

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ БАНКІВСЬКОГО БІЗНЕСУ
КАФЕДРА БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ**

Перкач Оксана Михайлівна

**ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ПОТЕЧНОГО
КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

Спеціальність 8.03050802 – банківська справа

Дипломна робота за освітньо-кваліфікаційним рівнем “магістр”

Студентка групи БСзм – 51
О.М. Перкач

(підпис)

Науковий керівник:
к.е.н., доцент З.К. Сороківська

(підпис)

Дипломну роботу допущено
до захисту:

«__» _____ 2012 р.
Завідуючий кафедрою банківської справи,
доктор економічних наук, професор
О.В. Дзюблюк

(підпис)

Тернопіль – 2012

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	
1.1. Суть іпотечного кредитування.....	7
1.2. Інструменти іпотечного кредитування.....	19
1.3. Нормативно-правове забезпечення іпотечного кредитування.....	30
1.4. Історія становлення іпотечного кредитування.....	37
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1.....	47
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНИХ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	
2.1. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні.....	49
2.2. Особливості ресурсного забезпечення та реструктуризації іпотечних кредитів.....	59
2.3. Ризики іпотечного кредитування та особливості їх прояву в Україні.....	77
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2.....	85
РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	
3.1. Напрямки розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	86
3.2. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування та особливості його застосування в Україні.....	97
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3.....	106
ВИСНОВКИ.....	107
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	111
ДОДАТКИ.....	119

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Найпоширеніша сфера діяльності банківських інститутів – посередництво у кредиті. Банківські установи виконують роль посередників між учасниками економічного обігу, які нагромаджують тимчасово вільні грошові кошти, і тими, які тимчасово потребують додаткового капіталу.

Кредит як економічна категорія є виразом відносин між суб'єктами господарювання щодо надання й отримання позички в грошовій чи товарній формі на умовах поверненості, терміновості й платності.

Одним із видів банківського кредитування є іпотечне кредитування, яке має великий потенціал щодо забезпечення істотних якісних зрушень в економіці України, оскільки його вважають ефективною формою залучення довготермінових дешевих фінансових ресурсів для інвестування у розвиток реального сектору господарства.

Сьогодні потрібно приділяти особливу увагу формуванню ефективного механізму банківського іпотечного кредитування з урахуванням особливостей інституціонального середовища України, оскільки іпотечний ринок займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки. Застосування іпотеки дає значний соціально-економічний ефект. За допомогою інструментів іпотечного кредитування значно збільшуються активи різних суб'єктів ринку – від окремого громадянина і сім'ї до держави в цілому, а також здійснюється інвестування реального сектора економіки та збільшення його капіталу і внаслідок цього забезпечується стабільне зростання доходів у різних галузях економіки, що і є актуальним в існуючих умовах.

Огляд літератури з теми дослідження. У сучасній зарубіжній та вітчизняній науковій літературі досить широко розглядаються стан і проблеми розвитку іпотечного кредитування. Вагомий внесок в дослідження системи іпотечного кредитування, його проблем та шляхів їх вирішення внесли такі зарубіжні економісти, як Г. Асхауер, Д. Джонсон, Лівінгстон, Г. Дуглас,

Шнайдерман, Р. Страйк, Дж. Фрідман. Окремі аспекти досліджено в працях відомих українських вчених В.А. Борисової, О.І. Дація, О.Т. Євтуха, Т. Іванова, М.В. Калінчика, О.Л. Кашенко, В. Кравченко, С.І. Кручка, В.Д. Лагутіна, П.М. Макаренка, В.І. Міщенко, В.І. Савича, В.І. Семчика, М.М. Федорова, В. Кудрявцева, Н. Косаревої та інших. Достатня кількість наукових праць підкреслює важливість даної теми в сучасних умовах розвитку економіки, ефективного функціонування банківської системи та системи іпотечного кредитування.

Мета і завдання дослідження. Метою даної роботи є аналіз сучасного стану іпотечного кредитування, узагальнення досвіду регулювання іпотечних відносин в країнах з ринковою економікою та обґрунтування перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Реалізація поставленої мети обумовила визначення наступних завдань:

- розглянути сутність, об'єкти та суб'єкти іпотечного кредитування;
- охарактеризувати принципи та моделі іпотечного кредитування;
- ознайомитись із законодавчими нормативно-правовими актами на основі яких здійснюється надання іпотечних кредитів банківськими установами в Україні;
- розглянути інструменти, які використовуються на іпотечному ринку;
- охарактеризувати ризики в іпотечному кредитуванні, визначити міру їх впливу на тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні;
- систематизувати методи реструктуризації іпотечних кредитів, висвітлити їх переваги та недоліки, як для банку, так і для позичальника;
- проаналізувати стан та проблеми іпотечного кредитування в сучасних умовах, зокрема якість ресурсного забезпечення під іпотечні кредити;
- на основі відповідного висновку щодо проблем у сфері надання іпотечних кредитів та з врахуванням зарубіжного досвіду визначити перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Об'єкт і предмет дослідження. Об'єктом дослідження є сфера кредитних відносин, що виникають між кредитором і позичальником з приводу надання

(отримання) у довгострокове користування вільних грошових коштів на умовах цільового використання, поверненності та платності під заставу нерухомості.

Предметом дослідження є діяльність банківських установ спрямована на збільшення якості та обсягів іпотечного кредитування населення для забезпечення їх потреб у довгострокових коштах під заставу нерухомості.

Методи дослідження. У дипломній роботі використано загальнотеоретичні методи наукового пізнання, зокрема діалектичний метод, фундаментальні положення загальної економічної теорії та дослідження в галузі фінансів, кредиту. Для вирішення поставлених завдань використовувалися такі основні методи: монографічний (висвітлення поглядів вчених на досліджувані в роботі проблеми), абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення та формулювання висновків), порівняння (порівняння даних протягом досліджуваного періоду), графічний та загальноприйняті статистичні методи.

Інформаційна база роботи. Інформаційною базою дослідження послужили відповідні закони та нормативні акти України, офіційні дані Національного банку України, Української національної іпотечної асоціації та Державної іпотечної установи, спеціальна і періодична література, інші джерела.

Наукова новизна роботи полягає у теоретичному обґрунтуванні рекомендацій щодо ефективного провадження кредитної політики банку в сфері іпотечного кредитування шляхом:

- впровадження ефективної стратегії банку, що забезпечить можливість підвищення його конкурентноспроможності;
- врахування соціальної структури суспільства, що дасть змогу розробити відповідні інструменти, які будуть зорієнтовані на різні прошарки населення (з середнім рівнем життя; із рівнем життя, який є нижчий за середній; населення, яке має постійні та стабільні доходи; населення, яке має неритмічні (періодичні) доходи; населення, яке входить в категорію пільговиків за різними державними програмами), що в перспективі призведе до збільшення клієнтської бази банку;

- оптимального формування довгострокових фінансових ресурсів, які в подальшій діяльності банківської установи могли б бути використані для надання іпотечних кредитів населенню, зокрема шляхом залучення довгострокових депозитів, випуску облігацій та єврооблігцій, їх ефективного розміщення на внутрішніх та зовнішніх фінансових ринках;
- забезпечення мінімізації ризиків, зокрема ризику ліквідності – використовуючи для видачі довгостроковій іпотечних кредитів лише довгострокові пасиви, валютного ризику через видачу іпотечних кредитів у тій валюті, в якій позичальник отримує свій основний дохід, та ризику дострокового погашення позичальником отриманого кредиту встановлюючи прийнятні для позичальника відсоткові ставки та погодження графіка сплати основного боргу та відсотків за ним.

Практичне значення роботи полягає у тому, що висновки отримані в результаті написаної роботи можуть використовуватись для вдосконалення кредитної політики банків та процесу іпотечного кредитування, зокрема для ефективного ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування, як зі сторони інвесторів, так і зі сторони населення; мінімізації всієї сукупності ризиків, які виникають в процесі реалізації іпотечних кредитів, що в перспективі повинно призвести до зменшення кредитів, які потребували б реструктуризації та до зниження рівня заборгованості за іпотечними кредитами.

Структура роботи. Дипломна робота складається із вступу, 3-ох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

Повний обсяг дипломної роботи – 122 сторінок, які містять 4 таблиці, 11 ілюстрацій, 3 додатки, список використаних джерел складається із 83 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Суть іпотечного кредитування

У вітчизняній та зарубіжній економічній літературі особливе місце належить дослідженням банківського іпотечного кредитування.

Банківське іпотечне кредитування – це процес надання та отримання кредитів під заставу нерухомості в грошовій формі на умовах поверненості, терміновості та платності [12, с. 151].

Іпотечне кредитування є важливим чинником стимулювання економічного розвитку, сучасним фінансовим методом, ефективне використання якого забезпечить збільшення поступлень інвестицій в економіку України.

Як свідчить зарубіжний досвід, воно сприяє об'єднанню ринків нерухомості, фінансових послуг, фондового ринку та ряду суміжних ринків. Щодо житлового інвестування, то іпотека є найбільш ефективним механізмом розв'язання житлових проблем населення. Розвиток системи іпотечного кредитування дає змогу активізувати сукупний попит, знизити рівень безробіття, забезпечити зростання національного доходу та ВВП, розв'язати низку актуальних соціально-економічних проблем суспільства, прискорити економічний розвиток країни.

Термін “система” (від грецького – поєднання, утворення) – це сукупність визначених елементів, між якими існує закономірний зв'язок чи взаємодія. Зміст системи визначається якісними характеристиками елементів, що її утворюють [20, с. 179].

Систему іпотечного кредитування доцільно розглядати як сукупність взаємопов'язаних складових елементів (об'єктів, суб'єктів, інструментів) іпотечного кредитування, які функціонують на основі іпотечних принципів та нормативно-правового забезпечення. В цілому ефективність функціонування системи іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку та взаємного впливу усіх цих складових елементів.

Чільне місце в системі іпотечного кредитування займають об'єкти.

Об'єктом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового сектора національної економіки. При іпотечному кредитуванні довгостроковий кредит надається позичальнику на будівництво або придбання у власність предмета іпотеки.

Відповідно до ст. 5 Закону України “Про іпотеку” предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- 1) нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- 2) нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;
- 3) нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності [57].

Відповідно до Закону України “Про іпотеку” під нерухомим майном (нерухомістю) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Правовий режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти [57].

В Україні право оренди також може бути предметом іпотеки в якості забезпечення виконання зобов'язань орендаря перед третіми особами. Право оренди може передаватись в заставу банку або іншим спеціалізованим організаціям, які здійснюють заставні операції. При заставі права оренди орендар зберігає орендні права (право користування орендованою нерухомістю) на весь термін дії іпотечних відносин відповідно до умов договору оренди. Крім того, орендар має можливість відчужувати свої права оренди з переведенням свого боргу за зобов'язаннями, що забезпечені заставою, на набувача орендних прав. Про своє рішення орендар повинен попередньо повідомити орендодавця [20, с.180-181].

Таким чином, речові права на нерухомість можуть використовуватись в якості забезпечення виконання зобов'язань.

Основними документами, що, як правило, використовуються на практиці при оформленні іпотечного кредиту, є:

- ✓ іпотечне зобов'язання, що видається позичальником кредиторіві на підтвердження його (кредитора) переважного права на задоволення грошових претензій з вартості заставленого майна в разі невиконання позичальником свого зобов'язання, забезпеченого заставою майна;
- ✓ закладний лист – довготерміновий цінний папір, що випускається іпотечними банками під заставу земельних ділянок, будівель та іншого нерухомого майна; він забезпечує дохід у формі відсотків [39].

Об'єкти іпотечного кредитування тісно взаємопов'язані із суб'єктами іпотечних відносин. Використовуючи об'єкти іпотечного кредитування як предмет застави, суб'єкти іпотечного кредитування вступають в іпотечні відносини.

Суб'єктами вітчизняної іпотеки слід вважати осіб (учасників), які діють в системі іпотечного кредитування. Їх можна розділити на дві групи: основні і допоміжні (ті, які обслуговують іпотеку).

До основних суб'єктів належать:

- ✓ позичальник (іпотекодавець) – особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель (особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника) (ст. 1 Закону України “Про іпотеку”) [5];
- ✓ кредитор (іпотекодержатель) – особа, яка надає позичальнику у встановленому законом порядку іпотечний кредит. Кредиторами виступають іпотечні банки, спеціальні іпотечні компанії, комерційні банки;
- ✓ інвестори – особи, які проводять перерозподіл фінансових ресурсів через механізм купівлі-продажу цінних паперів, забезпечених заставними [20, с.181].

До допоміжних суб'єктів іпотечних відносин в Україні відносять:

1) Державну іпотечну установу, основним завданням, якої є сприяння подальшому розвитку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ), які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів, та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності [51];

2) страхові компанії – здійснюють обов'язкове страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, страхування якості земельних ресурсів, титульне страхування, особисте страхування позичальників, страхування цивільно-правової відповідальності учасників іпотечних відносин (відповідно до ст. 8 Закону України “Про іпотеку”) [57]. Крім того, слід звернути увагу, що деякі страхові компанії стають інвесторами на ринку іпотечного кредитування;

3) компанії з оцінки нерухомості – суб'єкти господарювання, які мають право (ліцензії) на проведення незалежної професійної експертної оцінки вартості нерухомого майна, яке є предметом іпотеки на основі перевірених спеціальних методик. При оцінці вартості нерухомого майна важливе значення має фактичний та перспективний стан кон'юнктури ринку за видами майна, довідкові матеріали про рівень і динаміку цін;

4) державні реєстратори – орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також обмежень цих прав. Державна реєстрація іпотеки за місцем знаходження її предмета є необхідною умовою формування іпотечних відносин. Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень – єдина державна інформаційна система, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна;

5) фінансові установи, що здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних;

б) установи, що забезпечують доступ до іпотечних кредитів різних верств населення за програмами уряду;

7) інфраструктурні інститути іпотечного кредитування – нотаріальні органи, агентства з іпотечного кредитування, судові органи, паспортні служби;

8) навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель [20, с.181-182].

Безперечно, що суб'єкти іпотечного кредитування зобов'язані діяти на підставі принципів іпотечного кредитування до яких зокрема відносять загальні кредитно-фінансові принципи: своєчасність повернення, терміновість, платність, забезпеченість, цільовий та диференційований характер кредиту [76, с. 337].

Принцип своєчасного повернення виражає необхідність повернення отриманих від кредитора фінансових коштів. Принцип терміновості забезпечує повернення позики у терміни, передбачені кредитною угодою. Принцип платності передбачає сплату відсотків за користування грошовими засобами, наданими у позику. Принцип забезпеченості захищає майнові інтереси кредитора при можливому порушенні позичальником, прийнятих на себе зобов'язань, і визначається заставою нерухомості при збереженні за іпотекодавцем права володіння і користування нею. Принцип цільового характеру полягає в цільовому призначенні іпотечного кредиту (фінансування будівництва, придбання житлової і нежитлової нерухомості, реконструкція об'єктів, освоєння і придбання земельних ділянок тощо). Принцип диференціації передбачає диференційований підхід кредитора до потенційних позичальників. Цей принцип, звичайно, застосовується при розробці кредитором власної методики андеррайтингу, створенні єдиних стандартів кредитування, складанні загальнодержавних, регіональних, міських програм пільгового кредитування з метою підтримки певних категорій позичальників [48, с. 60-61; 77, с. 243].

Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні також базується на загальних кредитно-фінансових, спеціальних кредитно-фінансових, соціально-правових та соціально-економічних принципах.

О. Лаврушин виділяє спеціальні кредитно-фінансові принципи, характерні для іпотеки:

- визначення позики у вигляді відсотка від застави;
- можливість залишення нерухомості у користуванні боржника;
- одержання під заставу одного і того ж майна додаткових іпотечних позик;
- надання позик з урахуванням страхування;
- втрата нерухомості або передача її іншій особі у разі несплати заборгованості [4, с. 170].

На думку О. Євтуха, до спеціальних кредитно-фінансових принципів необхідно додати принцип довгостроковості, бо іпотечний кредит надається на достатньо тривалий термін [26, с. 30]. Довгостроковість для різного економічного середовища має різне значення. Так, наприклад, В. Шелудько довгостроковим вважає кредит, що надається на період більше 4-5 років [81, с. 424-425]; на думку Л. Рябченка довгостроковим є період 10-30 років [64, с. 53]; у відповідності до тлумачення економічного словника за редакцією А. М. Азріліяна – довгостроковим вважається іпотечний кредит виданий на 15-40 років і більше років [8, с. 1161]. В Україні довгостроковим вважається кредит, що надається на період більше трьох років.

Крім загальних та спеціальних кредитно-фінансових принципів слід розглянути соціально-правові принципи іпотеки, які досить широко викладені І. Пучковською, а саме: принцип спеціальності, обов'язковості, гласності, достовірності безповоротності та принцип старшинства [60, с. 72].

Принцип спеціальності ґрунтується на тому, що в іпотечну книгу заносять записи про права, що стосуються певного майна. Записи ведуться як за іменем власника, так і за назвою об'єкта нерухомості.

Принцип обов'язковості полягає в тому, що права стосовно об'єкта, неодмінно записуються в книгу. Речові права на нерухомість виникають лише з моменту запису. Для кредитора не має значення угода, зроблена з нерухомістю без такого запису, оскільки ніякі інші вимоги не можуть враховуватися, поки не будуть задоволені вимоги занесені в книгу.

Принцип гласності (публічності) закріплений у правилах про доступність іпотечних книг всім особам, які бажають ознайомитись з їх змістом. Із книг зацікавлена особа може дізнатися не тільки економічні, технічні характеристики нерухомості, але й права інших осіб на нерухомість – право застави. Принцип публічності, як елемент забезпечення виконання кредитних зобов'язань розглянуто М. Андріановим. Автор наголошує на тому, що державою гарантується відкритість забезпечувальних прав (обтяжень). Публічність речового забезпечення реалізується шляхом реєстрації забезпечувальних угод у спеціальних реєстрах [2, с. 44].

Принцип достовірності ґрунтується на тому, що установи, які ведуть іпотечні книги (суди, іпотечні установи), повинні в кожному конкретному випадку перевіряти законність акту, що встановлює майнові права на нерухомість.

Принцип безповоротності передбачає незаперечність права, придбаного від імені особи, яка за змістом книги може його передати.

Принцип старшинства полягає в тому, що внесені в книгу заставні права здійснюють у певному порядку відповідно до часу їхнього внесення.

На думку О. Євтуха, до класифікації принципів необхідно ввести основні соціально-економічні принципи, що забезпечують дієвість іпотечного механізму: принцип дохідності, що є своєрідним стимулом для суб'єктів іпотечного ринку: кредитора, інвестора, позичальника, та принцип соціальності, що є основою мотивації для суб'єктів іпотечного механізму й, насамперед, для держави і проявляється зокрема в житловій іпотеці [26, с. 31].

Розглядаючи принципи іпотечного кредитування, на думку Б. Гнатківського, до соціально-економічних принципів можна додати:

1. Принцип територіальності ґрунтується на тому, що іпотечне кредитування має прив'язку до певних територій (регіонів). Предмет іпотеки характеризується відповідним місцезнаходженням. У кожному регіоні попит на нерухомість (зокрема, на житло), її ціна та пропозиції є відмінними. Особливо це стосується депресивних територій, де спостерігається невідповідність між вартістю

нерухомості та рівнем доходів потенційних позичальників. На таких територіях вважаємо за доцільне запровадження диференційованих умов при наданні іпотечних кредитів.

2. Принцип пріоритетності загальнонаціональних інтересів передбачає, що розвиток іпотечного кредитування в житловому, аграрному і промисловому секторах економіки повинен враховувати загальнонаціональні інтереси. Безперечно, що при наданні іпотечних кредитів пріоритетними виступають питання природозбереження, екології, національної безпеки держави.

3. Принцип доступності передбачає можливість отримання іпотечного кредиту широкими верствами населення. Оскільки рівень доходів потенційних позичальників та їх реальна платоспроможність є досить низькими, то для них іпотечні кредити стають недоступними. Враховуючи сучасний стан розвитку економіки України, пропонується провести збільшення рівня LTV ((loan to value) – співвідношення суми кредиту та вартості нерухомого майна, яке виступає забезпеченням кредиту), регулювання відсоткових ставок у бік зниження, збільшення терміну кредитування, що дасть змогу забезпечити доступ до іпотечних кредитів широких верств населення [19, с. 134].

Загальні кредитно-фінансові, спеціальні кредитно-фінансові, соціально-правові та соціально-економічні принципи взаємопов'язані та утворюють систему іпотечних принципів (рис. 1.1), що лежить в основі функціонування системи іпотечного кредитування.

Вітчизняна система іпотечного кредитування перебуває на стадії становлення і розвитку, отож дотримання принципів іпотечного кредитування в Україні виступає запорукою успішного розвитку іпотечних відносин зокрема, та ефективному функціонуванню банківської системи в цілому.

