

УДК 336.77:332.2(477)

Завидівська О. І., к.е.н., викладач

Львівський інститут банківської справи УБС НБУ (м. Київ)

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

У статті розглянуто систему житлового іпотечного кредитування в Україні. Аргументовано визначення раціональної системи житлового іпотечного кредитування. Обґрунтовано концептуальні засади розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні. Запропоновано формування дворівневої моделі іпотеки в Україні на основі поєднання діяльності Державної іпотечної установи та спільного іпотечного банку.

Ключові слова: житлові іпотечні кредити, система житлового іпотечного кредитування, вторинний іпотечний ринок, Державна іпотечна установа, спільний іпотечний банк.

Zavydivs'ka O.

CONCEPTUAL FRAMEWORK OF DEVELOPMENT OF THE SYSTEM OF RESIDENTIAL MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

In the article a system of residential mortgage lending in Ukraine is considered. The meaning of rational system of residential mortgage lending is argued. The conceptual framework of development of the system of residential mortgage lending in Ukraine is grounded. The formation of two-level model of mortgages in Ukraine proposed to base on the combination activities of the State Mortgage agency and joint mortgage bank.

Key words: housings mortgage credits, system of residential mortgage lending, secondary mortgage market, the State mortgage agency, joint mortgage bank.

Завыдивская О. И.

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

В статье рассмотрена система жилищного ипотечного кредитования в Украине. Аргументировано определение рациональной системы жилищного ипотечного кредитования. Обосновано концептуальные основы развития системы

Завидівська О. І.

жилищного іпотечного кредитування в Україні. Предложено формирование двухуровневой модели ипотеки в Украине на основе сочетания деятельности Государственного ипотечного учреждения и совместного ипотечного банка.

Ключевые слова: жилищные ипотечные кредиты, система жилищного ипотечного кредитування, вторичный ипотечный рынок, Государственное ипотечное учреждение, общий ипотечный банк.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Динамічний розвиток національної економіки у період посткризового відновлення значною мірою залежить від ефективного функціонування банківської системи, зокрема її кредитної складової. Вагомим методом залучення довгострокових фінансових ресурсів є іпотечне кредитування, яке не тільки сприяє збільшенню банківських активів, але й дає можливість вирішити проблему забезпечення населення житлом. Проте, незважаючи на значні переваги даного виду кредитування, варто акцентувати увагу на можливих деструктивних наслідках, яскравим прикладом яких були падіння ринку нерухомості та криза банківської системи України у 2007–2008 рр. З огляду на це, в умовах сьогодення все більшої актуальності набувають питання щодо визначення концептуальних засад розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Проведений аналіз економічної літератури показав, що теоретичні і практичні аспекти іпотечного кредитування вивчали та висвітлили у своїх працях такі вітчизняні вчені як: Г. Андрєєва, В. Базилевич, О. Гринько, М. Денисенко, О. Євтух, О. Іванілов, О. Калівошко, О. Кіреєв, А. Кірізієєва, І. Ковалишин, О. Любунь, І. Лютий, О. Пилипець, Н. Погорельцева, І. Руднєва, В. Савич, О. Тригуб та багато інших.

У роботах зазначених авторів висвітлено сутність іпотеки, іпотечного механізму, моделі організації іпотечного ринку, функції та роль основних його суб'єктів, техніку банківського іпотечного кредитування тощо.

Однак, проблема розвитку системи житлового іпотечного кредитування не була предметом спеціального вивчення. Зокрема, необхідне комплексне вирішення питань, пов'язаних із залученням довгострокових фінансових ресурсів у сферу банківського житлового

іпотечного кредитування та урахуванням інтересів громадян при здійсненні банківського житлового іпотечного кредитування.

Цілі статті: обґрунтування концептуальних засад розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні, що сприятимуть збільшенню обсягів фінансових ресурсів для здійснення житлового іпотечного кредитування та, як наслідок, зниженню вартості житлових іпотечних кредитів для населення.

Викладення основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих результатів. Основним напрямом розвитку цілісної системи житлового іпотечного кредитування має бути відповідність принципів функціонування цієї системи як інтересам іпотечних кредиторів, так і інтересам фізичних і юридичних осіб – позичальників. Ефективна система житлового іпотечного кредитування сприяє не лише залученню довгострокових фінансових ресурсів в господарський обіг, а й впливає на вирішення соціальних проблем, зокрема в сфері забезпечення житлом, а також динамічний розвиток майже всіх галузей економіки.

