

УДК 65.011.8:336.763.34:657.422.1

А. В. ОСИПОВ

Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки»

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Дана стаття присвячена дослідженню процесу становлення іпотечного ринку в Україні. З'ясовуються можливості адаптації моделей даного ринку до вітчизняних реалій. Визначається стан іпотечного кредитування в банківській системі України. Приділяється увага взаємовпливу розвитку інституційних інвесторів та іпотечного ринку.

Ключові слова: іпотечний ринок, моделі іпотечного ринку, механізм іпотечного кредитування, інституційні інвестори.

Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань є складним юридичним та соціальним явищем. На даний час в Україні відбувається становлення іпотечного ринку, саме тому, важливо врахувати і закласти в його основу всі необхідні елементи, що забезпечують ефективне використання та розвиток капіталу. Постає необхідність проаналізувати існуючі погляди на іпотечні відносини та моделі іпотечного ринку, що дасть змогу закласти міцне підґрунтя для подальшого розвитку ефективного іпотечного кредитування в банківській системі України.

Об'єкти та методи дослідження

В останні роки ХХ ст. – на початку ХХІ ст. над проблемами правового регулювання іпотечних відносин, вибору та ефективності моделей іпотечної системи, створення інфраструктури іпотечного ринку, іпотеки як інструменту розширення виробничого капіталу, іпотеки сільськогосподарських земель, удосконалення процедур іпотечного кредитування тощо активно працюють зарубіжні та українські дослідники – В. Базилевич, В. Кудрявцев, Є. Кудрявцева, В. Меркулов, О. Євтух, К. Паливода, В. Кравченко, С. Кручок, М. Дем'яненко, Н. Погорельцев, І. Пучковська, В. Лазепка, А. Пересада, Т. Майорова, С. Юргелевич, Ю. Агєєв, Н. Журкіна, І. Лютий, М. Логінов, І. Рахман, Е. Матюгіна, Г. Циліна, В. Сліфанов, Л. Донцова, Т. Ковальчук, Л. Макаревич, В. Іванов, О. Лаврушин.

Постановка завдання

Проаналізувати особливості формування моделі іпотечного ринку в Україні. Розглянути процес становлення та розвитку іпотечного кредитування в банківській системі нашої держави.

Результати та їх обговорення

Ринок іпотечного кредитування в Україні перебуває на стадії становлення та розвитку з часу затвердження Указу Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 08.08.2002 р. № 695/2002 та Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. Відносини на національному ринку іпотеки на сьогоднішній день базуються на наступних законодавчих та нормативно-правових актах: Закони України: «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим боргом та іпотечними сертифікатами», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про забезпечення вимог кредиторів і реєстрацію обтяжень»; Цивільний кодекс України; Господарський кодекс України та інші законодавчі та нормативно-правові акти.

Дослідження показують, що на сьогодні в жодній країні світу не застосовується у «чистому» вигляді лише одна з моделей іпотечного ринку: класична американська, німецька. Кожна держава має

властиву лише їй комбінацію інструментів та механізмів функціонування даного ринку, формування яких відбувалося з урахуванням особливостей економічних відносин та обумовлювалося конкретною економічною ситуацією. Нашій державі важливо визначитись з такою оптимальною комбінацією, яка відповідатиме макроекономічним умовам, структурі банківської системи та рівню розвитку ринку капіталу. Причому трансформацію та адаптацію зарубіжного досвіду до українських умов слід здійснювати цілеспрямовано, та обережно.

Успішність функціонування вторинного іпотечного ринку залежатиме від ступеня розвиненості фондового ринку та активності його учасників. Варто зазначити, що найважливішими учасниками іпотечного ринку в багатьох країнах світу є такі інституційні інвестори як пенсійні фонди та страхові компанії. В Україні протягом 2001–2007 рр. в умовах макроекономічної стабільності інституційні інвестори стрімко нарощували свої активи (Табл. 1).

Таблиця 1. Активи інституційних інвесторів, млн. грн.

Вид/Рік	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Страхові компанії	10457,4	20012,8	20920,1	23994,6	32313,0	41931,0	41970,1
Недержавні пенсійні фонди	16,3	10,5	46,2	137,4	280,6	612,3	857,9
Інвестиційні фонди	-	1938,5	6903,8	17145,2	40780	63265	82540
з них не венчурні фонди	-	-	448,8	1373,4	4159,3	4564,4	-

Джерело: складено автором за даними Держфінпослуг та УАІБ

Однак, їх обсяги все таки залишаються незначними порівняно з відповідними показниками розвинених країн чи активами банківської системи України. Банківська галузь за рівнем та темпами розвитку є одним з найбільш ефективних сегментів фінансового сектору в Україні. При цьому помітну частину її прибутків формує сектор іпотечного кредитування, який складає понад 50% всіх кредитів наданих домашнім господарствам [1]. За 2010 рік загальні активи банків України зросли на 8,8% та на 10.10.2011 р. склали 1090,2 млрд. грн., а співвідношення даного показника до ВВП становить 99,6% (Табл. 2).

