and the two-tier system of mortgage lending. The author of this article describes features of the functioning each of the systems, disclosures about the countries where each system.

Keywords: mortgages, mortgage loan, mortgage lending system

Марачевская А.В.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МИРОВЫХ СИСТЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В статье было дано определение системы ипотечного кредитования, рассмотрено каждый из элементов системы, предоставлена авторская классификация субъектов ипотечного кредитования, а также проанализированы основные мировые системы ипотечного кредитования и определено, какие из них действуют в Украине.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, система ипотечного кредитования

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими практичними завданнями. Іпотечне кредитування житла в усьому світі є дуже важливою сферою фінансового сектору, оскільки дозволяє не тільки банківським установам за рахунок процентів та комісійних отримувати прибуток, але й вирішувати на рівні держави ряд соціально-психологічних та соціально-демографічних проблем суспільства. В високо розвинутих країнах іпотека є одним із небагатьох фінансових інструментів, який дозволяє населенню самостійно купувати власне житло за прийнятними для них умовами. Але слід розуміти, що іпотека – це не тільки вид кредиту, це певна система, в якій діють свої суб'єкти, свої об'єкти, є специфічний механізм формування відносин між ними і т.п. В світі також не існує єдиної одноманітної системи чи моделі іпотечного кредитування, в одній країні більш ефективно функціонує одна система, в іншій – друга. А тому вивчення всіх існуючих моделей, систем та видів іпотечного кредитування дуже актуально та необхідно, оскільки це дозволяє краще зрозуміти весь механізм функціонування іпотечного

кредитування і вже на основі цього визначити та розробити такий, який буде прийнятним саме для України.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Питанням іпотечного кредитування в Україні займається велике коло дослідників, оскільки в цій сфері є дуже багато питань та проблем. Серед вчених, хто займається саме вивченням системи іпотечного кредитування можна назвати таких авторів як Бондаревська В.О.[1], Гнатківський Б.[2] та Кущик А.П.[4].

Цілі статті: визначити поняття «системи іпотечного кредитування», розглянути основні світові моделі та системи іпотечного кредитування, а також визначити діючі з них в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Вивчивши визначення поняття «іпотечне кредитування», автор пропонує використовувати поняття «системи іпотечного кредитування», під яким розуміється сукупність взаємопов'язаних та взаємозалежних елементів, які діють під впливом певних важелів та на певних принципах з метою досягнення ефективного руху ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомого майна.

Сама система іпотечного кредитування являє собою сукупність елементів, а саме: предметів, об'єктів, суб'єктів іпотечного кредитування, інструментів і т.п. А тому для більш детального розуміння сутності цього поняття, автор пропонує розглянути кожний з елементів.

Стосовно визначення предмету іпотеки, то його перелік можна визначити дуже великим: від земельної ділянки до будь-якої будівлі господарського призначення. Якщо ж розглядати предмет іпотечного кредитування на прикладі України, то згідно з Законом України «Про іпотеку» до предмету іпотечного кредитування можна віднести один або декілька об'єктів нерухомого майна та об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього. При цьому нерухоме майно повинно належати іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; воно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; нерухоме майно повинно бути зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності [5]

Об'єктом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового сектора національної економіки.

Стосовно суб'єктів іпотечного кредитування, то: більшість авторів (Б. Гнатківського, Костюк В.А. , Бондаревська В.О. та інші) розділяють суб'єктів іпотечного кредитування на дві категорії: на основних (позичальник, кредитор, інвестор, держава) та специфічних, в деяких джерелах - допоміжних (держава в особі органів законодавчої та виконавчої влади, Державна іпотечна установа,).

З метою класифікування суб'єктів іпотечного кредитування для більш детального уявлення про систему іпотечного кредитування автор пропонує навести наступну

класифікацію суб'єктів іпотечного кредитування, що приведено на рис. 1.



Рис. 1. Суб'єкти іпотечного кредитування [розроблено автором]

Ця класифікація в подальшому може бути використана як одна з основ удосконалення нормативно-правової бази регулювання іпотеки з розробкою законодавства для кожної окремої групи кредитних відносин в системі іпотечного кредитування.