На нашу думку, формування концептуальних засад розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні повинно ґрунтуватись на основі теоретичних засад становлення та функціонування житлового іпотечного кредитування. А тому, теоретичним підґрунтям для формування концептуальних засад розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні є наукові дослідження вчених та практиків у сфері іпотечного кредитування, зокрема [1–11], а також існуючі моделі здійснення житлового іпотечного кредитування у світі, що охарактеризовані у працях [12–15].

Водночас, при формуванні концептуальних засад розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні, важливо й необхідно враховувати й практичні аспекти здійснення житлового іпотечного кредитування. Тому практичним підґрунтям для формування концептуальних засад розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні є наявна система житлового іпотечного кредитування в Україні (рис. 1) і досвід її функціонування.

Як показали результати досліджень [1–15], на сьогодні двома найбільш вагомими практичними проблемами, які гальмують розвиток житлового іпотечного кредитування в Україні, є брак фінансових ресурсів у банків для здійснення житлового іпотечного

кредитування, а також відсутність фінансової можливості у населення придбати житло у кредит. Зазначимо також, що одним із базових елементів при формуванні концептуальних засад розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні повинно стати якісне управління проблемними житловими іпотечними кредитами.

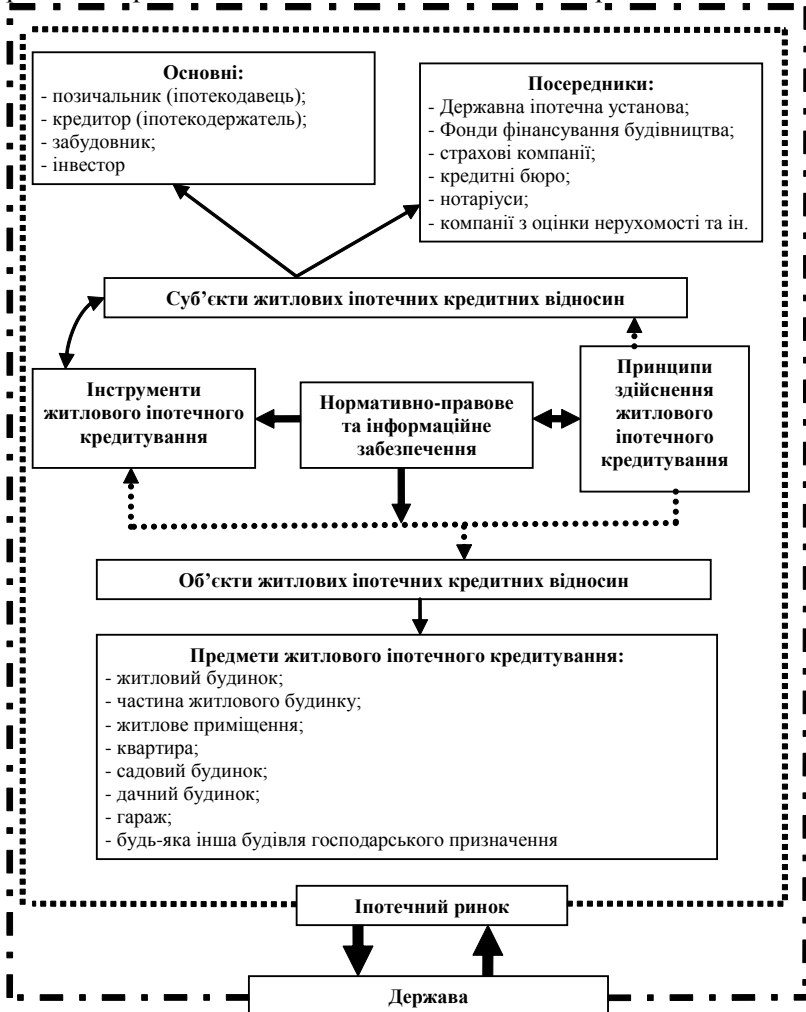


Рис. 1. Система житлового іпотечного кредитування в Україні *
* розробка автора

Виходячи з цього, під раціональною системою житлового іпотечного кредитування слід розуміти таке поєднання існуючих елементів системи житлового іпотечного кредитування в Україні, при якому б і банки, і населення, і відповідно, й держава, були не лише учасниками цієї системи, але й отримували корисний ефект від участі в ній.