Таблиця 2. Основні показники діяльності банків України [2]

Показники	2010 рік			Довідкове: 2009 рік		
	млрд. грн.	приріст млрд. грн.	%, до попереднього року	млрд. грн.	приріст млрд. грн.	%, до попереднього року
Загальні активи	1 092,2	88,6	108,8	1 001,6	28,3	102,9
Активи	942,1	61,8	107,0	880,3	-45,8	95,1
Зобов'язання	804,4	39,3	105,1	765,1	-41,7	94,8
Власний капітал	137,7	22,5	119,6	115,2	-4,1	96,6

В Україні з 2003 року запроваджується трьохрівнева система пенсійного забезпечення яка передбачає наявність як приватних так і державного накопичувальних пенсійних фондів. Пенсійні нагромадження за своєю природою є типовими «довгими» грошима, які й потрібні на іпотечному ринку. Майбутні пенсійні фонди (зокрема пенсійний капітал) повинні відігравати важливу роль на вітчизняних інвестиційних фінансових ринках.

Перші нормативні документи, що регулюють відносини з приводу іпотечного кредитування, були прийняті у 2003 році, а саме Закон України «Про іпотеку» та Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». Не дивлячись на

прогресивний характер даних документів, незначна практика їх застосування свідчить про необхідність їх удосконалення та прийняття додаткових, нормативно-правових актів.

Отже, за сучасних умов створюються об'єктивні передумови для синхронізації пенсійної реформи і формування системи іпотечного кредиту. Проте лише збільшення кількості учасників фондового ринку та обсягу операцій на ньому без паралельного розвитку його інфраструктури не зробить його успішним та ефективним.

Залучення фінансових ресурсів через процес іпотечного кредитування дозволить вирішити цілий ряд соціально-економічних проблем суспільства. По-перше, воно забезпечить розвиток довгострокового житлового будівництва. По-друге, вирішить проблему кредитування підприємств агропромислового комплексу. По-третє, розвиток іпотечного кредитування сприятиме реформуванню економіки держави загалом.

Економіка та політика в сфері іпотеки є одними із вагомих важелів впливу держави на стимулювання розвитку аграрної, промислової та будівельної сфери економіки держави. Аграрний сектор на сьогодні потребує довгострокових фінансових ресурсів та прийняття дієвих та ефективних нормативно-законодавчих актів. Недосконалість нормативно-правового забезпечення, мораторій на торгівлю земельними ділянками сільськогосподарського призначення та відсутність державної програми підтримки розвитку ринку аграрної іпотеки – гальмує розвиток сільського господарства, який є пріоритетним в економіці нашої держави.

Для успішного запровадження іпотечного кредиту в Україні необхідна чітка правова регламентація всіх проблем іпотеки, включаючи насамперед питання цивільного, банківського законодавства, законодавства про виконавче судочинство тощо. Надійна правова база дасть змогу захистити права кредитора і позичальника за іпотечним кредитом, знизити потенційні ризики, створити умови для повноцінного використання сучасних стандартів іпотеки.

Поглиблення інтеграційних та глобалізаційних процесів у світі зумовлює розширення застосування як ринкових та регулюючих фінансових індикаторів в усіх сферах функціонування суспільства. Ринкові відносини створюють необхідність розробки нової системи як у економічній науці так і в законодавчій базі, а також в системі управління у сфері кредитування.

Розвиток вітчизняного ринку іпотечного кредитування протягом 2002–2010 рр. характеризують наступні показники: обсяг заборгованості за іпотечними кредитами в Україні зріс з 1,44 млрд грн до 107,6 млрд грн.; у структурі іпотечних кредитів за станом на 01.01.2010 р. на купівлю житла припадало 42,9%.; позики на споживчі потреби під заставу нерухомості становили 52,7%; кредити на приватне житлове будівництво - 1,1%; кредити на купівлю земельних ділянок – 1,4%; кредити на комерційні цілі під заставу житла – 1,5%; кредити на рефінансування – 0,4%.

Частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків становила 14,7%, а в кредитуванні індивідуальних клієнтів – 39,3%. Гривневий сегмент ринку іпотечного кредитування на цю ж дату становив 22%. Разом із тим ринок продовжує залишатись концентрованим. Зокрема, сукупна частка п'яти банків-лідерів становила 62% іпотечного ринку, а першої десятки – 78,5%.

П'ятірка лідерів іпотечного ринку за обсягами виданих кредитів, за станом на звітну дату, була такою: «Укрсиббанк» (ринкова частка – 18%); «Райффайзен Банк Аваль» (12,1%); «Укрсоцбанк» (11,7%); «ОТП Банк» (11,4%); «Надра Банк» (6,8%) [3].

Метою розбудови сучасної системи іпотечного кредитування в Україні, яка б відповідала сучасним міжнародним нормам, є створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових механізмів, що дають змогу знизити вартість іпотечних кредитів для суб'єктів господарювання та збільшити строки кредитування.