Наприклад, на даний час існує обмежена кількість нормативних актів, які стосуються сфери іпотечного кредитування, при цьому всі вони одразу регулюють в обмеженому вимірі всі відносини між усіма зазначеними суб'єктами, не регламентуючи розширено права та обов'язки кожного в розрізі свого сегмента ринку саме в сфері іпотеки. Існує багато кількість зловживань, махінацій, шахрайств, особливо зі сторони посередників та кредиторів. Ретельно розроблені закони, положення, інструкції саме в сфері іпотечного кредитування на державному рівні дозволили б зменшити такі показники, звівши ризики позичальників до

Автором було проведено аналіз існуючих систем іпотечного кредитування, результати якого було систематизовано в залежності від суб'єктів та інструментів, які використовуються при функціонуванні системи ІК. Результати проведеного аналізу представлено в табл. 1. .

Таблиця 1

Порівняльна характеристика світових систем іпотечного кредитування

№ п/п	Назва системи	Суб'єкти системи	Джерела формування ресурсів	Країни, в яких діє система
1	Банківська система ІК	Іпотечні банки, ощадні банки, земельні банки, універсальні комерційні банки, страхові компанії.	Депозити фізичних та юридичних осіб, кредити суб'єктів підприємницької діяльності, кошти, отримані шляхом емісії іпотечних облігацій (заставних листів), а також кошти, отримані від продажу іпотечних кредитів шляхом їх рефінансування, початкові внески позичальників, відсотки за користування кредитом, кошти в рахунок погашення кредиту	Німеччина, Великобританія, Франція, Данія, Італія, Бельгія, Ірландія, Люксембург, країни Східної Європи та Україна
2	Відкрита закрита система будівельних заощаджень	Відкрита система		
		Ощадно-будівельні товариства та ощадно-будівельні асоціації	Ресурси формуються за допомогою внесків членів товариства та асоціації, відсотків за користування кредитом, коштів в рахунок погашення кредиту; депозитів осіб, які не отримують іпотечні кредити і не є членами товариства чи асоціації.	Великобританія та США
		Закрита система		
		Ощадно-будівельні каси	Кредитні ресурси формуються за рахунок внесків членів каси, відсотків за користування кредитом, коштів в рахунок повернення кредиту та державної премії учаснику каси.	Німеччина, Франція та Чехія
3	Кооперативна система кредитування	Кредитна спілка	Ресурси спілки, які складаються з внесків членів спілки, депозитів та інших доходів кооперативних банків, відсотків за користування кредитом, коштів в рахунок повернення кредитів	США та країни Європи, в тому числі і в Україні
4	Система кредитування закладами фінансування ліквідності	Оператори вторинного іпотечного ринку, а саме іпотечні асоціації, іпотечні корпорації, іпотечні агентства	Ресурси мобілізовані від реалізації цінних паперів, пов'язаних з іпотекою, емітованих на базі пулів заставних (іпотечних кредитів) шляхом рефінансування іпотечних кредитів.	США, Канада, Франція, Великобританія, Австралія, Іспанія, Швеція, Росія та Україна
5	Небанківська комерційна система ІК	Іпотечні компанії	Ресурси з кредитів фінансово-кредитних інститутів, власного акціонерного капіталу, страхових премій, доходів від інвестиційних операцій, відсотків за користування кредитами, доходів від продажу іпотечних кредитів та іпотечних цінних паперів	США
6	Державна система ІК	Держава	Кошти центральних бюджетів та спеціальних фондів, кошти суб'єктів підприємницької діяльності, відсотки за користування кредитами, кошти в рахунок повернення кредитів	В окремих країнах Африки та Азії, Україні та Росії

На основі проведеного аналізу світових систем ІК в різних країнах світу, автор пропонує виділити дві основні системи іпотечного кредитування: однорівневу та дворівневу систему ІК.