Вважаємо, що на сьогодні в Україні раціональна система житлового іпотечного кредитування фактично відсутня. Адже єдиною дієвою схемою фінансування видачі житлових іпотечних кредитів в Україні донедавна слугувала та, яка ґрунтується на зовнішніх джерелах фінансування. Ключовою ланкою такої схеми виступали банки з іноземним капіталом, які тривалий період кредитували населення, пропонуючи кредити в доларах за привабливішими ставками ніж ставки за гривневими кредитами, переводячи таким чином валютні ризики на позичальників.

Світова ж практика здійснення житлового іпотечного кредитування засвідчила, що основним механізмом фінансування банківського житлового іпотечного кредитування є довгострокові кредитні ресурси, залучені із ринку цінних паперів. Цей ринок активно інвестують інституціональні інвестори, зокрема накопичувальні пенсійні фонди, інвестиційні фонди, довірчі товариства, страхові компанії тощо. Таким чином формується циклічний внутрішній фінансовий потік на провідних ринках. Умовно кажучи, за допомогою такої схеми, коштами людей похилого віку, накопиченими на їхніх пенсійних рахунках, кредитується придбання житла молоддю, яка не має достатніх накопичень, але має потенційні можливості їх заробити і повернути борги. Головним фондовим інструментом цього процесу є іпотечні облігації, які забезпечені заставою іпотечних кредитів. Враховуючи це, а також введені у 2011 р. обмеження щодо здійснення валютного кредитування населення [16], найбільш дієвим механізмом залучення банками довгострокових кредитних ресурсів у національній валюті вважаємо випуски звичайних іпотечних облігацій, обіг яких створюватиме умови для диверсифікації активів інституціональних інвесторів, що є передумовою успішних структурних реформ у сфері накопичувального пенсійного і страхового забезпечення.

За таких умов розвиток системи житлового іпотечного кредитування в Україні доцільно здійснювати комбіновано,

ґрунтуючись на основних перевагах функціонування американської розширено-відкритої моделі, особливістю якої є існування розвинутого вторинного ринку цінних паперів, спеціально створеного для забезпечення ринку іпотечного кредитування довгостроковими ресурсами, та європейської, де житлове іпотечне кредитування здійснюється спеціалізованими іпотечними банками.

З врахуванням викладеного вище, концептуальні засади розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні представлено у вигляді моделі, що подана на рис. 2.

Складністю втілення в практику такої концепції є те, що на відміну від американського, ринок житлового іпотечного кредитування в Україні функціонує на основі однорівневої моделі та, на відміну від європейського, в Україні іпотечним кредитуванням можуть займатись не лише спеціалізовані, але й універсальні банки.

Враховуючи це, на нашу думку, формування вторинного іпотечного ринку повинно відбуватись у два етапи:

– 1-й етап: створення за участю держави Національної іпотечної компанії як головної установи, що рефінансуватиме іпотечних кредиторів на вторинному ринку шляхом випуску іпотечних цінних паперів;

– 2-й етап: створення спеціалізованих іпотечних установ – в реаліях української банківської системи – відокремлених іпотечних підрозділів універсальних банків (іпотечних центрів), на основі яких в перспективі буде створено спільний іпотечний банк (далі – СІБ), що здійснюватиме емісію і розміщення власних іпотечних цінних паперів на першому рівні вторинного іпотечного ринку паралельно і узгоджено з діяльністю установи другого рівня – державної іпотечної компанії.

На першому етапі розвитку вторинного іпотечного ринку роль Національної іпотечної компанії повинна належати Державній іпотечній установі (далі – ДІУ). За умов вирішення організаційних неузгодженостей в діяльності ДІУ (в першу чергу, в питаннях підпорядкованості), збільшення статутного фонду та зменшення ставки рефінансування, вона б могла зайняти достойне місце в даній моделі, очоливши вищий рівень функціонування вторинного іпотечного ринку.