На шляху розвитку програм іпотечного фінансування в Україні є кілька досить значних перешкод, над подоланням яких слід активно працювати. Однією з головних проблем для українських банків є недостатня кількість довгострокових фінансових ресурсів. На ефективність способів залучення коштів для фінансування довгострокових іпотечних кредитів перш за все впливає наявність надійних фінансових інструментів або механізмів, які б забезпечували кредиторам можливість отримання ресурсів у необхідних обсягах, за відносно низькою ринковою вартістю та на узгоджених за строками і процентними ставками кредитних іпотечних активах.

Одним з шляхів подолання таких основних проблем, як нестача довгострокових фінансових ресурсів, складність процедури звернення стягнення та зниження відсоткових ставок по кредитах, які заважають розвитку ринку іпотеки є розробка, запровадження та вдосконалення фінансового інструментарію ринку (табл. 3).

Таблиця 3. Фінансовий інструментарій ринку іпотеки зарубіжних країн та України [4]

Наявні іпотечні інструменти		Перспективні іпотечні інструменти для України
Зарубіжні країни	Україна	
заставні листи	заставні	заставні
іпотечні облігації	іпотечні облігації	структуровані іпотечні облігації
заставні	іпотечні сертифікати	цільові заощадження
цільові заощадження	цільові будівельні облігації	довгострокові цільові вклади
корпоративні облігації	депозити	
цільові будівельні облігації	довгострокові цільові вклади	
сертифікати фондів будівництва		
пенсійні та страхові внески		
депозити		
довгострокові цільові вклади		

На даний час, в Україні існують необхідні умови для використання ряду фінансових інструментів, які вже набули широко розповсюдження в світовій практиці ринку іпотечного кредитування і довели свою ефективність. Значного поширення у багатьох країнах дістали цільові довгострокові вклади.

Певний досвід використання подібних вкладів вже має АКБ «Аркада», який пропонував їх з 2001 року. А також є досвід застосування в обмеженій мірі іпотечних облігацій, будівельних облігацій та цільових депозитів.

Висновки

Забезпечення стійкості ринку іпотечного кредитування вимагає розробки заходів спрямованих на подолання існуючих на ньому проблем, зниження ризикованості ринку та відновлення його планомірного розвитку. До таких заходів відносимо:

1. Первинний ринок іпотечного кредитування
 - підвищення фінансової стійкості іпотечного ринку шляхом диференціації джерел надходжень фінансових ресурсів на ринок;
 - зниження відсоткового ризику для кредитора за допомогою регульованої відсоткової ставки;
 - зниження відсоткового ризику для позичальника за допомогою механізму іпотечного страхування;
 - зниження юридичних ризиків іпотечних угод за допомогою заставних;
 - сприяння розвитку бюро кредитних історій.
2. Вторинний ринок іпотечного кредитування
 - розробка дієвої моделі рефінансування іпотечних кредитів з використанням механізму сек'юритизації;
 - зниження бази оподаткування емітента іпотечних цінних паперів та зниження ставки податку на доходи інвестора;
 - надання емітентам державних гарантій за іпотечних цінних паперів, які відповідають обумовленим стандартам;
 - створення мережі рейтингових агентств для оцінки фінансових інструментів ринку іпотеки;
 - розробка програми залучення приватних інвесторів на фондовий ринок;

Поступового впровадження запропонованих заходів відповідними інституціями ринку забезпечить підвищити його стійкість та подальше стабільне зростання. Стратегічно важливим напрямом розвитку українського іпотечного ринку повинно стати створення дієвої системи рефінансування іпотечних кредитів шляхом емісії іпотечних облігацій з використанням механізму сек'юритизації. Створення ефективного і безпечного ринку іпотечних облігацій можливе за умов, коли фінансові інструменти іпотеки стануть надійними та ліквідними, що дасть можливість залучати кошти за більш низькими цінами та з мінімальними операційними витратами.

Список використаної літератури

1. Бюлетень НБУ. – 2009. – №3. – С. 106 [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.bank.gov.ua/>, 106 с.
2. Річний звіт НБУ 2010 р.
3. Українська Національна Іпотечна Асоціація [Електронний ресурс] Режим доступу – <http://www.unia.com.ua/>
4. Бублик С. Напрями та інструментарій забезпечення стійкості ринку іпотечного кредитування //Формування ринкової економіки в Україні. 2009. Вип.19.

Стаття надійшла до редакції 24.05.2012

Ипотечное кредитование в Украине

Осипов А.В.

Национальный научный центр «Институт аграрной экономики»

Данная статья посвящена исследованию процесса становления ипотечного кредитования в Украине. Определяется взаимовлияние развития ипотечного рынка и институциональных инвесторов. Уделяется внимание моделям ипотечного рынка. Выявляются основные проблемы, которые препятствуют стремительному развитию данного рынка.

Ключевые слова: ипотечный рынок, модели ипотечного рынка, механизм ипотечного кредитования, институциональные инвесторы.

Mortgage lending in Ukraine

Osipov A.

National Scientific Centre «Institute of Agrarian Economy»

This article focuses on the analysis of the emergence of mortgage lending in Ukraine. Interference of development of mortgage market of our state and institutional investors. The attention is given to models of mortgage market. The basic problems which interfere with prompt development of the given market are found out.

Keywords: mortgage market, model of the mortgage market, mortgage lending, institutional investors.