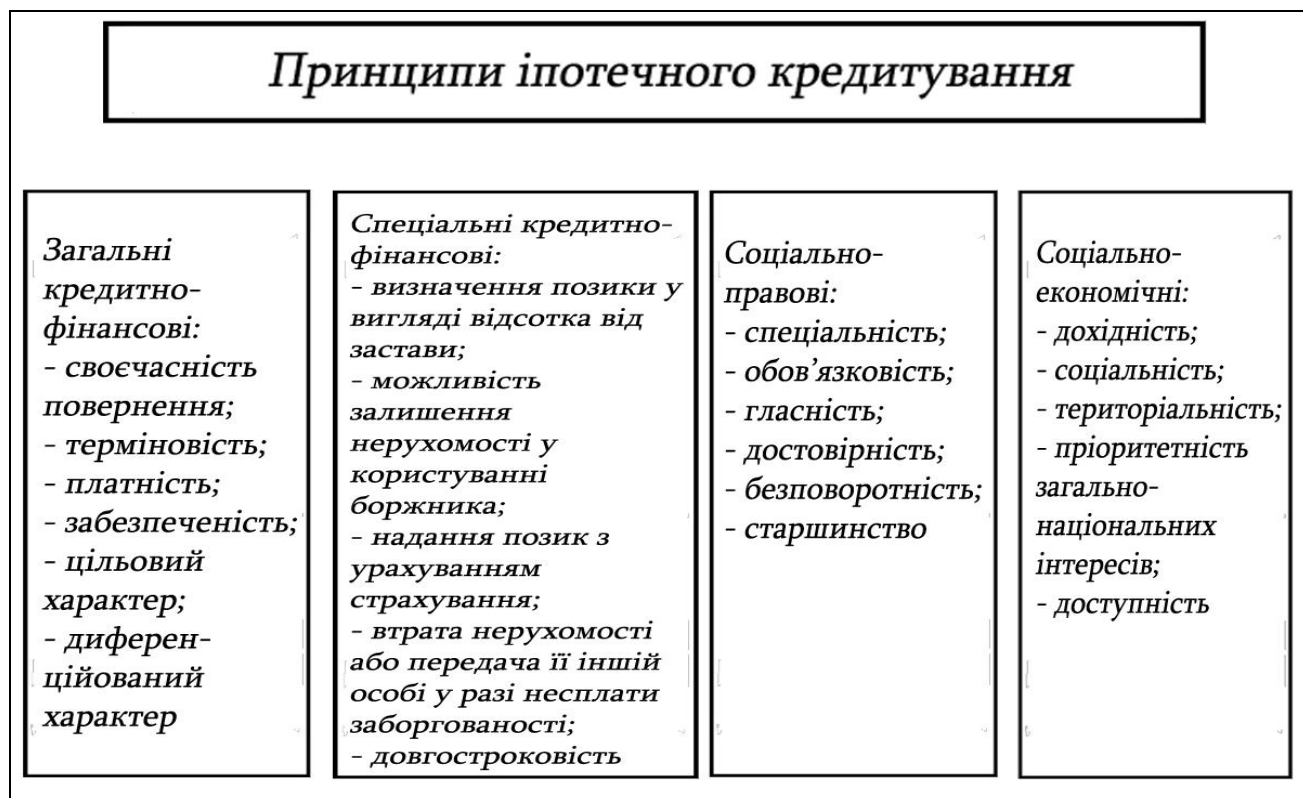


Рис. 1.1. Система принципів іпотечного кредитування [48, с. 60-61; 77, с. 243; 4, с. 170; 60, с. 72; 26, с. 31]

Щодо моделей іпотечного кредитування, то у світовій практиці їх є декілька. Наукові дослідження дають змогу узагальнити основні критерії, за якими вони класифікуються. Це зокрема:

- 1) кількість рівнів ринку іпотечного кредитування (одно-, дворівневий);
- 2) механізм взаємодії моделі іпотечного кредитування з фінансовим ринком (відкритий, автономний);
- 3) механізм акумуляції і перерозподілу іпотечного капіталу (цільовий, депозитний, інвестиційний);
- 4) первинний кредитор, який домінує: іпотечні банки, спеціалізовані агенства (європейська, американська практика), універсальні банки;
- 5) встановлення накопичувального періоду для позичальника (ощадно-позичковий період);
- 6) національна специфіка [25, с. 18-19].

На основі цих критеріїв виділяють такі моделі ринку іпотечного кредитування:

- модель збалансованої автономії;
- скорочено-відкрита модель;
- роширено відкрита модель [25, с. 19].

Головною ознакою моделі збалансованої автономії є позиково-ощадний принцип її функціонування. Згідно із цим принципом кредитні ресурси формуються не на відкритому ринку капіталів, а за рахунок цільових внесків громадян, які прагнуть у майбутньому одержати кредит на купівлю житла. Ця модель походить із системи накопичення будівельних заощаджень для фінансування житлового будівництва кінця XVIII сторіччя, коли були створені перші будошадкаси в Прусії, Великобританії, Франції. Технологічний процес надання іпотечних кредитів за цієї моделі складається з двох взаємоповязаних етапів. На першому потенційний вкладник упродовж 2-10 років накопичує необхідну для прешого внеску суму коштів, яка здебільшого становить 30-45 % від повної вартості житла. На другому етапі позичальник одержує іпотечний кредит, здійснює його обслуговування і погашення. Завдяки своїй автономності ця модель є фінансово стабільною, оскільки практично не залежить від стану фінансово-кредитного ринку і від зміни ціни на позичковий капітал. Модель збалансованої автономії широко використовується у багатьох країнах. Окрім Німеччини, Великобританії і Франції, надання іпотечних кредитів за ощадно-позичковим принципом застосовують США, Канада, Австрія, Хорватія, Чехія, Словаччина, Угорщина, Казахстан [24, с. 48-49].

Скорочено-відкрита модель діє у межах первинного ринку заставних: банки одержують від клієнтів заставні листи і використовують їх як забезпечення для залучення фінансових ресурсів. Як правило, за такою системою діють універсальні банки. Оскільки кількість суб'єктів кредитної діяльності мінімальна, цю модель ще називають «скороченою». Ресурси для надання кредитів можуть залучатися банками із різних джерел, зокрема за рахунок коштів клієнтів, які розміщені на депозитах, власного капіталу, міжбанківських кредитів тощо. Відповідно процентні ставки за кредитами безпосередньо залежать від загального стану фінансово-кредитного ринку країни. Активність і масштаби діяльності

банків у сфері іпотечного кредитування залежить від обсягів внутрішніх ресурсів та попиту клієнтів на іпотечні кредити [41, с. 39].

Організація ринку іпотечного кредитування на основі цієї «скороченої» моделі порівняно з іншими є простою. Оскільки модель не залежить від вторинного ринку заставних, вона не потребує розвинутого ринку цінних паперів. Із цієї причини модель може застосовуватися в країнах зі стабільною економікою, але не достатньо сформованою інфраструктурою фінансового ринку. Скорочено-відкрита модель частково використовується у таких розвинутих країнах, як Великобританія, Франція, Іспанія [24, с. 49].

Недоліком обох розглянутих вище моделей є те, що вони не можуть забезпечити розвиток і функціонування масового або великого за обсягами операцій іпотечного ринку.

Розширено відкрита модель є найпоширенішою на ринку іпотечного кредитування. Вона застосовується в США, Канаді, Данії, Швеції та інших країнах. Характерною особливістю моделі є функціонування розвинутого вторинного ринку цінних паперів, спеціально створеного для забезпечення ринку іпотечного кредитування довгостроковими кредитними ресурсами шляхом випуску іпотечних цінних паперів, гарантованих заставою на нерухомість. Відповідно основні надходження фінансових ресурсів кредитні установи залучають із цього ринку. Реалізація моделі потребує розширеної інфраструктури іпотечного і фондового ринків, а також систематичного впливу держави на їх роботу. При цій моделі емісія цінних паперів забезпечує надходження кредитних ресурсів. Вони мають, як правило, фіксовані терміни обороту і прогнозовану прибутковість. Водночас ця модель потребує стабільного фінансово-кредитного ринку, оскільки повністю відкрита для ринку вільного капіталу і незалежних інвесторів, які діють на ньому, а також високого рівня контролю ризиків. Розширено-відкрита модель може бути одно- або дворівневою [41, с. 39].

За однорівневої розширено-відкритої моделі сам кредитор випускає іпотечні цінні папери (іпотечні облігації) під забезпечення наданих ним кредитів. За такою схемою в Європі діють в основному іпотечні банки. Лише в Іспанії

випуск іпотечних облігацій дозволений комерційним банкам. Інвесторами є кредитні і фінансові організації, страхові компанії, пенсійні фонди, корпорації та населення. Однорівнева розширено-відкрита модель не дуже поширена. У Західній Європі 85 % обсягу випуску іпотечних облігацій припадає лише на три країни – Данію, Швецію та Німеччину [24, с. 50].

Дворівнева розширено-відкрита модель найактивніше застосовується в США. Відмінність її полягає у наявності спеціальних посередників на вторинному ринку – великих іпотечних банків або спеціалізованих кредитних організацій. Найбільшими та найвпливовішими цього ринку в США є компанії «Фенні Мей» (Fannie Mae) та «Фредді Мак» (Freddie Mac) [41, с. 39].

Зважаючи на тенденції, які відбуваються на грошово-кредитному ринку України, в перспективі найбільшого поширення в країні може набути розширено-відкрита модель організації ринку іпотечного кредитування. У зв'язку з цим банкам доведеться збільшувати рефінансування (сек'юритизацію) наданого кредиту на вторинному ринку. Рефінансування позички на вторинному ринку потребує наявності достатніх за обсягом пулів стандартизованих іпотечних кредитів. Безумовно, банк може диференціювати свій портфель, поділивши його на кредити (кредитні інструменти), які підлягатимуть рефінансуванню й такі, які фінансуватимуться за рахунок власних коштів або ресурсів, що залучаються на внутрішньому депозитному ринку. Зважаючи на те, доцільно розвивати на внутрішньому ринку всі три моделі іпотечного ринку.

Збалансована автономія є актуальною для нашої країни, бо велика сума готівкових грошей усе ще перебуває за межами банківської системи. Ця модель стимулює населення до заощаджень, що є позитивним чинником для економіки, яка розвивається. Скорочено-відкрита модель теж розвиватиметься, адже в нашій державі майже три чверті банків є невеликими, їх вихід на міжнародний фінансовий ринок обмежений, а робота із заставними інструментами дає змогу таким установам формувати стабільні ресурси.

1.2. Інструменти іпотечного кредитування

Суб'єкти іпотечного кредитування для практичної реалізації іпотечних відносин використовують інструменти іпотечного кредитування. Дієвість інструментів іпотечного кредитування в Україні ґрунтується на законодавчому забезпеченні та принципах іпотечного кредитування.

Інструменти іпотечного кредитування поділяють на такі групи:

1. Фінансові інструменти акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування:
 - ✓ іпотечні цінні папери:
 - іпотечні облігації;
 - заставні листи;
 - іпотечні сертифікати участі;
 - іпотечні облігації установ фінансування ліквідності;
 - ✓ відсоткові ставки;
 - ✓ перші внески позичальників;
 - ✓ контрактні цільові житлові заощадження;
 - ✓ поліси страхування;
 - ✓ пенсійні вклади.
2. Іпотечні кредити як інструменти іпотечного фінансування.
3. Інструменти забезпечення іпотечних кредитів та їх сек'юритизації:
 - ✓ застава;
 - ✓ заставна;
 - ✓ цесія;
 - ✓ тітризація.
4. Інструменти погашення основного боргу та сплати відсотків за іпотечним кредитом:
 - ✓ інструменти з фіксованою відсотковою ставкою:
 - ануїтетний іпотечний кредит;
 - кредит з рівними внесками у погашення основної суми боргу;
 - іпотечний кредит з підсумковим платежем;

- ✓ інструменти зі змінною відсотковою ставкою:
 - іпотечний кредит з коригованою відсотковою ставкою;
- ✓ інструменти з використанням індексуєчих коефіцієнтів:
 - іпотечний кредит з індексацією боргу;
 - іпотечний кредит з подвійною індексацією.

5. Інструменти державного регулювання іпотечного ринку, державного стимулювання іпотечного кредитування та спрямування заощаджень населення на інвестиційні цілі:

- ✓ Державний реєстр прав власності на нерухоме майно;
- ✓ ліцензування кредитної діяльності, пов'язаної із наданням іпотечних кредитів та випуском іпотечних цінних паперів;
- ✓ податкові пільги учасникам іпотечного ринку;
- ✓ Державні премії учасникам ощадно-будівельних кас та ощадно-будівельних асоціацій;
- ✓ Державні цільові житлово-будівельні субсидії;
- ✓ Державні гарантії за іпотечними облігаціями;
- ✓ Державне страхування осіб, що отримують іпотечні кредити;
- ✓ Часткова або повна компенсація державою першого внеску позичальника та відсотків за іпотечним кредитом [20, с. 185].

Традиційно, іпотечні кредити можна структурувати наступним чином:

- 1) за характером застосування процентної ставки – кредити з фіксованою ставкою та кредити зі змінною ставкою;
- 2) за характером виплати розрізняють іпотечні кредити з постійними виплатами та зі змінними виплатами [1, с. 641].

Доповнюючись спеціальними кредитними технологіями, змінюючи внутрішню структуру амортизаційних виплат, ці види кредитів можуть пересікатися й утворювати чисельну мережу іпотечних інструментів.

Інструмент з фіксованою процентною ставкою не означає постійних виплат, це можуть бути різноманітно структуровані за виплатами кредита. Більше того, рівновеликі періодичні платежі також не означають використання кредиту з

фіксованим процентом – таким чином може бути структурована іпотека при багатьох альтернативних ставках [1, с. 642].

Процес поступової виплати боргу за іпотечним кредитом і виплати боргу за процентними ставками (сплата процентного боргу), який супроводжується зменшенням залишку загальної суми кредитного боргу за рахунок періодичних платежів до його повного погашення у визначений договором термін, називається амортизацією іпотечного кредиту [1, с. 642]. Саме параметри амортизаційних виплат за конкретними кредитами визначають параметри іпотечних цінних паперів, які випускаються на підставі цих кредитів.

Амортизація кредиту здійснюється різними способами: залежно від застосовуваного інструмента та від того, як структуровані ці кредита у відповідності з договором або графіком сплати кредитного боргу. У ньому вказуються регулярні періодичні амортизаційні платежі як за основною частиною боргу, так і за процентами за кредит, також вказується кредитний баланс – решта суми основного боргу і сплати за процентами на будь-яку дату. Платежі за іпотечним кредитом можуть бути щомісячні, щоквартальні, щорічні та одноразові [14, с. 23].

Кредитні інструменти передбачають різноманітні сполучення виплат як основної суми боргу, так і процентної ставки, причому саме схема і структура виплат визначають вид іпотечного інструмента.

Стандартним видом іпотечного кредиту є іпотечний інструмент з жорстким кредитним строком, відомою з самого початку платою, сума якої складається з виплат основної суми кредитного боргу та виплат за процентними ставками за кредит. Згідно з даною схемою сума амортизаційних виплат залишається незмінною протягом всього терміну кредитування, проте склад виплат поступово змінюється за структурою. Внески за сплатою за кредитні послуги зменшуються, оскільки їх вартість обчислюється виходячи з залишку основного кредитного боргу, а сам залишок основного боргу за кредитом протягом всього кредитного терміну зменшується. Одночасно, самі внески за повернення суми основного боргу постійно зростають, виходячи з необхідності

зрівнювання загальної суми амортизаційних платежів до певної сталої величини [14, с. 24].

Стандартна модель іпотечного кредитування з фіксованою ставкою та постійними рівновеликими періодичними сумами амортизаційних виплат, розрахованими таким чином, що поступово, до кінця терміну кредиту остаточний баланс боргу повністю ліквідується, є прикладом кредиту, який повністю самоамортизується.

Крім іпотечних кредитів з фіксованим процентом, на відміну від схеми стандартної іпотеки, з'явилися різні види іпотечних зобов'язань. Розрізняють такі види кредитів, які багато хто з авторів визначають як "несамоамортизовані з фіксованим рівнем платежів" [80, с. 150], (тобто іпотечні інструменти, які є альтернативними стандартній традиційній іпотеці):

1. Іпотека (кредит) з шаровим платежем (ballon payment mortgage) – строкова іпотека. Це загальний термін декількох різновидів іпотек, який означає не регулярні амортизаційні виплати за кредит, а разову сплату всієї суми в кінці кредитного строку, структуровану виходячи зі зрушень поточних виплат. Основний принцип шарової іпотеки передбачає разові, великі платежі, а також зрушення сплати кредитного боргу або процентів. Можливий варіант розпланування шарового платежу, коли підсумкова виплата здійснюється декількома великими платежами, які умовно підпадають під один загальний платіж [78, с. 67].

Строк кредиту шарової іпотеки не змінюється. Виокремлюють кілька видів шарової іпотеки:

- постійна, або відстрочена іпотека – протягом усього терміну передбачається тільки виплата сум за процентними платежами, а основна сума боргу сплачується єдиною остаточною сумою в кінці строку іпотеки;
- іпотека із заморожуванням процентних виплат, які зсуваються на кінець кредитного строку, як і виплати за основним боргом, тобто в кінці строку здійснюється один разовий платіж;

- частково самоамортизована іпотека з підсумковими виплатами в кінці строку передбачає часткові періодичні виплати як основного боргу, так і процентів з наступною разовою сплатою усіх остаточних сум;
- іпотека з поступовою виплатою основного боргу та разовим платежем процентів [1, с. 643].

2. Пружинна іпотека – кредит з платежами, що зменшуються (гасяться). Основний принцип інструмента – із кожної виплати за основним боргом виплати по процентах знижуються, зменшуючи таким чином загальні щомісячні внески. Найбільш поширеніший вид пружинних кредитів – рівновеликі фіксовані виплати основної суми боргу та процентні виплати на несплачений (непогашений) баланс кредиту, які поступово знижуються у зв'язку зі щомісячним зменшенням загального основного боргу за кредитом [1, с. 644].

Крім запропонованої класичної схеми пружинної іпотеки можливе застосування на практиці комбінованої схеми з постійними виплатами тільки процентних платежів і потім із перемінними виплатами, що складаються із рівних виплат по основному боргу і виплат по процентах, що зменшуються.

При цьому при кредитуванні строком на 1 рік дозволяється відстрочка платежів по погашенню кредиту на строк до 2-х місяців; на строк до двох років - до 3-х місяців; на строк до трьох років - до 3-х місяців.

3. Кредити з платежами, що наростають. Іпотека з диференційованими платежами або платежами, що наростають використовується досить широко [62, с. 152]. Можна виділити декілька варіантів цього виду іпотеки:

1) кредит з фіксованою ставкою. Строк кредиту постійний. Змінні виплати структуруються таким чином, що початкові платежі менші, ніж при іпотеці фіксованими платежами [78, с. 71]. При цьому у перші роки кредиту надають дещо негативну амортизацію, котра потім сплачується шляхом поступового зростання платежів за основним боргом до величини, необхідної для повної позитивної амортизації кредиту. Таким чином здійснюється прив'язка росту амортизаційних виплат за кредитом до інфляційних процесів. В цілому, кредит є самоамортизованим. Вперше був офіційно введений Федеральною

житловою адміністрацією США у 1977 році за рядом програм, у тому числі програм для молодих сімей з доходами, що постійно зростали та орендодавців, доходи яких поступово збільшувалися у зв'язку з інфляцією [1, с. 645];

2) іпотека з гнучким графіком погашення боргу – в перші 3-5 років виплати структуруються таким чином, що позичальник сплачує тільки проценти, а в подальшому обсяг платежів нарощується. Існують дві основні умови такої іпотеки: по-перше, в початковий період кожний місячний платіж повинен покривати принаймні нараховані проценти; по-друге, після п'ятирічного строку платежі за кредитом повинні повністю амортизувати основну суму боргу;

3) іпотека з заставним рахунком – один з варіантів іпотечного кредиту з платежами, що наростають та вбудованою схемою додаткового забезпечення. Частка первинного внеску (платежу) або інший вид фінансових коштів зараховуються на спеціальний заставний рахунок, який протягом кількох років є джерелом поповнення щомісячних виплат. Низькі початкові платежі, що компенсуються таким чином, поступово зростають і починають у якийсь момент перевищувати платежі за стандартною заставною [78, с. 73].

При застосуванні цього виду іпотеки графік виплати кредитного боргу розраховується таким чином, що початкова виплата кредиту:

- при кредитуванні на 2 роки починається із суми платежу в розмірі 2 % від суми кредиту, а кожна наступна виплата щомісячно рівномірно зростає приблизно на 0,18%;
- при кредитуванні на 3 роки – із суми платежу в розмірі 1,5 %, кожна наступна виплата за кредитом щомісячно рівномірно зростає приблизно на 0,07 % [1, с. 646].

Є доцільним застосовувати цей вид іпотеки лише у випадках, коли позичальник має незначні доходи і погашення кредиту передбачається за рахунок продажу первинного житла. Також необхідно врахувати, що в деякій мірі небезпекою та недоліком такого інструменту, так як і попереднього, є уявна доступність даного виду кредиту в початковий період, що підвищує ризик

неповернення кредиту в майбутньому, особливо при його наданні на нетривалі строки.

4. Іпотека за участю кредитора у прирості вартості може також називатися частковою іпотекою. Техніка фінансування заставної з частковою іпотекою зумовлює фінансовий інтерес кредитора, що компенсує пільгове кредитування або інші пільги для позичальника – відстрочення виплати процентів або основного боргу, збільшення чи зменшення строків кредитування і т.ін. Зокрема, пільгове кредитування може включати зниження процентної ставки за кредитом в обмін на отримання аналогічного процента від різниці у збільшенні вартості нерухомості після її продажу, проте співвідношення може бути й іншим. Особливість даного виду іпотеки полягає у тому, що сплата договірної участі кредитора у вартості нерухомості в грошовому вираженні зазвичай здійснюється лише під час продажу або передачі власності, рефінансування чи виплати кредиту. Участь кредитора у збільшенні вартості нерухомості складає в середньому 20-50 % [62, с. 158].

5. Іпотека зі спільною участю кредитора та позичальника – іпотека, що дає змогу кредитору отримати доходи від нерухомості у різноманітних формах. Це може бути частка ренти, або частка чистого операційного доходу. Додатковий дохід кредитора компенсує йому пільги, які надавалися позичальнику. Даний вид іпотеки та часткова іпотека відрізняються одна від одної специфічними умовами кредитування і особливим характером розподілу доходів від нерухомості. У першому випадку у кредитора з'являється частка участі в отриманні доходів за період часу, що обумовлений договором, у другому – частка у власності. Іпотека зі спільною участю застосовується при фінансуванні нерухомості, яка приносить дохід [1, с. 647].

6. Іпотека з дисконтом, байдаун – іпотека зі зниженою ставкою за кредитом, що сплачується позичальником в обмін на підвищений дисконт. В основному, дисконт встановлюється за кредитами, які можуть бути повернуті достроково у зв'язку з тим, що амортизація кредиту проходить за коротший строк. Отже, виплати за процентами будуть значно зменшені в порівнянні з повним

строком кредитування, відповідно знизяться й доходи кредитора. Звичайно, дисконт – це попередня виплата, яку кредитор може відрахувати з кредитної суми. При цьому позичальник отримує кредит, який є меншим за обсягом, ніж той, який вказаний в іпотечному договорі, на суму дисконту, а усі наступні процентні виплати та виплати за основним боргом за кредитом визначаються, виходячи з його повного обсягу. Слід відзначити, що у ряді іпотечних технологій застосовується "байап" – принцип, зворотний байдауну: підвищена ставка за іпотечним кредитом в обмін на відповідну зміну суми іпотечного кредиту [1, с. 647].