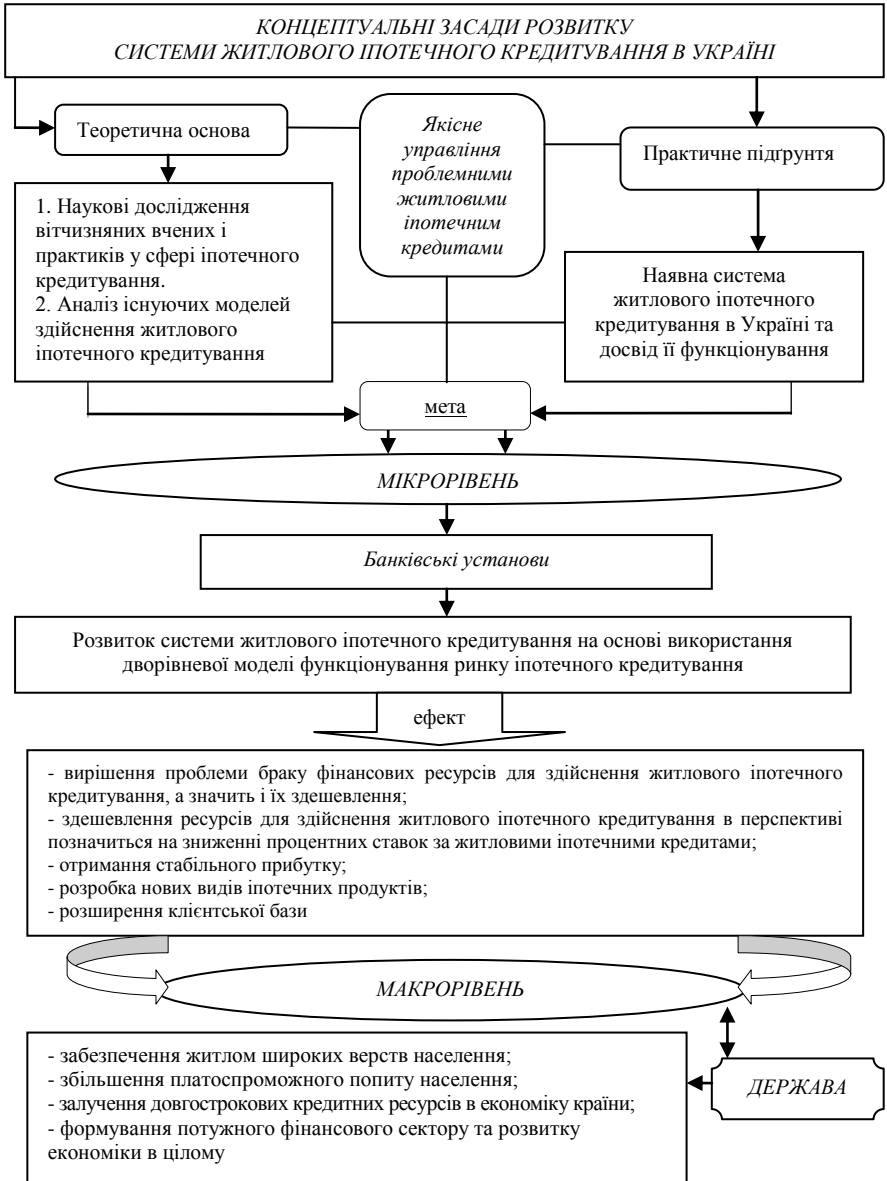


Рис. 2. Модель розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні *

* розробка автора

Що стосується другого етапу впровадження запропонованої вище дворівневої моделі, то найпотужніші українські банки («Райффайзенбанк Аваль», «УкрСиббанк», «Унікредит Банк», банк «Фінанси і кредит») за відносно короткий термін зуміли створити досить широкую мережу іпотечних центрів та запропонувати своїм клієнтам не лише кредитні, а й цілий комплекс супутніх послуг (ріелтери, нотаріуси, юристи тощо).

У перспективі іпотечні центри найбільш потужних універсальних банків могли б об'єднатися для створення СІБу, що здійснюватиме емісію та розміщення власних іпотечних цінних паперів на першому рівні вторинного іпотечного ринку паралельно та узгоджено з діяльністю установи другого рівня – ДІУ (рис. 3).