Так однорівнева система кредитування має свої особливості. Схематичне представлення цієї системи зображено на рис.2

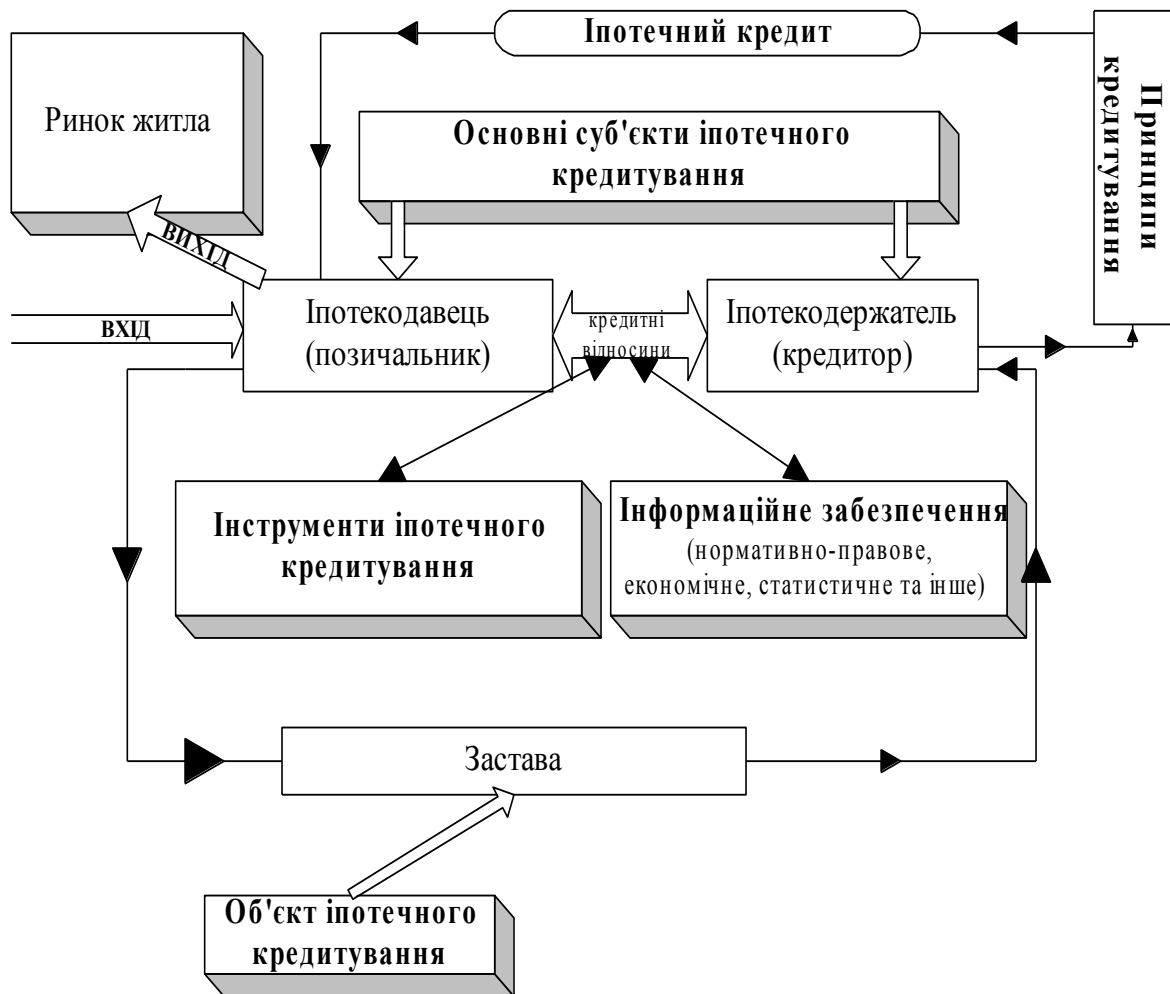


Рис. 2.Однорівнева система іпотечного кредитування (розроблено автором)

Особливостями цієї системи є те, що іпотечний кредит в усіх випадках є власністю кредитора, сам іпотечний кредит формується за рахунок кредитів інших суб'єктів господарювання або за рахунок тимчасово вільних мобілізованих грошових ресурсів. При цьому кредитор (кредитна установа) самостійно забезпечує виконання зобов'язання позичальника щодо погашення іпотечного кредиту, отримуючи в той же час і всі прибутки від такого кредиту: відсотки за користування кредитом, грошові кошти за обслуговування і т.п. Така система кредитування є достатньо простою та здобула свого розвитку в країнах Азії, Африки, Латинської Америки та в деяких країнах Європи.