7. Іпотека з доданим процентом – іпотека, яка надає позичальнику право дострокового повернення кредиту. Доданий процент сумується із процентною річною ставкою за кредитом (внаслідок чого збільшується сума щомісячних кредитних виплат). У даному випадку санкція за дострокове повернення кредиту компенсує кредитору банківські збитки, які були викликані скороченням кредитного терміну. При цьому, у зв'язку з подорожчанням кредиту, первинна кредитна ставка встановлюється на нижчому рівні, порівняно з ринковими іпотечними ставками. Цей інструмент за технологією аналогічний іпотеці з дисконтом [1, с. 648].

З метою запобігання втрати доходів банку пропонується за цим видом іпотеки (з правом дострокового погашення кредиту), як правило, використовувати комбіновану схему пружинної іпотеки.

При визначених намірах позичальника достроково повернути кредит підвищена процентна ставка застосовується безпосередньо при укладанні кредитного договору або передбачається відповідний запис в кредитному договорі щодо донарахування відсотків із застосуванням доданого проценту за умови дострокового повернення кредиту.

8. Іпотека зі зворотним ануїтетом – це зворотна рентна іпотека, або зворотний іпотечний інструмент. При цьому виді запозичення позичальник отримує кредит, який повертає наступною передачею прав на нерухомість у визначений договором термін. Заставна призначена в основному для пенсіонерів

як додаткове фінансування життя власника нерухомості – довічна рента. Кредит може бути структурований таким чином, що позичальник – продавець нерухомості отримує від кредитора щомісячно (або в декілька прийомів) певні частки цього кредиту, або кредит може сплачуватись одночасно. Даний вид кредиту є одним із різновидів шарової іпотеки, яка має перевернутий вигляд. Коли у звичайної шарової іпотеки платіж за отриманий кредит сплачується позичальником у кінці строку кредитування у грошовому вигляді, то в цьому випадку отриманий кредит у кінці кредитного строку сплачується позичальником переказом усіх прав власності на нерухомість кредитору [74, с. 56].

9. Завершальна іпотека – вид вторинного (субординованого) фінансування, що являє собою останню іпотеку, яка приймає практично будь-який вигляд. На відміну від звичайної останньої (молодшої) іпотеки завершальна іпотека включає у свій баланс кредитні баланси усіх попередніх іпотек.

10. Канадський ролл – оверний кредит – поновлювальна іпотека зі ставкою, що плаває або переглядається. Умови кредиту та іпотечна ставка періодично переглядається з урахуванням нових ринкових умов. Періоди фіксованої ставки різні. Ставка переглядається через 3-5 років, після чого несплачене сальдо рефінансується кредитом, який знову надається. Можливим є рефінансування кредиту з видачею додаткових кредитних сум. В цілому, строк кредитування за договором становить 25-30 років. Таким чином, даний вид іпотеки може включати як періодичне рефінансування кредиту (перегляд середньострокової іпотеки з постійною ставкою) за новою ціною – застава з кредитом, що періодично поновлюється зі зміною умов кредитування, так і періодичне коригування ставки та інших умов кредиту, тобто застосування плаваючої ставки, яка змінюється кожні 3-5 років [1, с. 648].

11. Іпотечні інструменти із плаваючими змінними ставками – це індексовані кредити з автоматично змінними ставками, які відображають рух обраних та визначених у договорі ставок фінансового ринку або різних інфляційних показників. Коригування цих ставок здійснюється у визначений договором термін. Інтервал цих змін може бути різним – 6, 12 або 24 міс, але він

може змінюватися й від 1 міс. до 5 років. Частіше ставка індексується щорічно залежно від умов кредитування та виду іпотеки відповідно до визначеного в договорі індексу. Таким чином, повністю індексована ставка (за якої зміни амортизованих платежів постійно залежать від змін індексу) протягом всього строку кредитування надає кредитору первісно обрану маржу, тобто часто банківська маржа практично не залежить від поточної вартості індексу й завжди постійна. Ефективність плаваючої ставки полягає у тому, що вона зазвичай прив'язується до певних базових ринкових ставок, які змінюються залежно від інфляційних процесів. Залишок боргу за довгостроковим кредитом перераховується вже виходячи з цієї нової ставки, відповідно до чого новий графік платежів завжди розраховується на підставі необхідної позитивної амортизації кредиту. Варто відмітити, що в зв'язку з підвищеною ризикованістю даних інструментів, законодавство встановлює обмеження процентних ставок, а саме: мінімальна ставка – ставка "флор" та максимальна – ставка "кеп" [62, с. 173].

12. Іпотека з виплатою, що нарощується (GEM), іпотечний кредит з маржею, що зростає – складна багатоваріантна схема іпотечного інструмента з фіксованою ставкою у перші роки кредитування. Коли первинний період із застосуванням стандартного заставного інструмента триває більше року, то іпотека зветься "степ-GEM". Період наступної градації найчастіше складає рік. Ставка градації – це процентний приріст суми виплат. Вона встановлюється договором, виходячи з необхідності позитивної амортизації кредиту. Своєрідність цієї іпотеки у тому, що технологічно інструмент може включати використання як фіксованої, так і змінної ставки по черзі. Іпотека GEM - один з різновидів іпотечного кредитування зі змінними строками кредитування, що зменшуються [1, с. 648-649].

13. Іпотека зі змінною процентною ставкою та платежами, що збільшуються за рахунок погашення, об'єднує риси іпотеки з диференційованими платежами, що наростають, та іпотечного кредиту зі змінною процентною ставкою, яка постійно змінюється відповідно до змін ринкових індексів або

показників. Перші 10 років банки надають пільги за сплатою кредиту (кредит з частковою негативною амортизацією) з наступним перерахуванням всіх недоплат до повної позитивної амортизації кредиту. Даний інструмент більш рівномірно розподіляє ризик процентної ставки між позичальником та кредитором, ніж інші види іпотек [1, с. 649].

14. Іпотека "Уочовії" розроблена банком "Східна Кароліна" (США). Вона вважається різновидом заставної з процентною ставкою, що регулюється. Первинна ставка визначається базовою прийнятою ринковою ставкою. Далі, для розрахунків, ставка кожні 3 місяці коректується, однак самі платежі залишаються незмінними протягом 5 років. Потім перерозподіляються частки сплати за процентну ставку та за основну суму боргу, а також вже дійсна прив'язка кредитної ставки до реальної ринкової. Таким чином, ставка переглядається кожні 5 років. При цьому корегування платежів здійснюється зі збільшенням або зменшенням платежів залежно від необхідної амортизації кредиту в межах 25 % вартості щомісячних виплат. За 25 років кредитування (при терміні 30 років) останнє коригування плати за кредит може перевищувати 25 % за необхідності повної амортизації кредиту вчасно. Якщо збільшення процентної ставки все ж не дозволяє повністю виплатити кредит вчасно, ця технологія кредитування передбачає додаткову можливість його рефінансування [23].

Слід зазначити, що іпотека є одним із найбільш дієвих інструментів, за допомогою якого здійснюється забезпечення повернення кредиту, що, в свою чергу, впливає на підвищення ефективності діяльності банківської системи України.

Отже, використання різноманітних інструментів і технологій іпотечного кредитування надасть можливість комерційним банкам рівномірно розподілити ризики процентної ставки між позичальником і кредитором, знизити процентні ставки за іпотечними кредитами і зробити їх більш доступними, що є одним із шляхів підвищення потенційного попиту на продукти іпотечного кредитування в Україні. До того, їх застосування приведе до зростання конкурентоспроможності банків-операторів на ринку іпотечного кредитування. В сучасних умовах розвиток

іпотечного кредитування є одним із найбільш актуальних завдань для України, перш за все тому, що саме іпотека може стати одним із важливих інструментів під час створення національної системи заощаджень, ефективним інструментом рішення житлової проблеми українців, а також сприятиме формуванню середнього класу. Крім того, світовий досвід свідчить про позитивну роль іпотеки у подоланні кризи та прискоренні проведення економічних реформ, стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього ринку. За умови широкого впровадження іпотечного кредитування у країні збільшаться бюджетні надходження, більш ефективно будуть вирішуватися житлові питання, зросте відтворення робочої сили та її мобільність. За рахунок управління розгалуженими фінансовими потоками держава зможе впливати на соціально-економічні процеси в країні.

1.3. Нормативно-правове забезпечення іпотечного кредитування

В Україні для ефективного розвитку системи іпотечного кредитування важливе значення має правове, нормативне та інформаційне забезпечення, яке впливає на всі складові елементи системи іпотечного кредитування (рис.1.2).

Забезпечення		
<i>Правове</i>	<i>Нормативне</i>	<i>Інформаційне</i>
<ul style="list-style-type: none"> – закони України; – укази Президента; – постанови Верховної Ради України; – постанови Уряду. 	<ul style="list-style-type: none"> – концепції; – стандарти; – нормативи і норми; – інструкції; – методичні рекомендації 	<ul style="list-style-type: none"> – економічна інформація; – фінансова інформація; – статистичні дані; – маркетингові дослідження

Рис. 1.2. Класифікація забезпечення іпотечного кредитування [20, с.180]

Необхідним чинником є наявність законодавства, яке на комплексній основі забезпечило б створення належної правової бази для розвитку іпотечних відносин.

На даний час в Україні набули чинності такі основоположні документи в галузі іпотечного кредитування: Земельний кодекс України, Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України “Про іпотеку”, Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним

боргом та іпотечні сертифікати”, Закон України “Про оцінку земель”, Закон України “Про охорону земель”, Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, Закон України “Про цінні папери і фондовий ринок”, Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, Закон України “Про організацію формування та обігу кредитних історій”, Закон України “Про іпотечні облігації”, постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 р. № 1330 “Деякі питання Державної іпотечної установи”, постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 410 “Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек”, постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422 “Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання”, розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р “Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування” [20, с.182].

Правові основи функціонування іпотечного кредитування в Україні визначено в Законі “Про іпотеку”. Цей закон вважається одним із найпрогресивніших у Центральній та Східній Європі, оскільки зорієнтований на захист інтересів кредиторів і системно регулює іпотечні відносини.

З серпня 2004 року набув чинності Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, що на законодавчому рівні закріплює систему та порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно. Вказаний закон регулює відносини, пов’язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно всіх форм власності, їх обмежень та угод щодо нерухомості [54].

Що стосується аграрної іпотеки, то поки що відсутнє законодавче забезпечення ведення в Україні державного земельного кадастру, оскільки проект

Закону України “Про державний земельний кадастр” все ще перебуває на розгляді у Верховній Раді України.

Необхідною умовою іпотеки землі є створення спеціалізованого Державного земельного (іпотечного) банку з широкими можливостями іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників і комерційних операцій із землею та нерухомістю.

Важливе значення має введення в дію Закону України “Про організацію формування та обігу кредитних історій”. Закон визначає правові та організаційні засади формування і ведення кредитних історій, права суб’єктів кредитних історій та користувачів бюро кредитних історій, вимоги до захисту інформації, що складає кредитну історію, порядок утворення, діяльності та ліквідації бюро кредитних історій. Законом передбачено формування бази даних для доступу кредиторів до інформації щодо кредитоспроможності потенційних позичальників [58].

Отже, подальше вдосконалення правової бази з питань іпотечних відносин – запорука ефективного розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Основними ланками нормативного забезпечення іпотечного кредитування слід вважати:

- ✓ концепції;
- ✓ стандарти;
- ✓ нормативи та інструкції;
- ✓ методичні та практичні рекомендації [20, с. 183].

Всі ці ланки нормативного забезпечення задіяні для створення сприятливих умов для активного розвитку іпотечних відносин в Україні.

Доцільно звернути увагу на розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559-р щодо схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування. В основу цієї Концепції покладені принципи функціонування ринку іпотечного кредитування, які відображають позитивний міжнародний досвід у цій сфері і є зрозумілими та прийнятними для національних та іноземних інвесторів. Концепція встановлює

єдині стратегічні підходи, які мають бути покладені в основу державної політики у сфері іпотечного кредитування, що розвиватиметься на ринкових засадах з мінімально можливим втручанням держави. При цьому держава забезпечує режим найбільшого сприяння суб'єктам ринку іпотечного кредитування та створює законодавчі та економічні умови для стимулювання ефективного розвитку цього ринку [59].

Затверджено Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” та Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”, які є обов'язковими для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності [55; 56].

Як показує досвід зарубіжних країн, обов'язкове застосування іпотечних стандартів дає змогу значно знизити всі ризики, що виникають при іпотечному кредитуванні.

Кожна країна розробляє стандарти відповідно до умов розвитку національної економіки. Іпотечні стандарти являють собою перелік економічних (розмір ставок, співвідношення залучених і власних коштів позичальника) та організаційно-правових (вимоги до позичальника іпотечного кредиту, умови андеррайтинга, вимоги до процедури надання й обслуговування іпотечних кредитів тощо) вимог до процедури надання іпотечного кредиту спеціалізованою кредитно-фінансовою установою, які повинні бути закріплені державою у формі підзаконного нормативно-правового акту [20, с. 183].

У березні 2004 року затверджено Стандарти житлового іпотечного кредитування, розроблені Українською національною іпотечною асоціацією. Документ має рекомендаційний характер для іпотечних кредиторів. Ці стандарти можуть використовуватись НБУ, фінансовими установами другого рівня, спеціалізованими іпотечними установами, банками, іноземними фінансовими установами для здійснення рефінансування іпотечних кредиторів під заставу іпотечних активів (прав вимоги за житловими іпотечними кредитами), при здійсненні емісії іпотечних цінних паперів або для інших цілей [50].

Рішенням правління Державної іпотечної установи від 13 лютого 2006 року № 35 прийнято Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів. Вони встановлюють вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування, впроваджують процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів, запроваджують систему рефінансування первинних кредиторів через Державну іпотечну установу з метою забезпечення виконання статутних завдань Установи [70].

Розробка методичних і практичних рекомендацій, інструкцій щодо функціонування іпотечних відносин сприятиме розвитку іпотечного кредитування та національної економіки загалом.

Інформаційне забезпечення – це сукупність заходів, спрямованих на збирання, обробку, аналіз, оцінку та розповсюдження актуальних, точних та своєчасних даних з метою забезпечення інформаційних потреб учасників іпотечних відносин. Воно має велике значення для проведення досліджень у сфері іпотечного кредитування як теоретичного так і прикладного характеру, виявлення основних процесів і тенденцій в кредитуванні під заставу нерухомості. Безперечно, що в Україні для прийняття обґрунтованих рішень учасниками іпотечних відносин вирішальне значення має економічна інформація [20, с. 184].

Оскільки основними учасниками іпотечних відносин є іпотекодавець та іпотекодержатель, то розрізняють інформацію, яка потрібна відповідно іпотекодавцю та іпотекодержателю.

Інформація для іпотекодавця – це інформація стосовно умов видачі, обслуговування і повернення кредитів під заставу нерухомості. Сучасний стан розвитку іпотечних відносин наводить на думку, що дуже важливою є інформація стосовно доцільності та можливих наслідків іпотеки.

Для іпотекодержателя необхідною є достовірна інформація про платоспроможність і надійність іпотекодавця. В Україні оцінити надійність іпотекодавця набагато складніше, ніж у розвинених країнах. Серйозною проблемою банків є брак достовірних об'єктивних даних для оцінки надійності та платоспроможності іпотекодавця в умовах тінізації доходів та капіталів. Банки не

завжди мають можливість оцінити його кредитну історію та репутацію. Найбільш складно оцінити ризик дефолту за короткостроковими іпотечними кредитами, що не амортизуються, оскільки сама структура кредиту, погашення основної суми боргу в кінці терміну – не дає банку змоги провести будь-яку додаткову оцінку надійності іпотекодавця протягом дії кредитної угоди. Тому кількість звернень стягнень на нерухомість за такими кредитами у 2–5 разів перевищує кількість звернень за кредитами, що амортизуються.

Інформаційні кредитні компанії або бюро кредитних історій (БКІ) відіграють ключову роль у забезпеченні ефективного функціонування кредитної галузі. БКІ слугують як архіви кредитних історій та фінансових даних громадян і підприємств різних галузей економіки. Коротко діяльність БКІ можна охарактеризувати як збір особистих та кредитних даних про приватних клієнтів і підприємства та надання цих даних членам бюро. Така інформація використовується членами бюро при оцінюванні кредитоспроможності особи, яка звертається за отриманням кредиту, чи здатності та готовності повернути борг. Визначення позичальників з низькою кредитоспроможністю дає змогу кредиторам уникнути можливості надання позик, які не буде повернено. В цьому контексті послуги, що надаються БКІ, відіграють ключову роль у забезпеченні майбутнього процвітання кредитної діяльності як на сформованих ринках, так і на ринках, що розвиваються [5].

Як свідчить зарубіжний досвід, перші бюро кредитних історій були створені як неофіційні торговельні асоціації на початку минулого століття в Нью-Йорку. Їх засновники розуміли, що об'єднання кредитних даних і надання інформації про клієнтів дасть змогу обмежити кількість непогашених позик [5].

На сьогоднішній день державні і приватні БКІ розповсюджені по всьому світу. Їхній вагомий внесок у розвиток кредитної галузі важко переоцінити. Лише в США створено понад 1 000 БКІ, але визнаними лідерами в цій галузі вважаються три компанії – Equifax, Experian та Trans Union. На стадії формування бюро кредитних історій в Китаї, Індії, Єгипті, Казахстані та Індонезії [20, с. 184].

Важливе значення для розвитку іпотечних цінних паперів має створення Першого всеукраїнського бюро кредитних історій із статутним фондом 4,25 млн. гривень, учасниками якого наразі є асоціація українських банків, 30 комерційних банків і 2 страхові компанії. За підрахунками фахівців США, завдяки роботі кредитних бюро обсяги кредитування збільшуються в середньому на 20 % ВВП, крім того, вартість кредиту значно знижується [63].

Важлива роль в ефективному проведенні операцій банків щодо іпотечного кредитування належить установам і організаціям, які надають консультаційну допомогу в даних питаннях. В Україні таку допомогу надає Український освітній центр реформ, діяльність якого спрямована на громадську освіту та інформаційну підтримку економічних, політичних й соціальних перетворень в Україні.

Основна умова ефективного розвитку іпотеки – мінімізувати ризики кредиторів при наданні кредитів під заставу нерухомості і зробити кредити доступними і безпечними для позичальників. А для цього необхідним є створення в Україні належної законодавчої і нормативної бази для правового забезпечення прав кредиторів та інвесторів та надання соціально-економічних гарантій позичальникам. У вирішенні цього питання важлива роль належить державі. А також в досить значній мірі функціонування системи іпотечного кредитування в Україні залежить від взаємозв'язку складових елементів цієї системи та їх взаємного впливу.

Розвиток іпотечного кредитування залежить від формування законодавчої бази, яка покликана забезпечувати надійний захист прав кредиторів та позичальників та передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення правовідносин у цій сфері.

Одночасно слід наголосити на важливості внесення змін до законодавчих актів для узгодження їх з міжнародними стандартами та вимогами права Європейського Союзу.

З урахуванням світового досвіду потрібно створити в Україні постійно діючу консультативну службу з питань іпотечного кредитування, яка б мала свої

відділення та філії у всіх областях України і надавала необхідні інформаційні послуги учасникам іпотечного ринку.

Державна політика у сфері іпотечного кредитування ґрунтується на тому, що держава повинна забезпечувати режим максимального сприяння суб'єктам ринку іпотечного кредитування та створювати належні умови стимулювання ефективного розвитку цього ринку.

1.4. Історія становлення іпотечного кредитування

Іпотека має багатовікову та різнобарвну історію. Процес її становлення супроводжувався трансформацією предметів іпотеки, форм її оформлення, прав власності, моделей іпотечного ринку та його інструментів.

Термін "іпотека" (від гр. *hypotheka* - підставка) був відомий ще в стародавній Греції на початку VI ст. до н.е. Прийнято вважати, що своїм походженням він завдячує Архонту (одна з найвищих посадових осіб ряду античних міст із демократичним устроєм) та був пов'язаний із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними ділянками. До того часу в Афінах заставним забезпеченням виступала особистість боржника, якому у випадку невиконання вимог загрожувало рабство. На межі такої земельної ділянки, яка належала боржнику, кредитор встановлював спеціальний стовп із надписом про те, що це майно виступає забезпеченням його претензії у визначеній сумі. На цьому стовпі також відмічалися усі борги власника землі і такий стовп отримав назву "іпотеки", а саме слово стало застосовуватися для визначення застави [3, с. 6-7].

Заставлене майно, яке вважалось іпотекою могло без перешкодно переходити від одного власника до іншого, тому що забезпеченням виступала не особа, а її майно.

У подальшому для запису операцій з майном, яке виступало забезпеченням, стали використовувати особливі книги, які називалися іпотечними. Вже у стародавній Греції забезпечувалась гласність

(транспарентність), яка дозволяла будь-якій зацікавленій особі безперешкодно пересвідчитися про стан певної земельної власності.

Новий розвиток інститут іпотеки отримав у Римській імперії. Іпотека встановлювалась на все майно боржника, а не лише на земельну ділянку.

У I ст.н.е. створювалися перші іпотечні установи, які видавали кредити під заставу майна приватним особам, а в II ст.н.е. було запроваджене особливе законодавство для установ, які виконували функції іпотечних банків та діяли поряд з іншими кредитними установами – прообразами ощадних кас та асоціацій [3, с. 7].

Іпотека протягом досить короткого проміжку часу еволюціонувала від угоди, яка була заснована на довірі до більш прогресивної форми – неформальної застава, а далі – до застави.

За умов укладання угоди, яка була заснована на довірі об'єкт застави переходив у власність кредитора, причому останній мав право або повернути нерухомість боржнику після виконання договору, або продати її, відмовившись від грошової вимоги.

Договір неформальної застави передбачав передачу нерухомості вже не у власність, а в тимчасове володіння нею як гарантії виконання кредитного зобов'язання. Позичальник мав право вимагати, щоб кредитор не користувався заставленою нерухомістю, а лише зберігав її. Крім того, кредитор вже не мав права залишити заставу у себе, а змогу продати її мав лише у випадку невиконання боржником своїх зобов'язань. Різниця між залишком боргу та ціною продажу поверталася позичальнику [28, с. 7-8].

Наступним етапом було становлення класичного інституту іпотеки, зумовлене зміною соціально-економічних умов того часу: послабленням рабовласницького господарювання та масовою передачею землі орендарям. Майно залишалося у власності боржника, а кредитор мав право на компенсацію залишку боргу з коштів від продажу з торгів заставленого майна. Спочатку нова форма застави поширювалася лише на знаряддя праці, які орендарі з об'єктивних

причин не мали змоги передати власникам земель. Пізніше в іпотеку стала передаватися й нерухомість [28, с. 8].