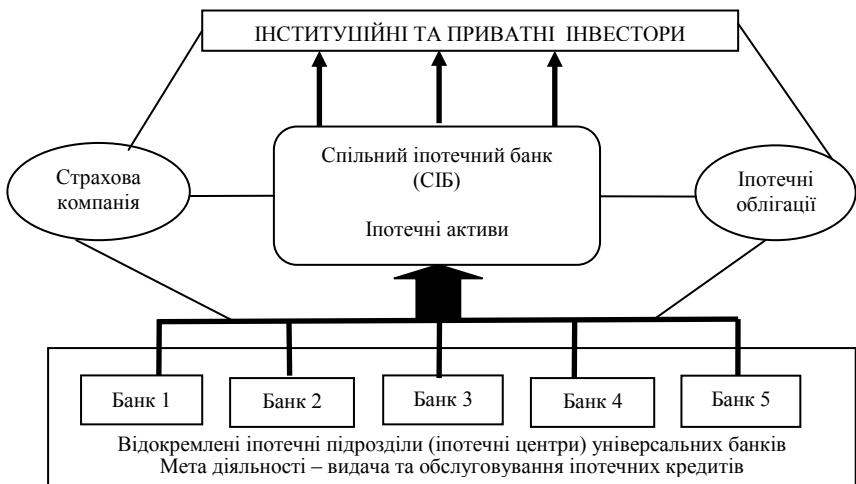


Рис. 3. Організація спільного іпотечного банку з метою емісії іпотечних облігацій *

* розробка автора

Є два альтернативних варіанти діяльності спільного іпотечного банку:

1. Банки-учасники виконують функції агентів з пошуку клієнтів, видачі та обслуговування іпотечних кредитів СІБ, за що отримують комісійну винагороду. Видані іпотечні кредити за допомогою мережі іпотечних центрів банків-учасників обліковуються в активах СІБ, а для їх фінансування емітуються іпотечні облігації.

2. Банки-учасники здійснюють діяльність з іпотечного кредитування самостійно, а СІБ використовують як центр емісії та розміщення іпотечних облігацій з метою економії витрат, причому спільний іпотечний банк функціонує як неприбуткова структура.

На нашу думку, перший варіант організації СІБу є більш доречнішим для України, адже він є достатньо структурованим, кожна сторона чітко знає свої обов'язки, до того ж в реаліях розвитку банківської системи України доцільно, щоб весь процес здійснення банківського іпотечного кредитування реалізовувався на базі однієї інституції.

Окрім того, перевагами організації спільного іпотечного банку як кооперативного об'єднання банків для випуску іпотечних облігацій будуть:

- низький ризик дефолту внаслідок надлишкового іпотечного забезпечення та надання гарантій кожним банком-учасником, що отримує рефінансування;

- диверсифікація забезпечення, оскільки в іпотечному кредитуванні бере участь низка банків;

- знижені витрати на випуск облігацій за рахунок ефекту масштабу;

- використання СІБ-ом можливостей широкої мережі філій та відділень банків-учасників об'єднання для охоплення значної частки ринку іпотечного кредитування;

- випуск іпотечних облігацій безпосередньо забезпечених іпотечними кредитами банків-учасників, що обліковуються як активи на балансі СІБ;

- забезпечення доступу до коштів ринку капіталів для малих та середніх банків, не здатних самостійно здійснювати емісію ліквідних іпотечних облігацій;

- відсутність вимог до кожного банку при оцінці зовнішніх кредитів для отримання рефінансування в Національній іпотечній компанії (ДІУ).

Зазначимо, що ідея спільного іпотечного банку не є кардинально новою, адже механізми його функціонування вже перевірені на практиці – це іпотечні банки німецького типу. Подібного роду установа за ініціативи Національного банку України на початку 2012 р.

була створена і в Україні, та отримала назву Агентство з рефінансування житлових кредитів (далі – АРЖК).

АРЖК із статутним фондом у 35 млн грн створено на базі державних банків АТ «Ощадбанк» (70,87%), ПАТ «Укрексімбанк», ПАТ АБ «Укргазбанк» та ПАТ «АКБ «Київ» (29,13% – на трьох) [17; 18].

Основна мета діяльності АРЖК схожа з основною метою діяльності запропонованої нами інституції СІБу – це випуск іпотечних облігацій під пули іпотечних кредитів, переданих йому комерційними банками. Отримані кошти АРЖК надаватиме банку-партнеру, а той видаватиме за їх допомогою нові кредити.