Стосовно дворівневої системи кредитування, то ця система є більш складнішою та розвиненою в США та Канаді. Схематичне представлення цієї системи зображено на рис.3.

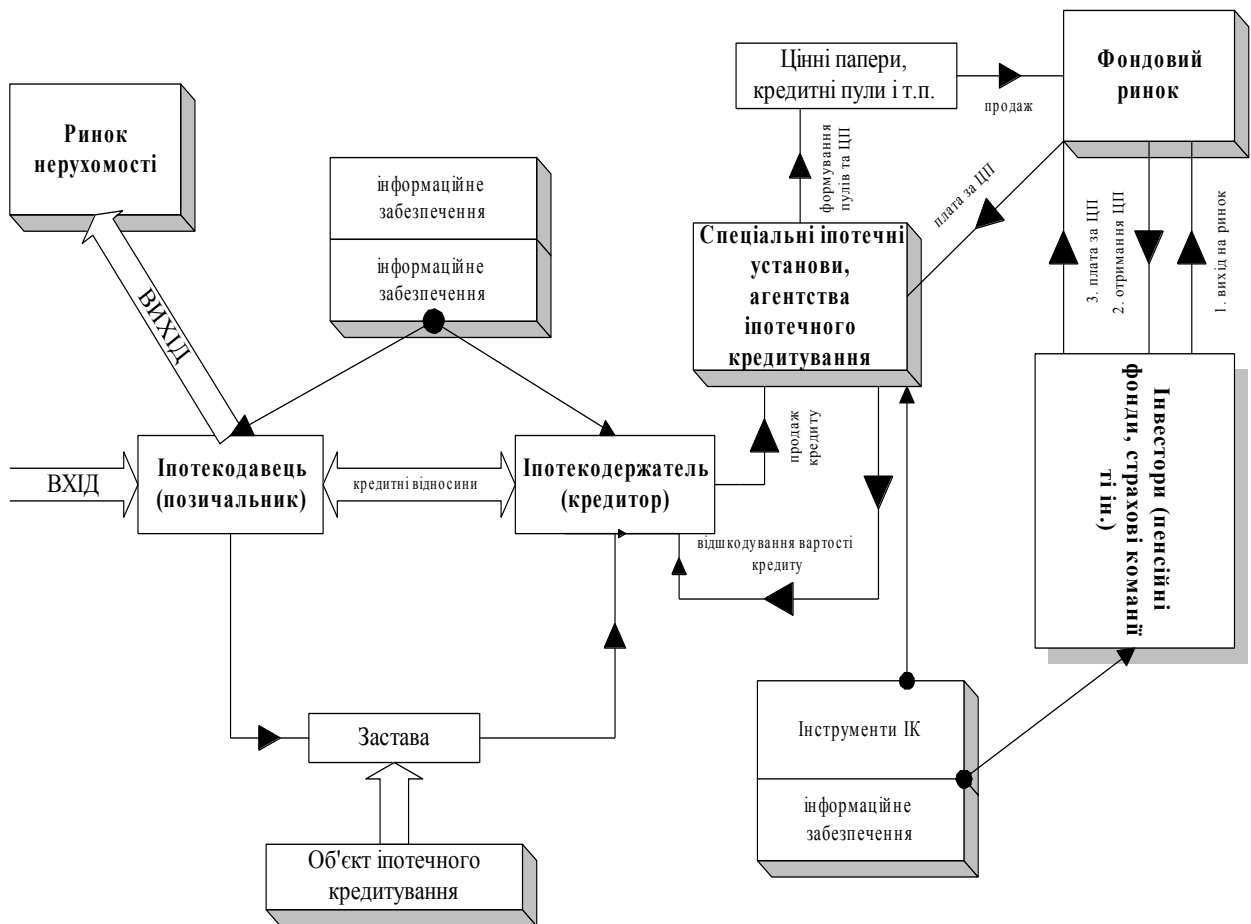


Рис. 3. Дворівнева система іпотечного кредитування (розроблено автором)