Поряд з іпотекою, що базувалася на підставі домовленостей сторін, виникали різноманітні легальні іпотеки, які регулювалися окремими законами (іпотека інвестора на інвестиції, іпотека на майно неплатника податку, іпотека на майно опікуна тощо). Виникли іпотеки, субординовані за часом виникнення (в силу договору) або за ступенем їх важливості (в силу закону). Розвивалася наступна застава однієї і тієї ж нерухомості декільком особам [28, с. 8].

Тут стає більш очевидною ширина спектра відносин, у яких використовувалася іпотека – поряд із відносинами позичальника і кредитора, вона стала використовуватись і у відносинах, пов'язаних з інвестуванням коштів, сплатою податків та ін. Однак, виконання іпотекою функції забезпечення саме при наданні кредитів було і залишається однією з найбільш широковживаних, а такий вид кредитування отримав назву іпотечного.

Роль держави в дотриманні прав учасників іпотечних угод була досить значною, оскільки складні за структурою угоди вимагали контролю й регулювання, налагодженої реєстраційної системи. Проте, у зв'язку з ослабленням функцій держави в умовах загального занепаду епохи Стародавнього світу, інститут іпотеки припинив існування на декілька століть для того, щоб знову відродитись у середньовічному європейському законодавстві.

В Германії іпотека виникла на початку XIV ст. (до того часу там переважав принцип особистої відповідальності за борги), а у Франції – наприкінці XIV ст., тут зберігалася негласна іпотека. У Росії вже в XIII-XIV ст. одночасно з правом приватної власності виникла застава, проте тривалий час вона існувала фактично без законодавчого оформлення [66].

Іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета

іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом [57].

Як уже зазначалося, найпоширенішим і одним із найдавніших є використання іпотеки як забезпечення саме при здійсненні кредитних операцій. Види іпотек за предметом застави зумовили і відповідні види іпотечного кредитування – житлове, комерційне та земельне.

До першої третини ХХ ст., незважаючи на різні правові основи іпотек, що використовувалися в континентальній Європі (романо-германська) та Сполучених Штатах Америки (англосаксонська), іпотечне кредитування мало багато спільних рис.

Основними установами, що займалися наданням іпотечних кредитів, виступали комерційні та ощадні банки, а також позико-ощадні асоціації. Джерелами фінансування іпотечного кредитування були, в основному, депозити. Спеціалізовані іпотечні банки надавали кредити за рахунок коштів від розміщення емітованих ними облігацій, забезпечених іпотечними кредитами. Це поклало початок іпотечному ринку та відкрило нові можливості для рефінансування операцій з іпотечного кредитування.

Яскравим прикладом використання комерційних банків як інститутів іпотечного кредитування є швейцарські кантональні банки. Їх ресурсну базу для іпотечного кредитування складають кошти юридичних і фізичних осіб на депозитних рахунках. Однак ці кошти, як правило, носять короткостроковий характер і лише частково можуть бути розміщені в довгострокові активи.

Позико-ощадна система (система контрактних заощаджень) набула найбільшого поширення в Німеччині (з 1783 р.), Австрії (з 1811 р.) і Франції (з 1843 р.). Вона передбачає фінансування іпотечних кредитів за рахунок цільових ощадних внесків населення, суми і терміни накопичення яких повинні бути сумірні з умовами кредитування. Відсоткові ставки як по внесках, так і по кредитах здебільшого нижче ринкових і фіксуються на термін ощадного контракту. У ряді країн, зокрема в Німеччині, Чехії і Словаччині, урядами надаються бюджетні кошти на підтримку і розвиток цих систем у вигляді

“премій”, що виплачуються до сум, накопичених на рахунках громадян у спеціалізованих позико-ощадних організаціях. Ці організації регулюються окремими законами, що чітко визначають сферу їх діяльності і заходи нагляду за ними [35].

Спеціалізовані іпотечні установи вперше були створені в Пруссії у 1769 році Фрідріхом Великим і були державними, а першими приватними іпотечними банками у формі акціонерних товариств стали бельгійський «Креді фонсьє» («Credit Foncier») в 1835 р. та французький «Креді фонсьє» («Credit Foncier») в 1852 р. Найбільшого поширення такі банки набули в Німеччині, Данії, Швеції. Іпотечні банки мали ексклюзивне право випускати іпотечні облігації з низьким ризиком, тому відносно дешеві [35].

Діяльність деяких з іпотечних банків була обмежена видачею позик міському і сільському населенню під заставу нерухомості, інші кредитували виключно жителів певних районів, але серед них були і такі, які надавали кошти всім категоріям позичальників, включаючи не тільки фермерів і міських домовласників, а й підприємців, зайнятих у готельному бізнесі і т.п.

У США іпотечні банки з'явилися досить пізно. Першим федеральним законом, що регулював діяльність подібних установ, став закон про фермерський кредит 1916 року, згідно з яким було створено 12 федеральних земельних банків, що надавали довгострокові позики фермерам. Система іпотечного кредитування США відрізнялась від європейської коротшими строками надання кредитів (до 5 років), низьким LTV (воно не могло перевищувати 50 %) та умовами погашення кредитів (вони не амортизувалися протягом дії кредитної угоди, основна сума кредиту поверталася позичальником наприкінці терміну кредиту) [79].

У Росії перші кредитні установи, які кредитували дворянство та купецтво під заставу маєтків були створені у 1754 році: для дворянства – санкт-петербурзькі та московські контори Державного банку при Сенаті та Сенатській конторі, а для купецтва – в Петербурзькому порту та Комерцколегії [75, с. 4].

На початку 70-х років XIX ст. в Росії поряд із державними діяло 11 акціонерних земельних банків, а іпотечне кредитування стало досить поширеним

– протягом 10 років обсяг іпотечних кредитів зріс більш як у 4 рази. Акціонерні земельні банки здійснювали кредитування під заставу землі та міської нерухомості на чітко обмеженій території. Селяни мали змогу отримати гроші для придбання поміщицької землі у створеному 1882 році Державному селянському поземельному банку. Позики видавалися в обсязі до 75% вартості майна, терміном на 24,5 та 34,5 року, відсоткова ставка була досить високою і становила 7,5-8,5%. Дворянам іпотечний кредит надавали строком на 66 років у розмірі до 100% оцінюючої вартості застави під 5% річних. Заставні листи Дворянського банку були гарантовані урядом, що давало можливість реалізовувати їх за кордоном, де вони високо котирувались [75, с. 4].

Наприкінці 1890-х років, із прийняттям закону про організацію установ дрібного кредиту, в Росії почався стрімкий розвиток заставних установ, зокрема і кредитних спілок. За 10 років було створено 729 таких установ, а в 1915 році їх нараховувалося 15 450. У першому десятиріччі ХХ ст. вони об'єднували інтереси 8 млн. людей. Новостворювані кредитні установи могли утворювати первинний капітал із залучених джерел, які поверталися за рахунок прибутків, причому в багатьох випадках кредитором виступав безпосередньо Державний банк Росії [67].

Характерними рисами іпотечних кредитів, що надавалися, в тому числі й кредитними спілками, у другій половині ХІХ ст. в Росії були:

- ✓ довгостроковість;
- ✓ дотримання принципу, за яким заставлене майно залишалося в позичальника;
- ✓ реєстрація факту застави – все нерухоме майно було зареєстроване в нотаріальних відділеннях при окружних судах;
- ✓ допущення повторних застав, якщо вартість майна не була вичерпана попередніми заставами;
- ✓ правило старшинства, яке діяло при реалізації майна збанкрутілого позичальника та передбачало задоволення вимог держателів заставних у

порядку їх послідовності (спочатку задовольнялися вимоги держателів першої заставної, потім – другої і т.д.) [67].

На початок 1917 року кредитно-банківська система довгострокового іпотечного кредитування в Росії була досить добре організованою системою, яка мала високий ступінь розвитку та адекватне законодавче забезпечення. Вона складалася з 2 державних банків, 21 земельного та 18 приватних, а також міських кредитних спілок та суспільних банків, спілки взаємного поземельного кредиту, позико-ощадних та кредитних товариств, інших кредитних установ. В іпотечних банках було заставлено близько 60 млн. десятин землі, тобто більше третини всієї посівної площі Росії [80].

У Росії в кінці XIX на початку XX ст. акціонерні земельні банки надавали кредити у вигляді заставних листів (особливого роду цінних паперів, які мали обіг на іпотечному ринку, їх курс коливався). Акції та заставні листи іпотечних банків були поширеним засобом розміщення капіталів для російських підприємців. До фінансового обігу широко залучалися різні види іпотечних цінних паперів – заставні листи, зобов'язання, векселі, сертифікати, а також безпосередньо заставні. Довготермінове фінансування нерухомості сприяло стрімкому розвитку економіки, промисловості, сільського та міського господарства. На той момент Росія за рівнем розвитку кредитно-фінансової системи не поступалася Західній Європі, а за обсягами цінних паперів, що забезпечувалися іпотечними зобов'язаннями та оберталися на європейських ринках, навіть превалювала [35].

У країнах Європи, Сполучених Штатах Америки та інших країнах іпотечне кредитування, особливо іпотечний ринок, продовжували розвиватися. Іпотечне кредитування набувало особливого значення в періоди подолання економічних і соціальних криз, саме в ці періоди спостерігали якісні в інструментах та самій системі рефінансування іпотечних кредитних операцій, тобто іпотечного ринку.

У більшості країн, у тому числі і у США, умови надання іпотечних кредитів для міського і сільського населення визначалися не тільки економічними, а й соціальними та політичними міркуваннями – бажанням допомогти населенню придбати власне житло і нерухомість

сільськогосподарського призначення, прагненням утримати відсоткові ставки по заставних на низькому рівні тощо [35].

Друга половина 60-х років ХХ ст. характеризувалася готовністю фондового ринку розширити обсяги операцій з іпотечними цінними паперами. Розуміння тих можливостей, які відкриваються для збільшення обсягів іпотечного кредитування та реалізації житлових програм, спонукали уряд до нових кроків у подальшій розбудові вторинного іпотечного ринку.

Початком розвитку іпотеки та іпотечного кредитування в Україні вважається друга половина ХІХ століття, коли після селянської реформи 1861 р. царський уряд підготував до публікації Положення про міські громадські банки (1862р.). Через 10 років почав діяти загальнодержавний закон про порядок відкриття кредитних установ земствами (17.05.1872 р.) та Загальні правила про порядок заснування кредитних установ приватними особами (31.05.1872 р.) [34].

Першу не лише в Україні, а й в усій Російській імперії установу іпотечного кредиту було відкрито у 1864 р. – Товариство поземельного кредиту для Херсонської губернії (з 1871 р. – Херсонський земський банк). Основний капітал у 100 тис. крб. становила надана урядом позичка. Згідно із статутом цього банку, який у 1871 р. уряд рекомендував як зразок «при підготовці статутів кредитних установ довготермінового кредиту», дія новоствореної кредитної установи поширювалася на Херсонську, Катеринославську, Таврійську і Бессарабську губернії, тобто на всю сучасну Південну Україну і Молдову. Позичка під заставу маєтку, розміром не менш як 50 десятин (1 дес. = 1,0954 га), надавалася на максимальний термін 34 роки і 11 місяців при 6,75% річних. Платежі процентних внесків здійснювалися кожне півріччя. Прострочення породжувало пеню у розмірі 1% за місяць. При заборгованості у платежах більш як 6 місяців маєток виставлявся на продаж з аукціону, що відбувався у приміщенні правління банку або окружного суду [3, с. 8].

Іншою установою іпотечного кредиту, що виникла невдовзі після скасування кріпосного права, було Товариство взаємного поземельного кредиту. Оголосивши про початок своєї роботи в 1866 р. у Петербурзі, це товариство

швидко поширило свою діяльність майже на всі, у тому числі й українські губернії європейської частини країни. Товариство взаємного кредиту створювалося з метою подання фінансової допомоги великим землевласникам. Звідси зрозумілою є всіляка підтримка урядом цієї кредитної установи. Однією з характерних рис цього товариства було те, що уряд час від часу дозволяв йому під свої гарантії випускати 5-процентні облігації на кілька мільйонів рублів. Це давало можливість періодично поповнювати обігові кошти, потреба в яких постійно зростала через нездатність значної частини дебіторів розрахуватися з боргами навіть за умови видачі позички на 56 років [3, с. 8].

Упродовж 70-80-х років XIX ст. в Україні практично завершилося становлення іпотечного кредиту в ринковому його розумінні: 4 травня 1871р. був затверджений статут Харківського земельного банку, який, на відміну від Херсонського, таки став зразком для інших акціонерних земельних банків. Через рік (08.04.1872 р.) розгорнув свою діяльність Полтавський земельний банк для надання дешевих кредитів під заставу нерухомого майна землевласникам у повітах [34].

В жовтні 1872 року було відкрито акціонерний земельний банк у Києві. Він спеціалізувався на довготермінових позичках під заставу землі (від 10 до 66 років) та під міську нерухомість (від 10 до 38 років). Діяльність обох банків була прибутковою, а у 1911-1912 рр. їх акціонери отримали досить високі дивіденди [3, с. 9].

Дещо пізніше (27.02.1905р.) почав функціонувати і Бессарабсько-таврійський земельний банк. Крім акціонерних, за ініціативою уряду було прийняте рішення про заснування державних Селянського (1882 р.) і Дворянського (1885р.) земельних банків. Суттєво перебудував свою роботу і створений у 1860 р. Державний емісійний банк, підтримавши наприкінці XIX ст. ідею формування у сільській місцевості широкої мережі дрібних кредитних товариств [34].

Розвиток іпотеки в Україні продовжувався лише до 1917 року, у той час була ліквідована приватна власність на землю та засоби виробництва та було

скасовано правовий поділ майна на рухоме та нерухоме, отже іпотека як правовий інститут втратила своє значення.

На сьогодні діяльності банків в Україні у сфері іпотечного кредитування регулюється таким законодавчими актами, як Закон України «Про заставу» (2.10.1992 р.) та Закон України «Про іпотеку» (1.01.2004 р.).

Виходячи з вищенаведеного незначного опису історії можемо бачити, що іпотека завжди виступала і виступає як спосіб забезпечення і є складним юридичним та соціальним явищем. Весь час свого існування вона тією чи іншою мірою пов'язана з процесом кредитування, що є визначальною особливістю даного явища.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

На основі матеріалу, який розглянутий в першому розділі можна зробити наступні висновки.

Іпотечне кредитування є важливим чинником стимулювання розвитку економіки України та може розв'язати низку актуальних соціально-економічних проблем суспільства.

Сутність іпотечного кредитування розглядається як система, до якої входять об'єкти, суб'єкти та інструменти іпотечного кредитування, які взаємодіють між собою і функціонують на основі іпотечних принципів та нормативно-правового забезпечення.

Об'єктом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість, на придбання якої надаються кредитні кошти і яка потім виступає предметом іпотеки за іпотечним договором. Суб'єктами іпотечного кредитування є учасники кредитних відносин, які поділяються на основних та допоміжних.

В зв'язку з тим, що система іпотечного кредитування в Україні перебуває на стадії становлення і розвитку, дотримання принципів іпотечного кредитування виступає запорукою успішного розвитку іпотечних відносин зокрема, та ефективному функціонуванню банківської системи в цілому.

В системі іпотечного кредитування важливу роль відіграє правове, нормативне та інформаційне забезпечення. Для успішного запровадження іпотечного кредитування в Україні необхідна чітка правова регламентація всіх проблем іпотеки, включаючи насамперед питання цивільного, банківського законодавства, законодавства про виконавче судочинство та про ринок цінних паперів. Надійна правова база дасть змогу захистити права кредитора і позичальника за іпотечним кредитом, знизити потенційні ризики, створити умови для повноцінного використання сучасних стандартів іпотеки тощо.

У системі заходів щодо залучення до іпотечного кредитування банківських установ і населення важлива роль належить набору інструментів за допомогою яких і здійснюється надання іпотечних кредитів. Ці інструменти покликані поєднати інтереси кредитора і позичальника шляхом:

- ✓ забезпечення прибутковості іпотечної діяльності і повернення коштів кредитора, їх захисту від інфляції;
- ✓ зниження рівня ризиків іпотечного кредитування;
- ✓ забезпечення таких умов кредитування, за яких кредит стає доступним для позичальника.

При розробці інструментів іпотечного кредитування потрібно враховувати наступні чинники:

- загальний стан економіки (рівень інфляції, доходи населення, грошову політику уряду тощо);
- джерела і вартість залучених коштів для надання іпотечних кредитів;
- необхідність забезпечення простоти і доступності для розуміння клієнтами механізму розрахунків за кредитами.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СУЧАСНИХ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні

Аналізуючи стан іпотечного кредитування в 2011 році можна зауважити помітне поживлення, порівняно з попередніми трьома роками. Зокрема, почала покращуватися ситуація з молодіжним кредитуванням: держава виділяє кошти на повернення старих боргів, а також на нові програми та проекти, знову відновились пропозиції щодо рефінансування іпотечних кредитів. Однак активізація програм кредитування при сприянні Державної іпотечної установи, через малі суми, виділені на програму, а також через те, що умови по таких кредитах не набагато відрізняються від стандартних, очікуваного прориву у забезпеченні житлом завдяки програмі не сталося.

У 2011 р. в Україні іпотека демонструє новий виток розвитку, основними векторами якого є інтеграція й уніфікація.

В післякризовий період обсяг пропозиції іпотечних кредитів в Україні є значно меншим у порівнянні із докризовими 2006-2008 роками, поготів ці кредити є набагато менш доступними.

Варто відзначити, що середній обсяг виданих кредитів на нерухомість за 2011 рік становив 274 млн. гривень [29].

У 2011 р. іпотечні кредити, видані на терміни:

- понад 10 років, становлять 60,51 млрд. грн.;
- від 5 до 10 років – 14,96 млрд. грн.;
- від 1 до 5 років – 4,2 млрд. грн.;
- до одного року – 2,29 млрд. грн [68, с. 138].

За даними Нацбанку, за підсумками жовтня 2011-го банки видали населенню нових кредитів на нерухомість на суму 557 млн. гривень. Таким чином, у жовтні іпотечних кредитів було надано майже в два рази більше, ніж у середньому за попередні 12 місяців. При цьому порівняно з вереснем обсяг нових іпотечних кредитів виріс на 24,1%, а в порівнянні із серпнем – на 60,5% [29].

При цьому обсяг іпотечних кредитів наданих банками домашнім господарствам та нефінансовим корпораціям тримається на рівні близько 177 млн. грн. (рис. 2.1).

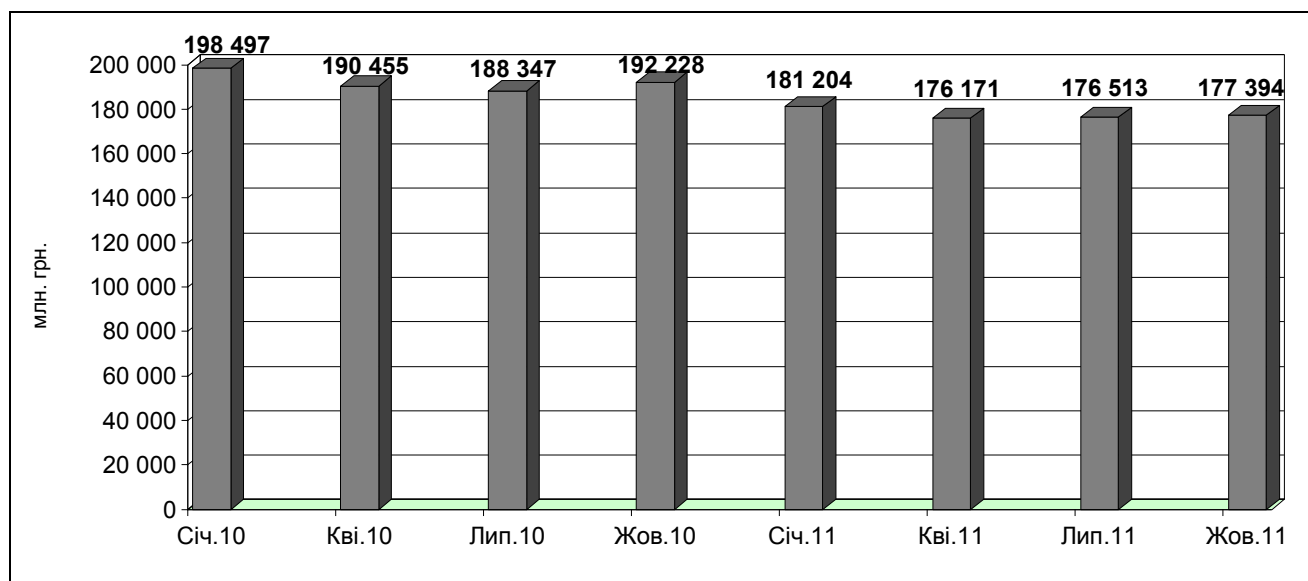


Рис. 2.1. Динаміка іпотечних кредитів наданих банками домашнім господарствам та нефінансовим корпораціям у 2010-2011 роках [9]

Тоді як частка іпотечних кредитів в загальному кредитному портфелі банків та у портфелі кредитування фізичних осіб поступово знижується з близько 14,5% в середині 2010 року до 10,8% в середині 2011 року, та з 45% до 40,6% відповідно (рис. 2.2).