Однак, першочергова ідея створення АРЖК – це заміна або альтернатива діючої Державної іпотечної установи, яка протягом періоду нестабільності займалась не своїм прямим призначенням – рефінансуванням іпотечним кредиторів, шляхом випуску власних іпотечних облігацій, а викупувала незавершені об'єкти будівництва (житлові будинки). Тобто, фактично, більше уваги приділялось фінансуванню недобудов, а не рефінансуванню комерційних банків.

У пропонованому нами варіанті розвитку системи житлового іпотечного кредитування задіяно два рівні вторинного іпотечного ринку: діяльність СІБу на першому його рівні, і діяльність ДІУ – на другому, та відображено класичний, або позабалансовий напрям здійснення сек'юритизації іпотечних активів. На першому етапі розвитку українського вторинного іпотечного ринку сек'юритизація здійснюється Національною іпотечною компанією – ДІУ, проте в перспективі її роль повинна перейти до СІБу. Щодо Державної іпотечної установи, то на неї в перспективі мають бути покладені функції щодо розміщення облігацій серед інвесторів-державних структур та проведення операцій з єврооблігаціями, забезпеченими заставою нерухомого майна, на міжнародному ринку іпотечних цінних паперів. Позитивним моментом може стати також продаж спеціальних облігацій для залучення коштів Національного банку України з метою рефінансування іпотечних кредитів, що надані малозабезпеченим верствам населення.

Основними принципами функціонування удосконаленої системи житлового іпотечного кредитування, на нашу думку, окрім п'яти, виділених у [4] (функціонування ринку іпотечного кредитування на засадах конкуренції та обмеження монополізму; ринкові засади

функціонування системи житлового іпотечного кредитування; регулювання та нагляд з боку держави діяльності учасників системи житлового іпотечного кредитування; стандартизація процедур видачі, обслуговування та погашення житлових іпотечних кредитів; соціальний захист фізичних осіб-позичальників за житловими іпотечними кредитами), також повинні бути:

– послідовність державної політики у сфері встановлення та розвитку раціональної системи житлового іпотечного кредитування в Україні;

– прозорість діяльності учасників житлового іпотечного кредитування;

– невтручання з боку органів державної влади у поточну діяльність суб'єктів системи житлового іпотечного кредитування.

Відмітимо, що наявність достатньої кількості довгострокових фінансових ресурсів дозволить банкам в перспективі створювати та впроваджувати нові форми іпотечних продуктів. Адже, інноваційна діяльність банків у сфері удосконалення існуючих та створення нових банківських продуктів є необхідною передумовою ефективного функціонування кожної банківської установи в конкурентному ринковому середовищі.

Використовуючи досвід країн Європи щодо впровадження нових продуктів у сфері іпотеки, в перспективі в Україні доцільно було б запровадити наступні:

– interest only loans – позичальник сплачує процентні платежі лише впродовж перших років користування іпотечним кредитом;

– self-certification mortgages – банк не вимагає від позичальників постійного працевлаштування та підтвердження рівня доходів;

– buy-to-let mortgages – це іпотечні кредити на придбання нерухомості на вторинному ринку з метою здачі в оренду. В процесі прийняття рішення про видачу кредиту враховується не лише дохід позичальника, але й розраховується сума орендних платежів, які він може отримати від оренди нерухомості (в деяких банках дохід не береться до уваги). Необхідна умова – 20–25% оціночної вартості нерухомості – участь власними коштами позичальника;

– flexible mortgages («гнучка іпотека») – дозволяє недоплати, переоплати, або платіжні відстрочки («payment holidays») в залежності від поточного фінансового стану позичальника. Продукт допомагає

власникам нерухомості розпізнати найбільш непередбачувані потоки доходів та дозволяє їм обирати різні стилі життя. «Гнучка іпотека» найбільш поширена у Великобританії, Італії та Іспанії;

– іпотечний кредит для одиноких людей похилого віку – його суть полягає в тому, що одинокі пенсіонери надають своє житло під заставу певному банку, який після смерті таких осіб стає повноцінним власником заставленого майна. За це банк, відповідно до умов підписаного договору між обома сторонами, забезпечує даним особам необхідний рівень життя пожиттєво (до дня смерті), шляхом надання обумовленої суми грошей щомісяця та певних додаткових послуг щодо догляду за одинокими людьми похилого віку.