Для дворівневої системи, в першу чергу, характерне специфічне залучення коштів для надання кредиту, а саме - крім джерел формування ресурсів, які притаманні однорівневій системі, мобілізуються і кошти з різних діючих на даний момент фінансових ринків. Крім того, при такій системі, іпотекодержатель виступає не лише кредитором, але й і фінансовим посередником, який займається продажем та перепродажем цих кредитів та багато ін.

З зазначених вище систем в Україні діє однорівнева система іпотечного кредитування, особливо це стосується сфери житлового іпотечного кредитування. На жаль в нас не розвинута дворівнева система, що не дає змогу розвиватися цій сфері, оскільки немає певних гарантій з боку держави, як це є в США зі сторони агентств Freddie Mac и Fannie Mae, у випадку дефолтного кредиту компенсувати фінансовій установі вартість наданого позичальнику кредиту; в Україні не функціонує механізм випуску та продажу цінних паперів, забезпечених іпотекою, що не дає змогу фінансовим установам поповнювати обіг вільними грошовими коштами, залучаючи їх за допомогою продажу облігацій, та використовуючи їх знову для надання іпотечного кредиту.

Для того, щоб система іпотечного кредитування розвивалася в Україні необхідно кардинально реформувати існуючу систему, і не лише на рівні законодавства. Автор досліджуючи це питання неодноразово, пропонує створити спеціалізований орган чи розширити функції вже існуючої Державної іпотечної установи, що дозволить їй надавати певні гарантії банківським установам у вигляді іпотечних цінних паперів. Такий механізм діє у більшості світових країн, які досягли успіхів у сфері іпотечного кредитування та розвитку фінансових ринків.

Висновки. В результаті проведеного дослідження, автор пропонує для більш правильного теоретичного осмислення використовувати поняття «системи іпотечного кредитування», під яким слід розуміти сукупність взаємопов'язаних та взаємозалежних елементів, які діють під впливом певних важелів та на певних принципах з метою досягнення ефективного руху ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомого майна.

Проведене дослідження надає змогу стверджувати, що не зважаючи на існуючі види систем іпотечного кредитування, можна виділити дві світові системи іпотечного кредитування, які відрізняються одна від одної механізмом взаємодії між всіма елементами системи (об'єкт, суб'єкт, інструментарій кредитування, фондові ринки і т.п.). Різниця між однорівневою і дворівневою іпотечною системою – це наявність в останній цінних паперів, які за допомогою спеціальних суб'єктів кредитування (в різних країнах функції емітента цінних іпотечних паперів виконують різні органи) постійно знаходяться в обігу на фондовому ринку, забезпечуючи тим самим фінансові інститути як гарантіями, так і вільними коштами, які знов таки можуть використовуватися як джерело надання іпотечного кредиту для купівлі житла.

Список використаних джерел:

1. Бондаревська В.О. Науково-теоретичні підходи до визначення сутності системи іпотечного кредитування // Вісник Університету банківської справи Національного банку України 2009 - № 1 (4)
2. Гнатківський Б. Формування системи ІК в Україні // Формування ринкової економіки в Україні, вип. 19., 2009, с. 179-187
3. Квіт Н.М. Поняття та структура іпотечного кредитування // Фінанси підприємства - 2009 - №1 - с.242-251
4. Кущик А.П. Фінансовий механізм ІК в Україні та шляхи його удосконалення // Вісник ЖДТУ, 2012 № 1(59)
5. Про іпотеку // Закон України від 05.06.2003 № 898-IV (з доповненнями та змінами) – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

Рецензент д.е.н., професор Попов О.Є.