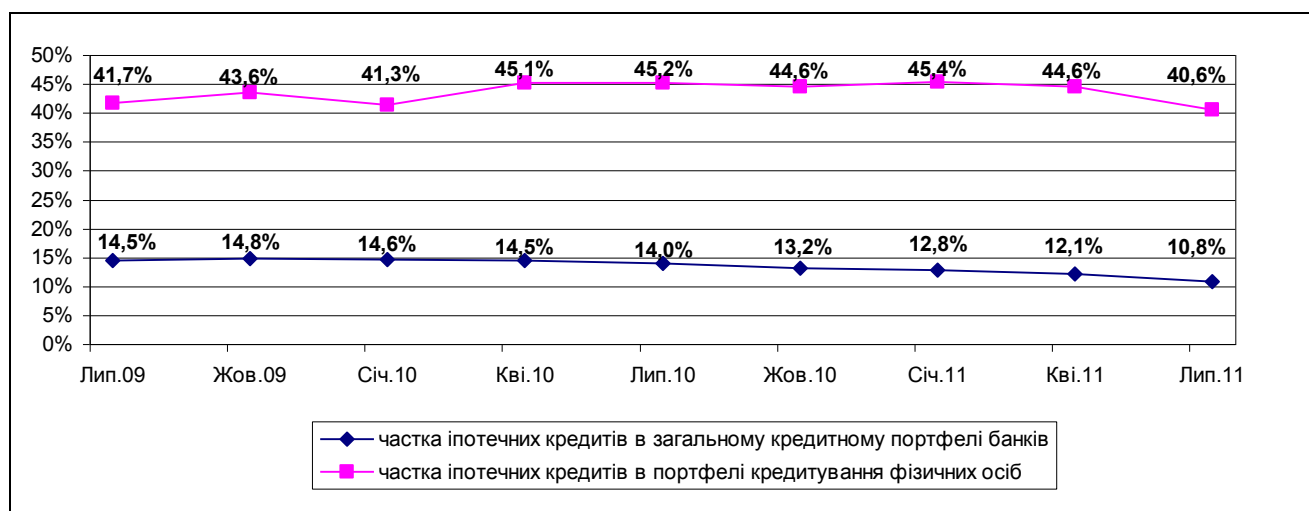


Рис. 2.2. Частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі банків та у портфелі кредитування фізичних осіб у 2009-2011 роках [47]

Також варто звернути увагу на те, що в сучасній банківській практиці спостерігається не лише значне зменшення видачі нових іпотечних кредитів, але і

зменшення портфелю існуючих – з понад 102 млрд. грн. на 1 жовтня 2009 року до рівня 78 млрд. грн. на 1 липня 2011 року [47].

Високий рівень валютизації і досі залишається однією з ключових проблем українського іпотечного ринку. Однак у II кварталі 2011 року, спостерігається зменшення рівня валютизації на 2,7% (рис. 2.3).

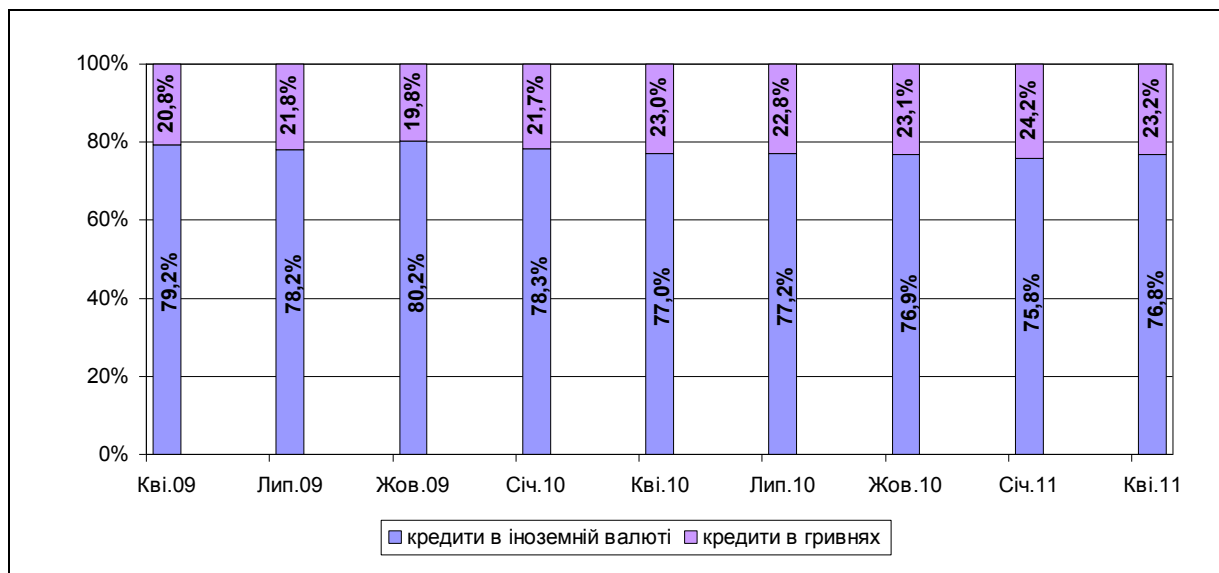


Рис. 2.3. Структура іпотечних кредитів по валюті у 2009-2011 роках [47]

В цілому, станом на 1 липня 2011 року валютна структура іпотечного портфелю виглядає наступним чином:

- Долар США – 94,3%;
- Євро – 1,3%;
- Швейцарський франк – 4,4% [47].

Однією з основних причин такої великої частки валютних іпотечних кредитів в загальному портфелі банку є те, що в докризовий період значна частина банків видавала іпотечні кредити у валюті за ставками, які були нижчими, ніж ставки на гривневі кредити. Не стабільність валютного курсу в Україні спричиняє виникнення валютного ризику та створює певні труднощі у поверненні позичальником отриманого кредиту.

Щодо структури іпотечних кредитів за цілями кредитування, то на середину 2011 року можна константувати, що більша частина коштів іпотечного портфелю банків є видана для купівлі житла під його заставу – 53,6 %, тоді як 37,2% кредитів припадає на кредитування споживчих цілей населення під заставу

житла, і лише близько 2% кредитів є виданими на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва та земельної ділянки. Кредити на комерційні цілі та на купівлю земельної ділянки, як також на рефінансування вже отриманих житлових кредитів займають досить незначний обсяг в загальному іпотечному портфелі банку. Така тенденція спостерігається на ринку іпотечного кредитування відносно тривалий проміжок часу (рис. 2.4).

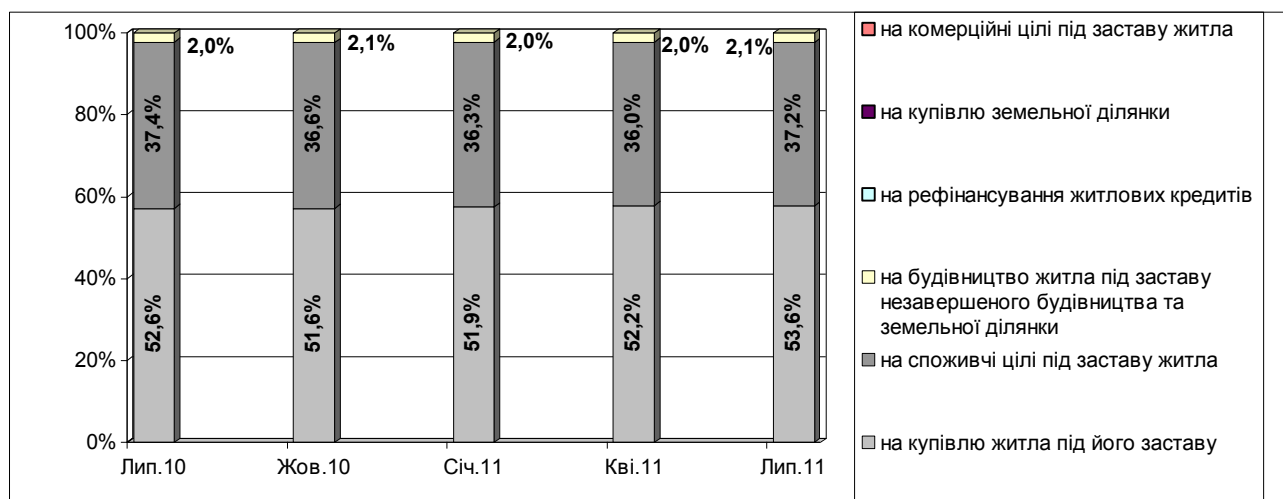


Рис. 2.4. Структура іпотечних кредитів за цілями кредитування, % від загального обсягу іпотечного портфелю [47]

За обсягами іпотечних кредитів основні позиції займають Київ та Київська область (27,5%), Одеська область (15,9%), Дніпропетровська область (8,0%), Ар Крим (5,2%) та Донецька область (4,8%) (дод. А).

Згідно із статистикою опублікованою Національним банком заборгованість українців перед банками за іпотечними кредитами у гривні виросла в 2011 р. на 21,2% і досягла 21,94 млрд. грн. Таким чином, вперше з 2008 р. банки видали за рік більше іпотечних кредитів у гривні, ніж за цей же рік позичальники погасили [61].

Разом з тим, за підрахунками нацбанку, скорочується заборгованість в доларах США за позиками, оформленими до кризи – за рік українські позичальники змогли погасити або рефінансувати в гривні 18% доларових іпотечних кредитів. У результаті обсяг останніх скоротився до еквівалента 72 млрд. грн. Втім, майже три чверті всієї іпотечної заборгованості фізосіб все ще обчислюється в доларах [61].

Якщо ж говорити про кредитну заборгованість, яка обраховується в гривні, то очевидно, що в 2011 р. банки трохи активізували іпотечне кредитування. Адже торік фінустанови, за рідкісним винятком, не кредитували населення у валюті, а з жовтня-2011 валютне кредитування фізосіб було остаточно заборонено.

Проте варто врахувати, що під іпотечними кредитами Нацбанк має на увазі всі кредити під заставу нерухомості, у тому числі нецільові. Загальний обсяг кредитів на придбання, будівництво і реконструкцію житла, виданих українськими банками позичальникам-фізичним особам, за даними того ж НБУ склав на кінець 2011 року 70,4 мільярда гривень, з яких 12,5 мільярдів гривень припадає на гривневі позики. Протягом року заборгованість українців за такими кредитами поступово зменшувалася (рис. 2.5).

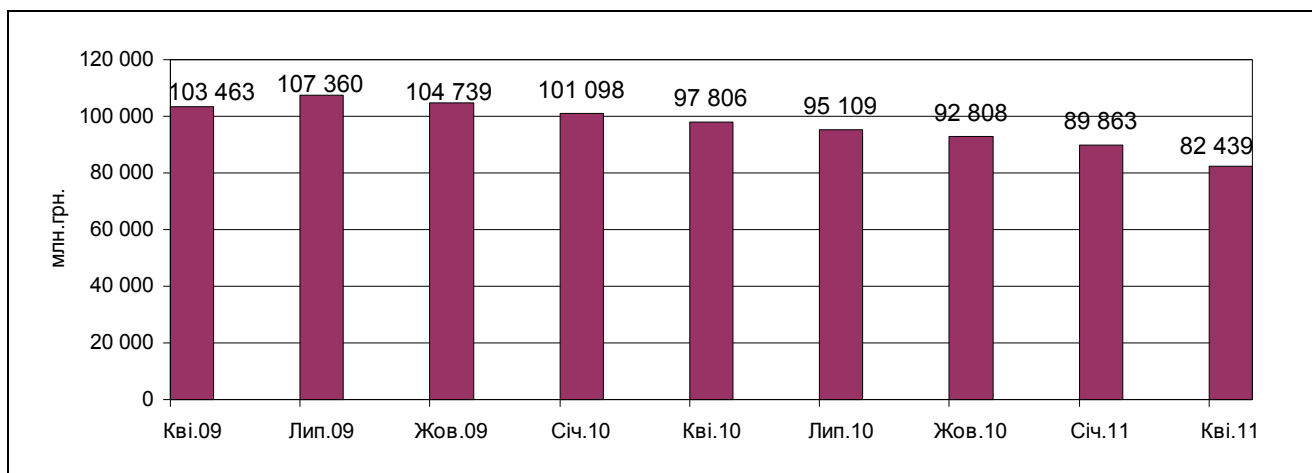


Рис. 2.5. Обсяги заборгованості за іпотечними кредитами у 2009-2011 роках, млн. грн. [47]

Станом на квітень 2011 року середні розміри заборгованості по іпотечним кредитам на балансах банків дорівнюють:

- кредити на купівлю житла – 273,3 тис. грн.;
- кредити на споживчі цілі – 218,7 тис. грн.;
- кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 418,1 тис. грн.;
- рефінансування – 304,4 тис. грн.;
- кредити на купівлю земельної ділянки – 662,2 тис. грн.;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла – 711,5 тис. грн. [3, с.14].

А за підсумками жовтня 2011 р. загальний обсяг заборгованості по кредитах на покупку нерухомості скоротився на 642,6 млн, до 75,145 млрд грн. Порівняно з початком року борги населення за іпотечними кредитами зменшилися на 6,808 млрд. грн., а це становить 1,3% кредитів від загальної кількості [38].

Склад основних банків-іпотечних кредиторів залишився незмінним: Укрсиббанк – 18,4%; Райффайзен Банк Аваль – 12,1%; Укрсоцбанк – 11,5%; ОТП банк – 11,4%; Надра банк – 6,9% [69].

Частка TOP-5 у I кварталі 2011 року складає 60,3%, тоді як у I кварталі 2009 року цей показник сягав 59,96% [3, с. 14].

На початку 2011 року, лідером за обсягами скорочення заборгованості став Райффайзен Банк Аваль – клієнти банку погасили 6,3% від загального обсягу заборгованості банку [69].

Станом на IV квартал 2011 року на TOP-5 регіонів припадає 59,4% обсягів іпотечних кредитів, у TOP-10 областях сконцентровано 75,6% загального іпотечного портфеля банків. Розподіл іпотечного портфеля за кількісним параметрам характеризується більшою збалансованістю та меншим рівнем концентрації [3, с. 15].

В 2011 році в Україні іпотечні кредити банки видавали на наступних умовах:

1. Кредити видаються на купівлю житла на первинному і на вторинному ринках.
2. Валюта кредиту – гривня (відповідно до Закону №1533-VI «Про внесення змін до деяких законів України з метою подолання негативних наслідків фінансової кризи», яким було обмежено валютне кредитування).
3. Строк кредитування коливається від півроку до 20 років.
4. Розмір першого внеску коливається в межах від 10% до 60%.
5. Одноразова комісія за відкриття рахунку складає 0,3-3%.
6. Мінімальна річна ставка у гривні складає 8,8%, максимальна – 25,25%.
7. Застосовуються як аннуїтетна, так і класична схеми погашення [69].

Також в деяких банках використовується щомісячна комісія, розмір якої коливається в межах 0,48% до 0,6%.

Середні реальні ставки за кредитами на купівлю житла на вторинному ринку перші вісім місяців 2011 року впевнено продовжували тенденцію 2010 року і знижувалися, що було вигідним для позичальників. У підсумку, станом на кінець 2011 р., середня ставка по кредитах на покупку житла строком на 20 років становила вже 16,84% реальних річних. Восанне настільки низька вартість кредитів на ринку спостерігалася лише в 2008 році: на 14.01.2008 р., середня ставка з позик строком на 20 років становила 16,5% реальних річних, а трохи пізніше, у серпні-2008, вона вже зросла до 21,4% реальних річних [38].

Такими низькими ставки по іпотеці в 2011 році були недовго: у результаті кризи ліквідності українських банків у вересні почалося незначне подорожчання, яке потім переросло в інтенсивне зростання ставок, і за наступні місяці року, що минув, динаміка вартості кредитів на купівлю нерухомості не тільки швидко нівелювала таке тривале і очікуване здешевлення, але і піднялася на рівень кінця 2010 року.

Так, за чотири останні місяці 2011 року, з початку вересня, середня реальна ставка по кредитах терміном на 20 років підвищилася на 2,5 відсоткових пункти і склала 19,33% річних, трохи більше, ніж було у січні – 2011. При цьому найбільше, порівняно з початком 2011 року, виросли у вартості кредити на купівлю житла строком на 10 років: на початок 2012 року вони стали на 0,4 п.п. дорожче, ніж були рік тому, і коштують в середньому 20,20% річних [38].

Що стосується середніх реальних ставок за іпотечними кредитами в 2012 році, то вони, як і раніше продовжують рости, хоч і значно зменшили темп. Якщо в листопаді-грудні-2011 кредити на "вторинку" подорожчали в середньому на 1-1,5 відсоткового пункту, то на лютий поточного року зростання середніх реальних ставок по них склало всього 0,03-0,22 процентного пункту [61].

Таким чином, найдорожче позичальникові обійдуться кредити на рік – середня реальна ставка по них у банків з числа 50-ти лідерів за активами на

13 лютого 2012 р. становить 22,36 % річних. До позначки 20 % річних підбираються і ставки за довгостроковими позиками (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Середні реальні ставки за іпотечними кредитами на вторинному ринку [61]

<i>Термін кредиту</i>	<i>Середня реальна ставка на 13.02.2012, річних</i>	<i>Зміна з початку 2012 року, процентні пункти</i>	<i>Кількість банків, що кредитують на такий термін</i>
1 рік	22,36%	0,22	26
5 років	20,58%	0,05	23
10 років	20,34%	0,18	23
15 років	19,97%	0,06	19
20 років	19,36%	0,03	13

Трохи краще виявилася динаміка вартості кредитів на купівлю нерухомості на первинному ринку житла: на початку 2012 року знизилася ставка за кредитами на первинне житло строком на 20 років, на 2,18 п.п. – до 17,10% реальних річних; ставки по кредитах строком на 15 років знизилася на 0,57 п.п. – до 18,21% реальних річних; по кредитах строком на 10 років знизилася на 0,47 п.п. – до 18,63% річних [38].

Станом на 13 лютого 2012 року середні реальні ставки зросли на 0,23-0,35 процентного пункту порівняно з початком року. Однак середні ставки по кредитах на "первинку", хоч і ростуть швидше, поки ще далекі від рівня 20 % реальних річних (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Середні реальні ставки за іпотечними кредитами на первинному ринку [61]

<i>Термін кредиту</i>	<i>Середня реальна ставка на 13.02.2012, річних</i>	<i>Зміна з початку 2012 року, процентні пункти</i>	<i>Кількість банків, що кредитують на такий термін</i>
5 років	18,42%	0,30	16
10 років	18,78%	0,27	15
15 років	18,57%	0,35	12
20 років	17,27%	0,23	7

Що стосується медіанних ставок, то в доларах та євро вони залишилися незмінними – 16 % та 15,7% відповідно. Медіанна ставка у гривні знизилася з 23 % на кінець 2010 року до 16,9 % на середину 2011 року (рис. 2.6).

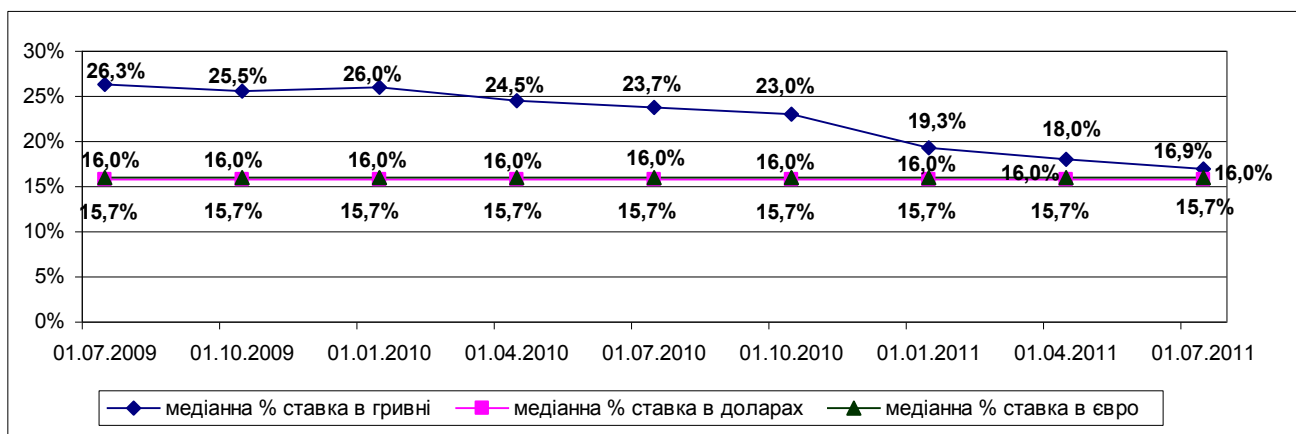


Рис. 2.6. Динаміка зміни медіанних процентних ставок в гривні, доларах та євро, % [47]

Втім, навіть у серпні 2011 року, коли ставки по іпотечі були найнижчі на ринку, майже як в 2008 році, кредити на покупку житла не можна було назвати доступними. Основні причини цього, як і раніше, – високі вимоги банків до офіційних доходів позичальника (які були набагато м'якші в 2008 році); порівняно високі ставки по позиках у гривні (у 2008 році значна кількість позичальників брали кредити в доларах, хоч і з високими ризиками, але під низькі ставки); відсутність низьких авансів (у 2008 році більше половини банків, що видавали іпотечні кредити, пропонували аванси до 10% від суми кредиту, при цьому третина з них становили позики взагалі без початкового внеску) [38].

Підсумки 2011 року з точки зору первинних внесків по іпотечі можна назвати успішними: на ринку з'явилися пропозиції з авансом 10% і 20% від суми кредиту на покупку житла на вторинному ринку. Крім того, збільшилася кількість пропозицій з авансом 30% – з 9 банків у січні-2011 до 13 в грудні – 2011. Тим не менш, незважаючи на прецедент, початковий внесок не більше 20% є лише у двох банків, а на ринку відстежується тенденція зменшення середнього авансу (рис. 2.7).

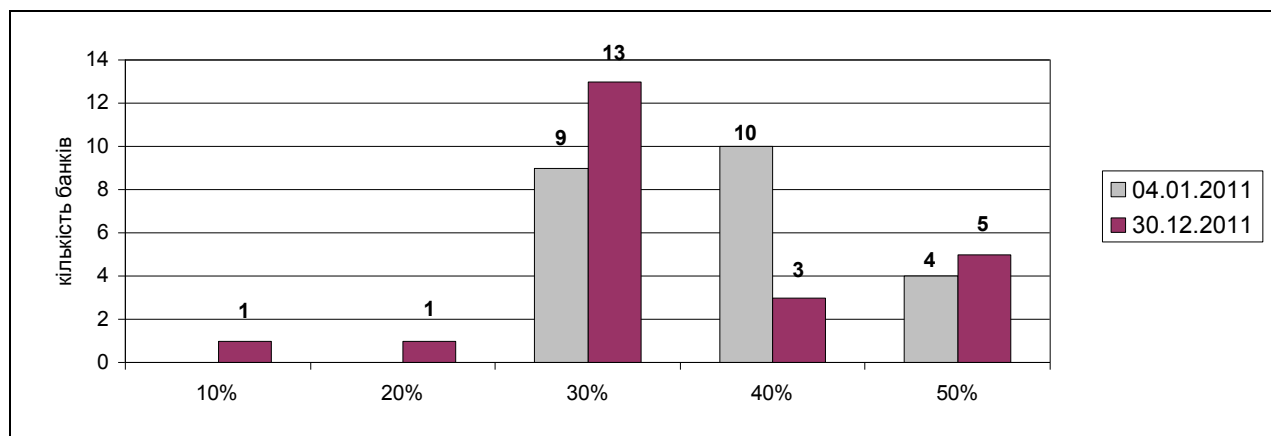


Рис. 2.7. Мінімальні аванси в пропозиціях банків з іпотеки на початок і кінець 2011 року, % [38]

Крім цього, експерти відзначають тенденцію зменшення термінів іпотеки, і пояснюють це підготовкою банків до можливої кризи. "Банки убезпечили себе від можливої другої хвилі кризи обмеженням терміну кредитування (так, влітку кілька банків пропонували 30-літні програми, а в кінці року – жоден), збільшенням розміру початкового внеску (який досяг в середньому 35% в кінці року проти 30-32% в середині року). Також банки вдосконалюють кредитні процедури для зменшення очікуваної частки дефолтів", – відзначає А. Олійник, заступник Голови Правління, Євробанк [38].