Висновки. Обґрунтовані вищеконцептуальні засади розвитку системи житлового іпотечного кредитування базуються на основі формування та ефективного функціонування дворівневої моделі іпотеки в Україні. Формування вторинного іпотечного ринку доцільно здійснювати шляхом гармонійного поєднання діяльності Державної іпотечної установи як установи другого рівня, та спеціалізованих іпотечних банків як об'єднання іпотечних кредиторів для випуску іпотечних облігацій.

Розвиток вторинного іпотечного ринку в Україні – це потенційна можливість наявності достатньої кількості коштів для здійснення банківського житлового іпотечного кредитування, що в майбутньому сприятиме зниженню вартості житлових іпотечних кредитів.

Підсумовуючи все вище сказане, приходимо до висновку, що формування та розвиток раціональної системи житлового іпотечного кредитування в Україні здатне вирішити чимало проблем не лише економічного, але й соціального характеру – забезпечення житлом широких верств населення, збільшення платоспроможного попиту населення, залучення довгострокових кредитних ресурсів в економіку країни, формування потужного фінансового сектору та розвитку економіки в цілому.

Подальшого вивчення потребують схеми отримання житлових іпотечних кредитів за прямої участі держави, які б могли стати реальною альтернативою класичним банківським житловим іпотечним кредитам, а також сприяти створенню конкурентної пропозиції житлового іпотечного кредитування.

1. Свтух О. Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра. ек. наук : спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / О. Т. Свтух. – Київ, 2002. – 21 с.
2. Любунь О. С. Іпотечне кредитування : навч. посіб. / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, М. П. Денисенко. – К. : Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
3. Гринько О. Л. Ресурсне забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук : спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / О. Л. Гринько. – Тернопіль, 2005. – 22 с.
4. Андрєєва Г. І. Діяльність комерційних банків в системі іпотечного кредитування : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук : спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / Г. І. Андрєєва. – Суми, 2005. – 23 с.
5. Пилипець О. В. Удосконалення національної системи іпотеки в умовах посилення інтеграційних процесів : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук : спец. 08.05.01 «Світове господарство і міжнародні економічні відносини» / О. В. Пилипець. – Київ, 2006. – 19 с.
6. Савич В. І. Іпотечне кредитування в умовах трансформації економіки України : дис. д-ра ек. наук : 08.00.08 / В. І. Савич. – Т., 2008. – 445 с.
7. Калівошко О. М. Стан та перспективи розвитку аграрної іпотеки в Україні : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08 / О. М. Калівошко. – К., 2008. – 207 с.
8. Кірізлеєва А. С. Розвиток механізму іпотечного кредитування банками України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук : спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / А. С. Кірізлеєва. – Донецьк, 2008. – 21 с.
9. Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П. Іпотечний ринок / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
10. Ковалишин І. В. Політика рефінансування національної системи житлового іпотечного кредитування : дис. ... канд. ек. наук : 08.00.08 / І. В. Ковалишин. – К., 2010. – 225 с.
11. Тригуб О. В. Іпотечний механізм фінансування житла в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук : спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / О. В. Тригуб. – Київ, 2010. – 15 с.
12. Руднева І. М., Шалімова Л. М. Моделі іпотечного кредитування: світовий досвід та українські реалії / І. М. Руднева, Л. М. Шалімова // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії і практики. – 2007. – Вип. 2. – С. 95–98.
13. Іванілов О. С., Тітенкова М. В. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / О. С. Іванілов, М. В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – №4. – С. 28–35.
14. Лютий І. О., Савич В. І., Калівошко О. М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку : монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.
15. Житлове фінансування в Німеччині. Принципи та практика житлового фінансування в Німеччині та інших окремих країнах // Інститут Економічних Досліджень та Політичних Консультатій в Україні. – 22 с.
16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо врегулювання правових відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг: Закон України від 22 вересня 2011 року № 3795-VI // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua. – офіційний сайт Верховної Ради України.

17. Офіційний веб-сайт Агенства по рефінансуванню житлових іпотечних кредитів // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.re-finance.com.ua/ua/content/kerivnictvo-arzhk>
18. офіційний веб-сайт ПАТ «Ощадний банк України» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.oschadnybank.com>