Також відбулось зменшення кількості банків, що приймають заявки за іпотечними кредитами. Так, якщо наприкінці жовтня-2011 на ринку було 15 пропозицій по кредитах на покупку житла строком на 20 років, то в кінці грудня-2011 їх залишилося 12. Кількість таких позик строком на 15 років зменшилася з 25 до 21. Таку ж тенденцію демонструють кредити на купівлю первинної нерухомості, які взагалі зменшилися в кількості на третину: так, кількість пропозицій позик строком на 15 років за той же термін зменшилася з 19 до 13 [38] (див. табл. 2. 1. і табл. 2. 2).

Найбільш помітні очікування банків і бажання убезпечити себе від можливих ускладнень на прикладі пропозицій за кредитами на купівлю первинної нерухомості. Так, лише чотири банки з 18-ти, які приймають заявки на такі кредити, не встановлюють обмеження на об'єкти, на які можна взяти позику. Решта кредитують покупку квартир лише в певних об'єктах забудовників. Втім,

для бажаючих отримати кредит на квартиру у забудовника за своїм вибором, є ще один варіант: взяти позику під заставу житла на вторинному ринку: у 10 установ з 18-ти що кредитують є такі пропозиції.

На даний час в сфері іпотечного кредитування відбувається тенденція щодо скорочення строків кредитування.

До кризи в Україні іпотечні кредити видавали на строк 10-15 років, а декілька банків пропонували ці продукти на 20 років. Більшість кредиторів висували при цьому ще одну умову, – на момент закінчення строку дії кредитної угоди вік позичальника мав бути меншим за пенсійний вік [47].

Натомість після кризи іпотечні кредити видаються на значно коротший строк. Найдовший строк погашення кредиту на ринку станом на травень 2011 року складає 15 років, а в середньому по ринку – 7 років. Частково так відбувається через те, що банки не можуть отримати доступ до більш довгострокового капіталу для фінансування нових іпотечних кредитів. Однак іншою причиною є те, що видача кредитів на короткий термін помітно спрощує оцінку здатності позичальника повернути кредит, що зменшує ризики банку [47].

Таким чином, для розширення можливостей національного іпотечного ринку передбачається низка традиційних, для світової історії розвитку даного виду кредитних відносин, заходів, що передбачають лібералізацію законодавства у цій сфері, впровадження адекватної системи захисту банків від боржників, забезпечення довіри населення до банківських установ, яке досить відчутно похитнулось за останні роки в зв'язку із світовою фінансовою кризою і створення повноцінного ринку іпотечних цінних паперів. І лише після реалізації цих заходів можна бути стверджувати про появу повноцінної загальнонаціональної іпотечної системи.

2.2. Особливості ресурсного забезпечення та реструктуризації іпотечних кредитів

Однією з основних проблем довгострокового іпотечного кредитування в Україні залишається формування ресурсів у найефективніших формах.

Можливості залучення ресурсів із ринку капіталу визначаються наявністю надійних фінансових інструментів або схем, що забезпечують кредиторам одержання ресурсів у необхідних обсягах, які узгоджуються між собою за строками й вартістю залучення, зі строками і процентними ставками кредитних активів. Іпотечне кредитування перебуває в безпосередньому зв'язку і залежності від ресурсного потенціалу економіки.

Саме тому доцільно виділити такі основні складові системи фінансування банківського іпотечного кредитування:

- 1) власні кошти (статутний капітал, нерозподілений прибуток);
- 2) депозитні кошти (депозити юридичних та фізичних осіб: строкові депозити й депозити до запитання);
- 3) позикові кошти у формі міжнародних кредитів;
- 4) недепозитні кошти (кредити фінансових посередників, випуск облігацій та єврооблігацій);
- 5) кошти отримані внаслідок рефінансування іпотечних кредитів [72, с. 95].

Та на жаль, усі ці джерела на вітчизняному банківському ринку досить обмежені.

Власні кошти банків як джерело фінансування активних операцій характеризуються стабільністю і невисокою вартістю, однак їх розмір не завжди відповідає потребам банківської установи в наданні кредитів. Це цілком зрозуміло, оскільки банки є фінансовими посередниками, а отже, питома вага власних коштів або власного капіталу банку в пасивах, як правило, не перевищує 15%.

Станом на кінець липня 2011 року кількість кредитів наданих банківськими установами сягає 789,5 млрд. грн., а власний капітал банків лише 147,8 млрд. грн. [6, с. 40] Це свідчить про те, що власний капітал як джерело фінансування банківського кредитування не покриває всієї потреби в ньому й не повинен її покривати, тому що основною функцією власного капіталу є поглинання ризиків, які можуть виникнути в процесі діяльності банківської установи. Особливу увагу на це потрібно звернути тоді, коли банк виступає

безпосереднім емітентом іпотечних цінних паперів: у цьому разі капітал свідчить про надійність банку, його репутацію, і відповідно це відображається на довірі до цінних паперів, які емітуються цим банком.

Депозитні кошти, як правило, є основним джерелом фінансування активних операцій банку. При цьому треба зважати на те, що вони можуть бути до запитання і строковими. Кошти до запитання використовуються здебільшого для надання короткострокових кредитів. Строкові депозити залежно від терміну їх залучення можуть використовуватися для надання як середньо-, так і довгострокових кредитів. Згідно з українським законодавством середньостроковими вважаються кредити, надані терміном від 1-го до 3-х років, а довгостроковими – від 3-х років. Однак залучення коштів вітчизняними банками має свою специфіку, яка полягає в тому, що з 1991 року депозити на період понад 3 роки практично не пропонуються: жоден економічний суб'єкт в умовах нестабільності не відкриє депозит на таким термін. У цілому обсяг строкових коштів як юридичних, так і фізичних осіб від 2001 р. зріс більше ніж в 24 рази.

Варто звернути увагу і на те, що серед строкових депозитних коштів переважають строкові вклади фізичних осіб як основних постачальників капіталу до банків (станом на кінець 2011 року вони становили близько 231 487 млн. грн.). Заощадження населення відіграють значну роль, оскільки "...існує пряма залежність між часткою заощаджень населення у їх сукупних доходах та темпами економічного зростання, оскільки заощадження, як правило, використовуються на інвестиційні цілі" [39].

За строками структура депозитів населення виглядає таким чином: станом на 01.10.2011 р. найбільшу частку депозитів фізичних осіб становлять депозити до 1-го року та від 1-го до 2-ох років – 68,65%, а депозити на вимогу фактично залишилися в коридорі від 20% до 30%, що можна пояснити транзакційним мотивом попиту на гроші [9].

Наслідком такої ситуації є неможливість збільшити кількість іпотечних кредитів, зокрема тих які видаються на термін понад 5 років, через недостатню кількість довгострокових фінансових ресурсів, а самі грошові кошти не є

ефективно використані, що в свою чергу приносить низький прибуток, як для самого вкладника, так і для банківської установи. Однією з основних причин такої ситуації є відсутність стабільності в економіці країни.

Строкові кошти фізичних осіб вважаються найнадійнішим джерелом ресурсів, однак із ними пов'язаний надзвичайно небезпечний ризик – паніки вкладників. Вітчизняний банківський сектор уже декілька разів стикався з цим явищем: у листопаді – грудні 2004 року за 5 днів депозити населення зменшилися на 2,2 млрд. грн., а з карткових рахунків було знято готівкою 4,8 млрд. грн., у жовтні 2008-го за 8 днів із банківської системи населенням було вилучено близько 7-15 млрд. грн. (оцінки експертів досить істотно коливаюся), тобто 3-7% від усіх депозитних коштів фізичних осіб. Саме через цей ризик банки не охоче надають іпотечні кредити терміном від 5-ти до 20-ти років за рахунок строкових коштів [72, с. 96].

У зв'язку з цим в певних умовах є цілком виваженою політика Національного банку України, який обмежив термін надання іпотечних кредитів п'ятнадцятьма роками. Оскільки саме НБУ як певний гарант стабільності банківської системи усвідомлює всі ризики, які виникають в умовах значної трансформації строків.

Також важливу роль у ефективному здійсненні іпотечного кредитування відіграє валютна структура як депозитів, так і кредитів, виданих за їх рахунок. Щодо валютної структури депозитів населення, то спостерігається тенденція до збільшення вкладень в національній валюті: від 101 081 млн. грн. на кінець 2009 року до 153 771 млн. грн. на 01.04.2011 року, це становить приблизно 34,27%, тоді як частка депозитів фізичних осіб в іноземній валюті збільшилась на 20% – з 113 016 млн. грн. в 2009 році до 140 135 млн. грн. в 2011 році. При цьому станом на квітень 2011 року 76,8% іпотечних кредитів номіновані в іноземній валюті. Це свідчить про більшу довіру населення до іноземної валюти, ніж до національної [9].

Така структура депозитів, а також можливість банків позичати гроші на міжнародних ринках зумовили валютизацію іпотечних кредитів. Зрозуміло, що

при стабільності курсу національної грошової одиниці валютні кредити – за рахунок дешевизни відповідних депозитів – були значно привабливішими за гривневі, особливо в довгостроковій перспективі. Однак значна девальвація гривні призвела до катастрофічних наслідків, що має вплив як на депозитний, так і на кредитний ринки в Україні. В будь-якому разі це джерело фінансування іпотечного кредитування є одним із найважливіших у країнах із ринками, що розвиваються, в т. ч. і в Україні.

Стосовно позикових коштів на міжнародному ринку слід зауважити, що це джерело для вітчизняної банківської мережі в останні роки стало доволі суттєвим і становить у зобов'язаннях банків близько 27% (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Динаміка банківських коштів, які запозичені на міжнародному банківському ринку у зобов'язаннях банків України [6, с. 40]

Показник	на 01.01.2011 р.	на 01.04.2011 р.	на 01.07.2011 р.
Обсяг зобов'язань банків України, всього, млрд. грн.	804,4	856,6	872,0
Обсяг запозичених коштів у структурі зобов'язань банків України, млрд. грн.	249,5	247,8	236,8
Частка у зобов'язаннях, %	31,0	28,9	27,2

Однак в умовах сучасного світового банківського ринку і це джерело стало дуже обмеженим, тому що не маючи змоги реструктуризувати чи пролонгувати більшість залучених коштів, банки змушені їх повертати.

Недепозитні кошти відіграють важливу роль у формуванні ресурсів для здійснення іпотечного кредитування. Це пояснюється тим, що на відміну від депозитних джерел недепозитні не можуть вимагатися для дострокового погашення. Також перевагою останніх є те, що контрагентами банків зазвичай є інституційні інвестори, отже, й вартість запозичення коштів може бути нижчою, ніж на роздрібному депозитному ринку. Відповідно й обсяги запозичення коштів є досить великими (на національному ринку – від 5-10 млн. грн., на міжнародному

– від 100 млн. дол. США). Не менш важливою перевагою недепозитних коштів є те, що вони, як правило, мають середньо- і довгостроковий характер [72, с. 97].

Кредити фінансових посередників можуть бути альтернативним джерелом фінансування іпотечних кредитів. Передусім йдеться про консорціумні або синдикувані кредити, які надаються транснаціональними банками. Ринок синдикуваного кредитування розвивається високими темпами, оскільки має такі переваги: незначний ступінь інформаційної відкритості перед інвесторами, порівняно короткий строк укладання угоди, значні обсяги, відносно невисокі процентні ставки і тривалі терміни.

За обсягами запозичення синдикуваних кредитів вітчизняні підприємства – у трійці лідерів серед країн СНД, поступаючись лише Росії й Казахстану.

Якщо у 2005-2006 роках запозичення становили 2,5 млрд. дол. США, то з приходом кризи ринок синдикуваних кредитів поринув у глибоку стагнацію: банки з великими проблемами погашали старі позики, отримані в часи кредитної ейфорії.

Іноземні установи справилися з цим завданням зокрема завдяки новим кредитам та фінансовим вливанням материнських компаній чи міжнародних організацій, а деякі вітчизняні банки були змушені реструктурувати борги.

Так, ПУМБ об'єднав кілька непогашених кредитів в єдиний синдикатний пул, зобов'язавшись повернути його до 31 грудня 2014 року. Укргазбанк, що влітку перейшов під контроль держави, домовився з кредиторами про перенесення строку остаточного погашення на три роки без зміни відсоткової ставки. Проте 20% боргу погашалося на момент підписання договору, а решта – амортизаційними платежами, починаючи з лютого 2010 року [31].

Станом на 2011 рік синдикувані кредити отримали такі українські банки (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Синдиковані кредити деяких українських банків [31]

Банк-позичальник	Обсяг, млн. дол.	Дата погашення	Дата отримання	Ставка, %	Організатори
Райффайзен Банк Аваль	116,5	2010, липень	2008, липень	LIBOR+1,5	Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, BayernLB, HSBC, Standard Bank
Сведбанк	14,0	2010, серпень	2008, серпень	LIBOR+1,7	МФК
ОТП Банк	37,0	2010, серпень	2008, серпень	LIBOR+1,65	RZB, BayernLB
Укргазбанк *	23,0	2012, серпень	2008, серпень	LIBOR+3,25	ING, Standard Bank
Родовід Банк	25,0	2013, червень	2008, червень	LIBOR+3,85	FMO, DEG
ПУМБ *	237,0	2014, грудень	Об'єднаний пул	LIBOR+2,5-3	–

* - кредит пролонговано в ході реструктуризації

Як бачимо, ринок синдикованих кредитів передовсім відкритий для банків з іноземним капіталом, що до певної міри пояснюється їх особливим статусом. Разом із тим строки синдикованих кредитів є незначними – через наявність ризиків, притаманних насамперед Україні як державі з нестабільною політичною ситуацією. Також, у зв'язку з фінансовою кризою в 2008-му році банки вже брали кредити за ставками, істотно вищими, ніж в попередні роки: якщо 2006-2007 роках ставки в середньому були в межах LIBOR+100, то вже в 2008-му процентна ставка коливалася в межах LIBOR+150/300. Однак у будь-якому разі формування банками позитивної кредитної історії дасть змогу в майбутньому подовжити строки запозичення та покращити структуру процентних ставок [72, с. 98].

Джерелом стабільних і довгострокових коштів може стати емісія облігацій. Останнім часом активність банків як емітентів на фінансовому ринку помітно підвищилась (дод. Б).

Обсяги випуску облігацій комерційними банками за останні роки істотно зросли, майже у 257 разів. Переломними для таких випусків стали 2003-ій, 2005-ий, 2007-ий роки. Саме в ці роки спостерігається висока активність банків на ринку боргових цінних паперів. Тоді як 2008 рік характеризується відчутним спадом емісії облігацій в зв'язку із світовою фінансовою кризою.

Банки, які в 2008-2010 рр. значно скоротили обсяги емісії облігацій, у першому півріччі 2011 р. зареєстрували випуски на 7,30 млрд. грн., що майже в 2,5 рази перевищує річний обсяг випуску облігацій банками за 2010 р. Найбільший за обсягом випуск, за інформацією ДКЦПФР, був зареєстрований "ПриватБанком". Фінустанова в лютому зробила випуск облігацій на 1,6 млрд. грн. (з купоном 12%). Пожвавлення ринку облігацій відбувалося в основному за рахунок відновлення діяльності банків як емітентів облігаційних випусків [15].

Можна зробити висновок про те, що банки здійснюють випуски облігацій лише в тому разі, якщо ситуація на ринку є стабільною, а це можливо лише за умови політичної та економічної стабільності у країні. Тому чим стабільніша ситуація, тим нижчими є купонні ставки та, відповідно, довшими – строки запозичень, що ще раз підкреслює специфіку облігацій як довгострокових інструментів фінансування.

До початку фінансової кризи джерелом довгострокових фінансових ресурсів слугували також випуски єврооблігацій. Лібералізація транскордонного руху фінансових ресурсів, а також вступ України до СОТ сприяли активному виходу українських банків на міжнародний ринок капіталу.

Вперше випуск єврооблігацій у вітчизняному банківському секторі здійснено наприкінці 2003 року ЗАТ КБ "Приватбанк". Показовими були темпи запозичення – 3 роки (на той час депозити залучалися максимум на рік) та купонна ставка перебувала на рівні 10,875% (ставки за депозитами у ВКВ сягали 11-12%). У 2004 році на міжнародний ринок капіталу вийшли ще два банки: Укрсиббанк із загальним обсягом емісії трирічних єврооблігацій на суму 100 млн. дол. США й купонною ставкою 10,5% та Укрексімбанк із загальним обсягом п'ятирічних єврооблігацій на суму 250 млн. дол. США і купонною ставкою 7,75% (низька ставка купону зумовлена тим, що Укрексімбанк має державну форму власності, тож у разі його дефолту за зобов'язаннями відповідатиме держава). У 2005 році через єврооблігаційний механізм було залучено 650 млн. дол. США, у 2006 р. – 1945 млн. дол., у 2007 р. – 2455 млн. дол., у т. ч. іпотечні єврооблігації – 180 млн. дол., у 2008 р. – 710 млн. дол., у т. ч. мобільні єврооблігації – 110 млн.

дол. 2006 рік відзначився також тим, що саме в цей час вдалось розмістити єврооблігації терміном на 10 років. Такі строки запозичень дали змогу збалансувати активно-пасивні операції банків, а також фінансувати надання іпотечних кредитів Приватбанку та Укрексімбанку [72, с. 100].

Основними емітентами єврооблігацій на Україні є банківські установи, які мають досить високі показники у своїй діяльності. Розглянемо обсяги емісій банківських єврооблігацій в дод. В.

На основі інформації, яка міститься в цьому додатку можна зробити висновок, що провідними емітентами банківських єврооблігацій є Приватбанк, УкрСиббанк, Укрексімбанк і Альфа-Банк України, з яких два останні мають найбільш високу дохідність. Крім того прибутковість до погашення євробондів банку Фінанси і кредит перевищує 100%, хоча ризик невиплати боргу по євробондам цього банку дуже великий.

До низькоризикових емітентів належать банки з іноземним капіталом – Форум, Укрсоцбанк, УкрСиббанк. Форум – дочірній банк німецького Commerzbank, який в свою чергу на 25% належить уряду Німеччини, який зобов'язується підтримати Форум у разі виникнення у нього фінансових проблем. Та ж ситуація склалася і з двома українськими банками, які є дочірніми компаніями французького BNP Paribas (УкрСиббанк), та італійського UniCreditGroup (Укрсоцбанк) [37].

Єврооблігації Альфа-Банку одні аналітики вважають дуже надійним інвестиційним інструментом, інші – навпаки, досить ризикованим вкладенням коштів. Альфа-Банк Україна входить в російську корпорацію “Альфа-Груп”, якій належить не тільки Альфа-Банк (РФ), але і телекомунікаційні компанії, на бізнесі яких криза практично не позначиться (“Мегафон”, “Київстар”, “Вимпелком”), а також нафтогазова ТНК – ВР. Тому Альфа-Груп має достатньо коштів, щоб підтримати український Альфа-Банк. У той же час євробонди Альфа-Банку можуть бути ненадійними, оскільки останні кілька років російська компанія активно просувала українську дочірню компанію на високоризикованому ринку кредитування фізичних осіб, а тому кредитний портфель фінансової установи

може виявитися неякісним. Посилює ситуацію і велике зовнішнє боргове навантаження: у 2010 р. Альфа-Банку доведеться погасити єврооблігації на 445 млн. дол., ще 250 млн. дол. по євробондам більш пізніх випусків можуть бути пред'явлені до оферти [37].

Єврооблігації банків Південний, Надра Банк, Фінанси та Кредит, VAB Банку можна віднести до групи високого ризику. В результаті фінансової кризи якість активів цих фінансових установ суттєво погіршилася. Ситуація в банку Південний та Надра Банку ускладнюється відсутністю підтримки цих фінансових установ великими акціонерами.

Іпотечний ринок є одним із перспективних сегментів фінансового ринку України, адже іпотечне кредитування стимулює приплив фінансових інвестицій в економіку, сприяє вирішенню житлової проблеми та формуванню кредитних активів на принципах забезпеченості, стабільної прогнозованої доходності і довгострокового характеру. Головною умовою його подальшого розвитку є функціонування ефективних механізмів рефінансування іпотечних кредитів банківськими установами та позичальниками з метою оптимізації довгострокового фінансування іпотечного кредитування.

Варто зазначити, що на різних етапах економічного розвитку та становлення іпотечного ринку використовувалися різні методи рефінансування іпотечних позик, що пов'язано з наявністю відповідних умов для забезпечення ефективності їх застосування. Основним методом рефінансування іпотечних кредитів, який активно застосовувався вітчизняними позичальниками протягом 2007-2009 років, було отримання нового кредиту під забезпечення тим самим майном на рефінансування позики, отриманої в іншому банку (оформлення іпотеки другої черги). Частка таких позик в іпотечному портфелі банків хоча і була мізерною, поступово зростала внаслідок удосконалення процедури рефінансування та зменшення відсоткових ставок через посилення конкуренції серед іпотечних кредиторів.

Тому рефінансування іпотечного кредиту позичальником є вигідним за таких умов: перехід з ануїтетної на класичну схему погашення за умови

зменшення відсоткової ставки мінімум на 1% та терміні кредитування понад п'ять років; зміна кредитора в разі застосування при кредитуванні умовної одиниці та незрозумілої схеми її розрахунку, що робить неможливим прогнозування витрат на обслуговування кредиту; у разі, коли залишок заборгованості за позикою становить 30%, рефінансування буде доцільним при зменшенні ставки мінімум на 4%, від 30 до 50% – на 2%, понад 50% – на 1% і більше [33, с. 176].

Кредити на рефінансування раніше взятих іпотечних кредитів станом на лютий 2012 року пропонують такі банки:

- Укрсоцбанк – пропонує рефінансування іпотечних кредитів під 16,07%-16,39% річних терміном до 20 років з авансом 30%.
- Банк Форум – кредити на термін до 15 років під 22,09%-22,39% річних з авансом 50%.
- Кредобанк – кредитує на строк до 15 років з авансом 30% під 19,08%-19,38% річних.
- Український Бізнес Банк – пропонує кредити рефінансування на строк до 20 років під 21,45%-23,32% річних з авансом 40%.
- Банк Кіпру – пропонує кредит на рефінансування іпотеки під 20,19%-23,09% річних терміном до 20 років з авансом 40%. Вік позичальника на момент погашення – 21-55(60 років).
- Фольксбанк – пропонує кредити рефінансування під 19% річних терміном від 1 до 20 років без першого внеску [61].

На ринку іпотечного кредитування спостерігається підвищення ставок за кредитами рефінансування: лише за грудень 2011 року такі позики зросли у вартості на величину до 4,6 п.п. і склали 21,03% реальних річних терміном на 20 років [38].

В Україні рефінансування іпотечних кредитів здійснює Державна іпотечна установа (далі ДІУ), яка заснована в 2004 році для виконання Концепції створення національної системи іпотечного кредитування (згідно рішення КМУ від 10.08.2004 р. № 559-р). Засновником і власником ДІУ є держава в особі Кабінету Міністрів України.

Статутний фонд ДІУ – 2,2 млрд. гривень (приблизно 275 млн. дол. США). ДІУ акредитувала 108 іпотечних кредиторів-банків. Діяльність ДІУ поширюється на всю територію України [46].

Метою діяльності ДІУ є сприяння розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які надають забезпечені іпотекою кредити відповідно до Стандартів ДІУ) за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів ДІУ. Облігації розміщуються шляхом відкритого продажу на території України серед інвесторів – юридичних і фізичних осіб.

ДІУ придбала (рефінансувала) близько 4% всіх виданих в Україні довгострокових іпотечних кредитів у національній валюті (за період з 2007 р. по 2-е півріччя 2011 р.) [46].

Державна іпотечна установа для проведення операцій з рефінансування іпотечних кредиторів емітувала 3 випуски корпоративних облігацій, сумарний обсяг яких становить 3 млрд. грн. (близько 375 млн. дол. США) та один випуск ЩБ, обсяг емісії – 200 млн. грн. (близько 25 млн. дол. США). До кінця 2011 р. відбулася емісія корпоративних облігацій, забезпечених державною гарантією на загальну суму у розмірі 1 млрд. грн. та випуск іпотечних облігацій ДІУ [46].

Предметом діяльності ДІУ є:

- ✓ розробка і впровадження методологічних рекомендацій та єдиних стандартів, норм і процедур з надання, рефінансування та обслуговування іпотечних активів;
- ✓ придбання, отримання у заставу, відчуження та проведення інших операцій з іпотечними активами або прав вимоги за ними;
- ✓ надання іпотечним кредиторам кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечені іпотечними активами;
- ✓ випуск цінних паперів (включаючи іпотечні цінні папери) [46].

Іпотечний кредит, який надає ДІУ повинен відповідати наступним вимогам:

- цільового використання кредитних коштів;

- граничного розміру кредиту на одного позичальника в залежності від місця розташування житла;
- граничних строків надання іпотечних кредитів відповідно до встановлених вікових обмежень для позичальників;
- наявність страхового забезпечення
- надання “бланкових” кредитів не допускається.

Основні умови, яким повинен відповідати кредит для того, щоб бути рефінансованим ДІУ:

1. Строк від 5 до 30 років.
2. Валюта кредиту – гривня.
3. Сума кредиту може коливатися від 75 тис. грн до 1 млн. грн.
4. Відношення кредиту до вартості застави (LTV) не більше 75%.
5. Відношення періодичних платежів за кредитом до доходів позичальника (РТІ) не більше 45%.
6. Цільове призначення – придбання житла або поліпшення житлових умов.
7. Клас позичальника – не нижче класу „Б”.
8. Класифікація кредиту згідно вимог НБУ – не нижче „стандартна” або „під контролем”.
9. Незалежна оцінка предмету іпотеки.
10. Предмет іпотеки застраховано у відповідності до закону „Про іпотеку” [46].

ДІУ встановлює вимоги до первинних кредиторів, іпотечних кредитів та умови здійснення рефінансування (правила рефінансування, ліміти рефінансування та особливі умови надання іпотечних кредитів, які підлягають рефінансуванню) – Стандарти ДІУ.

ДІУ акредитує первинного кредитора та укладає Генеральний договір про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів.

ДІУ має повне право регресу (вимоги щодо зворотного відступлення) по відношенню до іпотечного кредитора за чітко визначеними відповідними договорами відступлення прав вимоги обставинами.

Доступ до рефінансування є відкритим та прозорим, в межах встановлених лімітів, які враховують фінансовий стан банків та наявні ресурси ДІУ.

Ставка рефінансування ДІУ є єдиною для всіх банків і від 1 листопада 2010 року перебуває на рівні 11,0% (рис. 2.8).

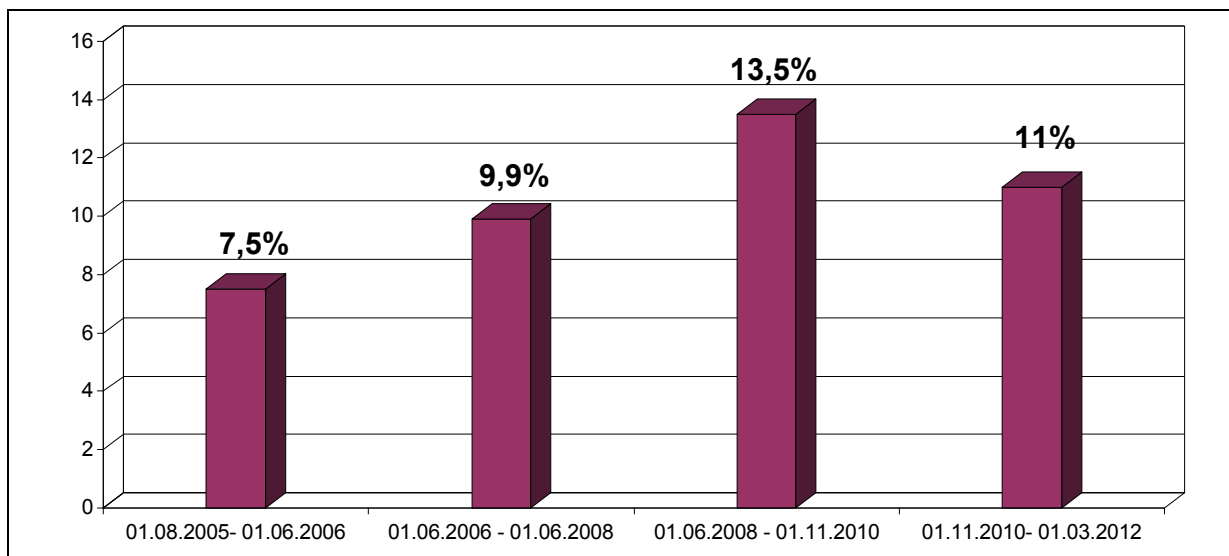


Рис. 2.8. Ставка рефінансування ДІУ іпотечних кредитів [46]

Схема рефінансування ДІУ іпотечних кредитів є наступною:

А. ДІУ встановлює стандартні вимоги до:

- банків;
- іпотечних кредитів;
- умов щодо викупу кредитів (здійснення рефінансування).

Б. Уповноважений банк самостійно надає фізичним особам стандартні житлові іпотечні кредити.

В. ДІУ викупує такий кредит у банку.

Г. ДІУ залучає кошти шляхом випуску облігацій (включаючи облігації гарантовані Урядом та іпотечні облігації) [46].

Для можливості формування банком портфеля іпотечних кредитів відповідно до умов Стандартів ДІУ, банк може звернутися до ДІУ із Заявкою на отримання фінансової підтримки. Такі фінансові кредити надаються Державною іпотечною установою банкам на наступних умовах :

- ставка кредитування – 11% річних;
- строк кредитування – до 180 днів;

- застава – забезпеченням при наданні такого фінансового кредиту мають бути майнові права на іпотечні кредити, які відповідають вимогам Стандартів ДІУ. Загальна сума забезпечення має складати 120% від суми кредиту [46].

Державна іпотечна установа в 2011 році викупила у банків-партнерів 290 іпотечних кредитів на суму понад 760 млн. грн. (рис. 2.9).

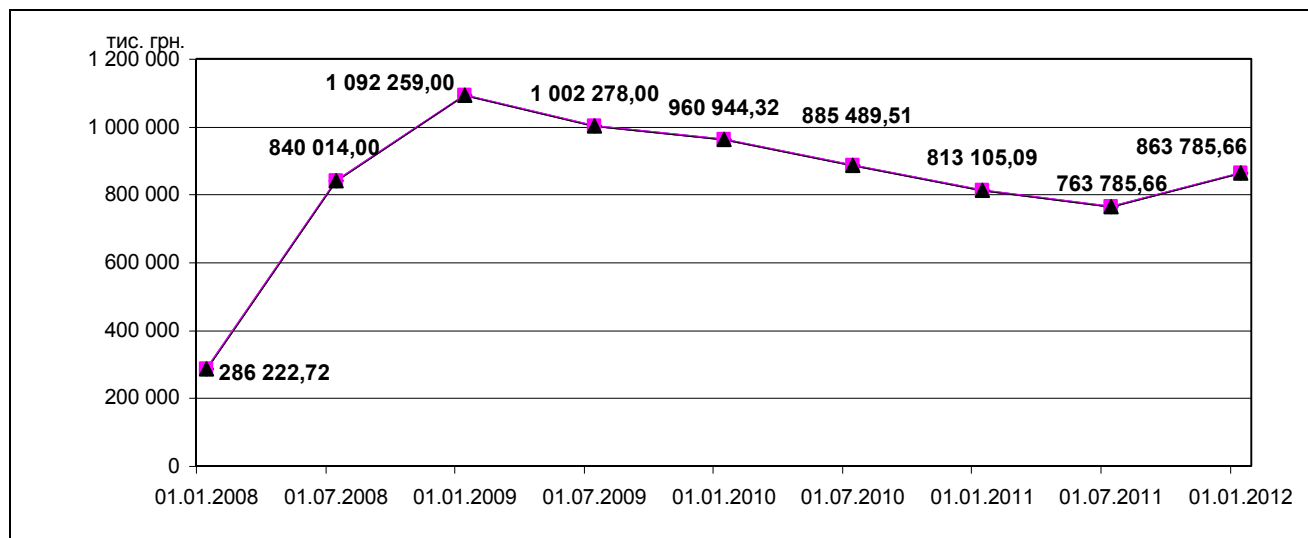


Рис. 2.9. Обсяг операцій з рефінансування ДІУ іпотечних кредитів, наданих банками у 2008-2011 роках [46]

ДІУ з початку цього року рефінансувала 94 іпотечних кредити, наданих банками-партнерами на придбання житла, на загальну суму понад 24 млн. грн. Станом на 27 лютого 2012 року кредитний іпотечний портфель ДІУ становить понад 4800 кредитів на суму 752,6 млн. грн., в яких частка проблемних кредитів становить 4,5% [46].

Таким чином, масштаби рефінансування іпотечних кредитів позичальниками залежать від таких факторів:

- 1) ефективність рефінансування, яка визначається як розмір зменшення витрат на обслуговування кредиту або отримання певної вигоди в майбутньому при використанні об'єкта застави;
- 2) інтенсивності конкурентної боротьби на іпотечному ринку між банками;
- 3) стабільності національної валюти та виваженості валютно-курсової політики Національного банку України;
- 4) позиції держави щодо захисту інтересів позичальників при заставі житла як забезпечення кредиту [33, с. 178].

Інтенсивність використання методів рефінансування іпотечних активів кредиторами залежить від:

- 1) вартості процедури рефінансування та її привабливості порівняно з іншими методами фінансування;
- 2) рівня стандартизованості та однорідності іпотечних кредитів, що входять до іпотечного портфеля комерційних банків;
- 3) рівня кредитної активності комерційного банку на іпотечному ринку, оскільки він не може продати весь свій іпотечний портфель або найкращу його частину [33, с. 178].

Таким чином, в сучасних умовах, коли українські банки дедалі частіше стикаються з проблемою ліквідності, що виникає в наслідок фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових депозитних вкладів, а також обмеженістю щодо залучення ресурсів на міжнародному ринку через нестабільність політичної та економічної ситуації в країні, рефінансування іпотечних кредитів використовується як один із варіантів її подолання.

Реструктуризація зобов'язань або реструктуризація боргу (заборгованості) – це будь-яка зміна в умовах погашення зобов'язань (зміна строків і порядку погашення, комісій і процентів за банківським кредитом тощо). Реструктуризація простроченого боргу дає можливість позичальнику, по-перше, повернутися до договірному графіку погашення кредиту (як правило, сума прострочених відсотків і тіла кредиту капіталізується і рівномірно розподіляється між щомісячними платежами, а пеня списується взагалі). По-друге, реструктуризація дозволяє позичальнику разом з кредитором визначити суму щомісячного платежу за кредитом на підставі поточних реальних можливостей позичальника, а також виправити свою кредитну історію [43].

Для банку реструктуризація – це насамперед можливість повернути виданий кредит і скоротити розмір сформованих резервів під прострочену кредитну заборгованість, а значить – це можливість підвищити свою прибутковість.

Для реструктуризації іпотечних кредитів банки використовують різноманітні способи. Одним із найпростіших є зміна графіка платежів зі стандартного, коли щомісячна сума платежів зменшується, на ануїтетний (однакові платежі щомісяця). Для клієнта перевагою цього методу є зменшення щомісячного навантаження на сімейний бюджет, адже сума загального щомісячного платежу (тіло кредиту плюс відсотки) зменшується на 15-25%, залежно від залишку тіла кредиту та строку кредитування. Проте є й недоліки – загальна сума переплати за кредитом збільшиться [43].

Другим напрямком реструктуризації є відстрочка платежу за тілом кредиту, як правило, строком від 3 до 12 місяців, що істотно зменшує щомісячний платіж на цей період погашення. Так звані “кредитні канікули” дають можливість вирішити тимчасові фінансові складнощі позичальника з мінімальним навантаженням за кредитом. Проте після закінчення строку відстрочки позичальник вимушений сплачувати суму за тілом кредиту більшу, ніж до “кредитних канікул”, оскільки сума платежів, що мала бути сплаченою під час пільгового періоду, пропорційно розподіляється на подальші періоди погашення кредиту. Крім того, деякі кредитні установи надають відстрочку за кредитом лише за умови підвищення відсоткової ставки у майбутньому.

Більшість банків пропонують своїм клієнтам подовження строків кредитування. Це дає змогу зменшити щомісячний платіж, але в тому разі, якщо залишок строку кредитування за договором не перевищує 180 періодів, в іншому випадку цей метод дає тільки ефект збільшення переплати відсотків. Також необхідно враховувати, що строк кредитування обмежується пенсійним віком позичальника.

Одним з найбажаніших для позичальника видів реструктуризації залишку кредиту є зменшення відсоткової ставки. Крім зменшення щомісячного платежу, це дає можливість зменшити загальну переплату за кредитом. Проте у більшості випадків зменшення відсоткової ставки має тимчасовий період. Інколи зниження відсоткової ставки здійснюється лише за умови дострокового погашення

позичальником частини боргу або зниження відсоткової ставки на певний проміжок часу передує її подальшому збільшенню.

Слід також зазначити, що в більшості банків текстом кредитного договору передбачено збільшення відсоткової ставки за порушення умов договору (своєчасність платежу, щорічне страхування об'єкта застави та ін.). У період зниження платоспроможності позичальників більшість банків готові піти назустріч своїм клієнтам, знизивши відсоткову ставку за кредитом до початкового рівня.

Часто до методів реструктуризації відносять і зміну валюти кредитування. Проте, варта виокремити такі недоліки даного методу. По-перше, переведення заборгованості в гривню здійснюється за поточним курсом. Тобто позичальник миттєво фіксує свій збиток, що утворився як різниця курсів обміну валют на дату одержання кредиту та на дату його реструктуризації. По-друге, зміна валюти кредитування здійснюється зі зміною відсоткової ставки, як правило, з її збільшенням до того рівня, на якому здійснюється іпотечне кредитування на дату зміни валюти кредиту [43].

Висвітлені методи реструктуризації іпотечних кредитів використовуються як окремо один від одного, так і в комплексі.

Що стосується аналітичних даних щодо процесу реструктуризації в іпотечній сфері, то станом на середину 2011 року було реструктуризовано близько 19,2% від загальної кількості іпотечних кредитів [3, с. 15].

Приріст кількості реструктуризованих кредитів за останні місяці (станом на 1 січня 2011 р. цей показник склав 18,7%) в сукупності із скорочення обсягів проблемної заборгованості, свідчить про те, що економічна ситуація в Україні стабілізується [3, с. 15].

Отже, аналіз методів реструктуризації іпотечних кредитів показав, що реструктуризація, як правило, спрямована на зменшення щомісячного фінансового навантаження на позичальника. У той же час банк як комерційна структура, основною метою діяльності якої є прибуток, не може допустити збитковості своєї діяльності. Тому всі методи реструктуризації мають на меті

зменшення щомісячного платежу, але не зменшення кінцевої суми переоплати за кредитом. Крім того, деякі кредитні установи, проводячи реструктуризацію іпотечного кредиту, вимагають надання додаткової застави, фінансового поручителя чи погашення значної суми кредиту. Більше того, практично всі методи реструктуризації передбачають оплату позичальником додаткових витрат, які пов'язані із внесенням змін до договорів іпотеки та їх нотаріального посвідчення.

2.3. Ризики іпотечного кредитування та особливості їх прояву в Україні

Аналізуючи такий специфічний сегмент фінансового ринку як іпотечний, варто зазначити, що тут також присутня розгалужена структура ризиків, яка зумовлена переплітанням інтересів та повноважень численних його учасників: позичальників, кредиторів, інвесторів, страхувальників, емітентів іпотечних цінних паперів.

Розглянемо ризики у залежності від джерел їх виникнення.

Політичні ризики для всіх учасників іпотечного ринку певною мірою носять форс-мажорний характер, оскільки, як правило, виникають з незалежних від господарюючого суб'єкта причин і є слабо прогнозованими. Проте, за рівнем впливу на учасників іпотечного ринку вони є чи не найвагомішими, так як характеризуються як прямою дією, так і опосередкованою через активізацію практично усіх інших видів ризиків. Крім того, вони чи не єдині, які найменшим чином піддаються мінімізації.

За характером виникнення політичні ризики можуть бути внутрішніми (пов'язаними з подіями політичного характеру всередині країни) та зовнішніми (викликані діяльністю країни у зовнішньополітичній сфері) [65, с. 117].

В періоди революційних змін можна спостерігати інтегровану дію усієї сукупності внутрішніх політичних ризиків, що, у свою чергу, провокує негативну дію усіх інших ризиків, які мають місце при іпотечному кредитуванні. Події другої половини 2004 року досить яскраво проілюстрували це явище. Політичний

ризик трансформувався множинною дією сукупності кредитних, валютних, ринкових ризиків, ризиків ліквідності та репутації, які знайшли прояв у: відчутному призупиненні операцій на ринку нерухомості; зменшенні депозитної бази банків за рахунок масового виведення вкладів населення; призупиненні банківського іпотечного кредитування; унеможливлення купівлі валюти; посилення недовіри з боку населення до банків; формування тіньового ринку “обміну валюти” та її значне подорожчання; призупинення грошових інвестиційних потоків у сферу житлового будівництва [65, с. 117-118].

Вже в грудні 2004 р. – січні 2005 р. відбулося значне скорочення обсягів іпотечного кредитування придбання житлової нерухомості: якщо в грудні 2004 р. кількість таких кредитів зменшилась на 20%, то вже в січні 2005 р. – на 50% (з 6,4-7,0 тис. до 3,382 тис. кредитів. При цьому надання банками іпотечних житлових кредитів уповільнилося у всіх регіонах України. У Києві, наприклад, середньомісячна кількість іпотек зменшилася з 1,3 тис. до 0,52 тис. (або в 2,5 рази), у Донецькій області з 0,85 тис. до 0,24 тис. (або майже у 4 рази), Дніпропетровській – з 0,56 тис. до 0,53 тис. (або в 1,6 рази), Харківській – з 0,5 тис. до 0,1 тис. (або у 5 разів). У півтора-два рази зменшилась кількість іпотечних банківських житлових кредитів в інших регіонах країни [47].

Складність (а то й неможливість) мінімізації певних видів політичних ризиків пов'язана з суб'єктом їх формування. Ініціатором таких ризиків як відмова уряду від виконання раніше прийнятих зобов'язань, проведення націоналізації та реприватизації, заборона або обмеження конверсії валюти у валюту платежу тощо є держава, яка те чи інше рішення приймає на вольовій, як правило колегіальній основі. Вплинути ж на нього суб'єкт ринку чи група таких суб'єктів практично не можуть.

Кредитні ризики представляють підгрупу інвестиційних ризиків, які, у свою чергу, є підгрупою фінансових ризиків. Крім того, кредитний ризик представляє групу ризиків, які зумовлюють прямі втрати. Суть кредитного ризику полягає у ймовірності отримання втрат, спричинених погіршенням платоспроможності позичальника. При цьому, кредитний ризик присутній в обох

моделях іпотечного ринку. Однак, характер прояву такого ризику для кожного з учасників іпотечного ринку різний.

В процесі розбудови іпотечного ринку перед вітчизняними банками постають проблеми, пов'язаних з управлінням кредитними ризиками. Це стимулює застосування різноманітних інструментів та схем мінімізації таких ризиків. Безперечно, що активність банків у цьому напрямі визначається типом банку, специфікою його діяльності та диверсифікації банківських продуктів, територією їх поширення, розміром кредиту, кредитною політикою загалом. Управління кредитними ризиками має здійснюватись і на рівні окремого кредиту, і на рівні кредитного портфелю. Останній, як правило, є більш складним. За оцінками фахівців Національного банку України, захист від кредитного ризику полягає у контролі та регулюванні кредитного портфелю, що передбачає:

- 1) контроль за якістю іпотечних кредитів, що надаються;
- 2) обов'язкове страхування позичальником заставленої нерухомості, що підвищує для нього вартість кредиту;
- 3) вибір та застосування найбільш прийнятної для банків методики оцінки забезпечення кредитів;
- 4) створення загальних резервів на можливі втрати за позиками;
- 5) забезпечення розподілу кредитів за групами ризику та їх постійний моніторинг;
- б) своєчасне виявлення проблемних кредитів, розробка заходів для роботи з ними, створення спеціальних резервів [65, с. 118-119].

До цього варто було б додати і такі елементи захисту як: встановлення обов'язкової умови перед позичальником щодо страхування останнім життя, втрати працездатності, втрати роботи (це, безумовно, підвищить вартість кредиту, проте в однаковій мірі страхуватиме і кредитора, і позичальника); запровадження інституту кредитних історій; застосування непрямих методів оцінки рівня платоспроможності потенційного позичальника [65, с. 119].

Одним з універсальних способів мінімізації кредитного ризику є диверсифікація, зміст якої полягає до рівномірного розподілу ризиків між

суб'єктами ринку [26, с. 84-85]. Механізм дії такого способу зводиться до об'єднання кредитором усіх клієнтів у своєрідний пул по кредитах під заставні та встановлення завищених кредитних ставок з метою покриття ймовірних збитків від невиконання якоюсь частиною клієнтів умов кредитного договору. Негативний бік такого способу полягає в можливій необґрунтовано завищеній ціні кредитних ресурсів, що може знизити їх привабливість (до того ж сама висока ціна кредиту може провокувати ризик неповернення коштів за ним).

Таким чином, кредитор приймаючи рішення щодо застосування того чи іншого методу мінімізації кредитного ризику намагається забезпечити баланс між такими елементами як дохідність операції, ймовірність та рівень збитку, доступність кредитного продукту.

Ринковий ризик пов'язаний з динамікою цінової пропозиції на ринку нерухомості, що має значення у випадку невиконання позичальником умов кредитного договору. Очевидно, що ймовірність матеріалізації збитків для кредитора зростає в міру падіння цін на нерухомість. В таких умовах реалізація предмета застави може виявитися не лише неспроможною компенсувати прибутки кредитора, а й нанести йому додаткових збитків.

Управління цим ризиком доцільно здійснювати у двох напрямках: перший шляхом визначення розміру LTV, страхування предмета іпотеки, страхування позичальника, другий – шляхом визначення розміру РТІ (тобто відношення щомісячних платежів до величини місячного доходу позичальника) [65, с. 119].

При встановленні розміру LTV велике значення має термін кредитування, із зростанням якого відношення розміру кредиту до вартості нерухомості буде зменшуватися. Адже, в довготривалому періоді досить складно спрогнозувати цінову динаміку на ринку нерухомості, яка формується в досить нестабільному соціально-економічному середовищі.

Другий рівень управління ринковим ризиком можна представити встановленням оптимального розміру РТІ. Досвід багатьох країн свідчить, що ризик дефолту позичальника, щомісячні платежі якого складають більше 36% його щомісячного доходу, в 2 рази вище від ризику дефолту позичальника,

платежі якого складають менше ніж 25-30% доходів, що є достатнім, щоб суттєво знизити ймовірність несплати за кредитом [65, с. 120].

Встановлення оптимального розміру РТІ, таким чином, доцільно розглядати як запобіжний захід в плані випередження дефолту позичальника. Завдання кредитора в процесі проведення андеррайтингу ускладнюється складанням графіка платоспроможності позичальника та оцінки ймовірності його дотримання упродовж дії кредитного договору, що в нестабільних економічних системах зробити досить складно. У країнах зі стійкою динамікою економічного зростання практикується використання заставних із зростаючою виплатою за основною сумою кредиту або так званих заставних з прискореною виплатою при кредитуванні молоді, кар'єрний ріст, а отже і рівень платоспроможності якої підвищується з віком. Відповідним чином, і розподіл навантаження по іпотечному кредиту для цієї категорії громадян здійснюється відповідно до розрахункових параметрів очікуваного доходу в кредитному періоді. Подібна схема передбачається і при застосуванні заставних із поступовими виплатами по кредиту, за якою впродовж перших кількох років вносяться незначні щомісячні фіксовані платежі, а в наступні роки, коли очікується найбільше зростання доходів, як правило, молодих сімей, сплачується решта боргу [36, с. 35].

Велике значення в плані оцінки платоспроможності позичальника має не лише оцінка її потенційної величини, але і відслідковування поточної платоспроможності. Водночас, не при кожному виді кредиту це можливо забезпечити. Такими, передусім, є кредити, що не амортизуються, оскільки основна сума боргу за ними, як правило, погашається в кінці строку кредитного договору. Саме тому, за оцінками фахівців, кількість звернень стягнень на нерухомість за такими кредитами в 2-5 разів перевищує кількість звернень за кредитами, що амортизуються [65, с. 120].

Процентний ризик пов'язаний з можливими втратами випадку не прогнозованих змін процентної ставки і позначається, передусім, у показниках чистої процентної маржі та спреду банку.

Основними методами управління таким ризиком є застосування змінних процентних ставок (плаваючих, фіксовано-плаваючих), а також схеми погашення боргу на основі відстрочення платежів.

Застосування змінних процентних ставок забезпечує можливість кредитору перенести ризик на позичальника. В Україні дедалі більше банків переходять на застосування саме такого роду ставок. У світі одним із прикладів подібної системи є застосування заставних з нормою, що перезаключається, яка представляє собою заставну під довгостроковий кредит, умови виплати за яким переглядаються кожні 3-5 років [36, с. 35].

Використання змінних процентних ставок за кредитами має більш позитивний вплив на позичальника порівняно з фіксованими ставками, які на фоні загального зниження кредитних ставок в економіці впродовж дії кредитного договору знижуватися не можуть.

Механізм сплати боргу з відстрочкою платежу базується на застосуванні двох ставок – так званої “контрактної ставки” та “платіжної”. Погашення кредиту здійснюється позичальником за платіжною ставкою, яка є досить низькою. Надалі такі платежі коригуються на рівень контрактної ставки, яка періодично переглядається, виходячи із завдання забезпечення кредитору належного рівня рентабельності кредитної операції [26, с. 86].

Процентні ризики властиві й інвесторам, які проявляються у зміні дивідендів за акціями, відсоткових ставок на ринку за облігаціями, сертифікатів та інших цінних паперів [18, с. 10].

Ризик ліквідності виникає, як правило, у випадку неможливості покриття кредитором термінових зобов'язань за пасивними операціями внаслідок того, що ресурсна база такого кредитора формується переважно за рахунок залучення короткострокових депозитів та кредитів. У такому випадку виникає загроза відтоку з банку ресурсів, які використовуються для фінансування довгострокових кредитів до початку строку їх погашення. Тобто йдеться про недостатність ліквідних ресурсів кредитора для здійснення платежів за зобов'язаннями внаслідок розбалансованості його активів і пасивів у часі.

Серед методів управління таким ризиком є: формування резервів у центральному банку, які слугують джерелом фінансування кредитних операцій у випадку відтоку депозитів; продаж активів, в тому числі акумульованих в цінних паперах; формування портфеля ліквідності (тримання певної суми готівкових коштів та короткострокових цінних паперів); оптимізація грошового потоку для балансування потреби кредитора в готівкових ресурсах; диверсифікація джерел формування ресурсної бази кредитора та покриття дефіциту ліквідності в пікові періоди [65, с. 121].

Через високу ймовірність виникнення ризику ліквідності спеціалізованим іпотечним банкам забороняється залучати ресурси на депозити, а практично єдиним джерелом фінансування портфеля іпотечних кредитів виступають емітовані спеціалізованою іпотечною установою іпотечні цінні папери, які є гарантованими державою. Підвищенню активності інвесторів щодо вкладання коштів у такі цінні папери сприяють запроваджені державою пільги, зокрема податкові.

Валютний ризик притаманний, як правило, країнам з перехідною економікою, оскільки розвинуті країни світу не практикують видачу іпотечних кредитів в іноземній валюті. Такого роду ризик загрожує як кредитору, так і позичальнику внаслідок несприятливих змін валютного курсу.

За оцінками фахівців, основною причиною виникнення валютного ризику при іпотечному кредитуванні в Україні є те, що ринок нерухомості сформований та функціонує на основі "прив'язки" до ВКВ (здебільшого до долара США) [65, с. 122].

Позичальник, який отримав валютний кредит, але отримує доходи у національній валюті, може зіткнутися з валютним ризиком у разі різкого скачка валютного курсу. У такому разі вартість іпотечного кредиту для такого позичальника зростає пропорційно росту валютного курсу. Саме через цю обставину банки намагаються надавати кредити у тій валюті, в якій одержують доходи позичальники, використовуючи їх в якості основного джерела погашення кредиту.

Методами управління валютним ризиком є: застосування похідних фінансових інструментів (валютних форвардів, ф'ючерсів, опціонів, свопів); балансування валютної структури зобов'язань та активів; надання кредитів у валюті отримання позичальником основного доходу як основного джерела погашення кредиту [65, с. 122].

З ризиком дострокового погашення пов'язується ймовірність втрати кредитором розрахункового доходу. Кредитор, крім цього, стикається з проблемою ускладнення управління своїми активами. Вітчизняні банки поступово відходять від практики дострокового погашення кредиту, цьому посприяли прийняті Українською національною іпотечною асоціацією стандарти іпотечного кредитування [28, с. 37].

У світовій практиці серед методів управління ризиком дострокового погашення кредиту застосовується механізм занижених процентних ставок за користування кредитом. Проте, це можливо лише у разі незниження доходів кредитора. Якщо ж процентний дохід кредитора по іпотечних кредитах знижується, то він встановлює надбавку за можливість дострокового погашення кредиту. Розмір такої надбавки, як правило, збільшується в міру зниження процентного доходу кредитора [65, с. 122].

Окрім вищезазначених ризиків, на ефективність іпотечного кредитування впливають також операційно-технологічний ризик, ризик репутації, юридичний ризик, ризик банкрутства, ризик територіальної концентрації, ризик кон'юнктури, інформаційний ризик, агентський ризик, системний ризик.

Отже, специфічні особливості прояву тих чи інших ризиків, у свою чергу, зумовлені перехідним періодом, в якому знаходиться Україна. Від тривалості такого періоду, а тим більше від якісних зрушень в соціально-економічній та політичній системі залежатиме ступінь та частота прояву тих чи інших ризиків в процесі реалізації іпотечних програм.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

На основі матеріалу розглянутого в даному розділі можна робити наступні висновки. Проаналізувавши стан ринку іпотечного кредитування в Україні за останні роки можна сказати, що для ліквідації наслідків світової фінансової кризи та ефективного функціонування цього сегменту ринку банківських послуг потрібно зокрема підвищити довіру населення до банківських установ. Це відкриє перед банкам перспективу щодо залучення різнострокових фінансових ресурсів, що в свою чергу буде сприяти підтримці відповідного рівня ліквідності та дасть можливість використовувати найбільш оптимальні, як для банку, так і для позичальника, інструменти іпотечного ринку.

Залучення банками коштів для здійснення довгострокового іпотечного кредитування можливе на внутрішньому ринку в межах наявних механізмів як вторинного іпотечного ринку, так і заощаджувальних програм депозитних корпорацій та інших фінансових інституцій. З огляду на це можна прогнозувати, що в країні використовуватиметься не лише американська, а й інші моделі іпотечного кредитування. Проте майже всі вони припускають залучення ресурсів інвесторів через різні інвестиційні та заощаджувальні фонди. Першочергова проблема, яку треба вирішувати, – це підвищення рівня гарантування таких інвестицій. Адже засвоївши уроки останньої іпотечної кризи, інвестори сьогодні без стовідсоткової впевненості у своєчасному поверненні коштів інвестувати не будуть.

В зв'язку з тим, що українська економіка загалом, та банківська система зокрема знаходяться на етапі становлення та розвитку, тому і процес банківського кредитування до певної міри насичений проявами різноманітних ризиків. Для максимальної їх мінімізації потрібно насамперед виробити чутливість до змін, які відбуваються у фінансовій сфері країни, а також вжити всіх можливих заходів для попередження ризиків. Це дасть можливість зменшити витрати як банку, тому що не потрібно буде витрачати кошти на реалізацію заходів усунування негативних наслідків цих ризиків, так і позичальника, оскільки йому не доведеться здійснювати переплату за кредитом, яка би мала покривати наслідки ризиків.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Напрямки розвитку іпотечного кредитування в Україні

У сучасній вітчизняній науковій літературі досить широко розглядаються стан і проблеми розвитку іпотечного кредитування.

Вчені відзначають недостатній рівень розвитку іпотечного ринку в нашій країні, що зумовлений зокрема відсутністю тривалої практики класичного іпотечного кредитування, що в свою чергу породжує для банків ряд проблем як на макро, так і на мікроекономічному рівні [22; 53].

Для ефективного функціонування іпотечного ринку потрібно розробити стратегію роботи кожного банку на даному ринку, в якій важливе значення має стандартизація іпотечних кредитів та структуризація ринку загалом. З одного боку, це впевнений крок до подальшого зміцнення стабільності банківської мережі, з другого – крок до підвищення конкурентоспроможності банків.

При розробці стратегії банку слід розглядати такі напрями:

- 1) стан забезпечення ринку довгостроковими ресурсами;
- 2) визначення рівня ризиків у розрізі суб'єктів ринку;
- 3) забезпечення широкого доступу потенційних клієнтів до іпотечних кредитів [7].

Кожен із цих напрямів є складним механізмом взаємодії різних інститутів та потребує створення відповідної законодавчо-нормативної бази.

Ресурсний потенціал для іпотечного ринку потребує так званих довгих ресурсів – строком на 25–30 років. Депозити у вітчизняних банках на такі терміни не розміщуються. Реалії такі, що український банківський ринок є співтовариством універсальних банків, які не володіють довгими ресурсами в істотних для іпотечного ринку обсягах.

Тому сьогодні про іпотечні або інвестиційні банки мова не йде, оскільки на внутрішньому ринку країни немає капіталів для створення таких банків, а обсяги іпотечного ринку незначні. Зрозуміло, що для забезпечення просування на ринку

іпотечних кредитів, зміцнення конкурентних позицій банки мають створювати механізми формування стабільних ресурсів, достатніх для планованого обсягу іпотечного кредитного портфеля і сек'юритизації іпотечних активів.

Наукові розробки у напрямі забезпечення іпотечного ринку довгостроковими ресурсами свідчать, що ця проблема є достатньо актуальною. Одним із методів її вирішення є метод трансформації банківських ресурсів, який дає змогу поповнювати стабільні джерела ресурсів банків постійною частиною поточних пасивів і “основними” строковими депозитами, а також прогнозувати їх динаміку. Однак на практиці дана методика не забезпечує фактичного підвищення рівня ліквідності і надійності банків. Це зумовлено низкою причин:

- “основні” строкові депозити згідно із чинним законодавством є депозитами до запитання, а отже, вкладник у будь-який момент може їх відкликати;
- в умовах гострої банківської конкуренції та за відсутності законодавчих і нормативних обмежень рівня відсоткових ставок на грошовому ринку можлива “перекупка” клієнтів одного банку іншим за рахунок цінового чинника;
- прогнозування постійної частини поточних пасивів має опиратися на макроекономічні прогнози та визначеність напрямів економічного розвитку, відсутність яких в Україні є досить відчутною [22; 16].

Сьогодні назріла потреба розробити концепцію насичення іпотечного ринку ресурсами. У ній потрібно визначити механізми стимулювання інвесторів щодо подовження строків, на які вони вкладають кошти на грошовому ринку, та передбачити прозорі й зрозумілі гарантії. До того ж доцільно, щоб Національний банк України давав експертну оцінку джерелам ресурсів банків, передбачених їхніми стратегіями щодо виходу на іпотечний ринок. Якщо до таких стратегій у регулятора є зауваження, то він відповідно встановлює граничний рівень нарощування цим банком іпотечного кредитного портфеля. Такий підхід дасть змогу підвищити стабільність банківської мережі та знизити рівень ризику ліквідності банків [6, с. 41].

Також потрібно стимулювати населення до інвестицій. Для цього склалися наступні умови: частка довгострокових депозитів у депозитних зобов'язаннях банків перед населенням за останні два роки зменшилася на 16,1 процентного пункту. Так, за станом на 01.01.2009 р. вона становила 55,7%, на 01.01.2010 р. – 27,4%, на 01.01.2011 р. – 39,6%. За станом на 01.06.2011 р. довгострокові депозити фізичних осіб дорівнювали 128,4 млрд. грн. (43,5%) [9; 10; 11].

Однак, на кінець 2011 року спостерігається динаміка зростання довгострокових депозитів населення в банківській системі, що свідчить про наявність внутрішніх ресурсів, які можна трансформувати в довгострокові інвестиції шляхом створення пайових інвестиційних фондів. Але вони повинні адмініструватися не інвестиційними компаніями, а банками, за діяльністю яких здійснюється більш ретельний нагляд, що важливо для підтримки довіри з боку населення. На жаль, на законодавчому рівні в Україні ще не створено умов для розвитку цієї послуги на банківському ринку. Однак банки, які в перспективі не хочуть втратити частину своїх інвесторів – населення, мають докласти максимум зусиль для просування на ринку цієї послуги.

Розробляючи напрями розвитку іпотечного ринку в державі, слід враховувати як стан економіки та бюджету країни, так і причини світової кризи.

Іпотечне кредитування є системою, тож нехтування окремими чинниками та ризиками в одному її секторі справляють негативний вплив на всю систему. Всі учасники іпотечного ринку перебувають у безпосередньому зв'язку і залежності один від одного. Недооцінка навіть другорядного, на перший погляд, чинника може викликати масштабні проблеми. У цьому сенсі в Україні треба налагоджувати управління ризиками іпотечного ринку так, щоб доходи всіх його учасників були прогнозованими, залежали від рівня ризиків, які бере на себе кожен учасник, закладалися у ціну ресурсу для первинного ринку та обмежувалися певною маржею.

Тому одним із важливих напрямків при розробці стратегії банків є визначення рівня ризиків в іпотечному кредитуванні та розробка заходів з їх мінімізації. На макроекономічному рівні банківські ризики на іпотечному ринку

регулюються шляхом створення відповідної законодавчо-нормативної бази. Цю думку поділяє й О.Т.Євтух. Стосовно сучасного стану регулювання ризиків, то необхідно вдосконалювати законодавчу базу у сфері захисту прав кредиторів. Цього можна досягти шляхом спрощення процедур реалізації майна, взятого в заставу за кредитом [26].

Також слід звернути увагу на валютний ризик – особливо актуальний сьогодні для вітчизняного іпотечного ринку. Зокрема, заборона виражати ціни на нерухомість в іноземній валюті може сприяти покращенню позиції банку-кредитора в разі необхідності реалізації заставленого майна.

Зниження рівня ризиків іпотечного кредитування завдяки гарантуванню іпотечних кредитів дає змогу певною мірою зменшити банківські ризики загалом. У контексті роботи конкретної банківської установи необхідно акцентувати увагу на стані її власного ризик-менеджменту. На цьому наголошує й О. Л. Гринько, яка доводить, що “забезпечення ефективності формування і вкладення ресурсів в іпотечне кредитування, збільшення прибуткових іпотечних операцій визначається рівнем банківського менеджменту і якістю маркетингових досліджень” [22, с. 155].

Розвиваючи цю думку, вважаємо, що основи управління ризиками при іпотечному кредитуванні мають закладатися на стадії формування інструментарію для роботи на ринку.

Банк як за своєю природою, так і через високий рівень конкуренції на ринку є динамічним інститутом, що має постійно розвиватися і підвищувати ефективність роботи. Конкурентна позиція банку на ринку підтримується на основі своєчасного вдосконалення фінансових інструментів, які є в його розпорядженні. Тому доцільно розглянути напрями та чинники, які банк повинен враховувати під час роботи на іпотечному сегменті кредитного ринку.

В Україні в умовах відсутності єдиної концепції розвитку іпотечного ринку та формування інвестиційних ресурсів банки просували свої інструменти на ринок на власний розсуд. Формувалися портфелі нестандартних іпотечних кредитів, що не мали під собою необхідного ресурсного забезпечення. Траплялися

також непоодинокі випадки, коли квартира, взята в заставу, не давала змоги банку реалізувати право заставотримача через те, що в ній, скажімо, мешкали неповнолітні діти. Така та інші подібні ситуації посилювали загрозу ліквідності й стабільності банку.

Для розробки інструментарію іпотечного ринку в банку варто створити групу експертів із числа фахівців кількох департаментів: організації продажу на роздрібному ринку, ризик-менеджменту, маркетингу. Як свідчить практика, формування інструментарію в департаменті організації роздрібного бізнесу, просування його на ринку силами фахівців департаменту продажу і моніторинг працюючого кредиту фахівцями ризик-менеджменту не дає змогу створити єдину систему відповідальності й цільових орієнтирів для забезпечення своєчасного повернення наданого кредиту. Причина недосягнення єдності цілей криється в мотивації фахівців: перед одними стоїть завдання наростити обсяг іпотечного портфеля, перед іншими – забезпечити своєчасне отримання доходів за вже наданими кредитами і зменшити можливі збитки від операції [6, с. 42-43].

Банкам необхідно вирішити проблему взаємозв'язку розроблених ними інструментів зі стандартами іпотечного кредитування. Нині в Україні діють у форматі рекомендацій Стандарти Національної іпотечної асоціації і Стандарти Державної іпотечної установи, які поширюються на кредити, що надаються за рахунок її ресурсів. Ці стандарти базуються на загальних принципах. Серед них:

- обсяг первинного внеску, який розраховується як співвідношення вартості нерухомості, що купується за рахунок кредиту, і суми внеску позичальника та варіює в межах 20-50%;
- відношення суми кредиту до вартості забезпечення – 50-80%;
- коефіцієнт кредитоспроможності позичальника – розраховується як відношення щомісячних обов'язкових платежів за кредитом до щомісячного доходу позичальника та варіює в межах 30-60%;
- коефіцієнт житлових витрат – це співвідношення щомісячних витрат на утримання нерухомості і щомісячного доходу – до 25%;

- коефіцієнт платоспроможності позичальника – це відношення його сукупних витрат до його сукупних доходів за певний період, який повинен перебувати в межах 50-65%;
- коефіцієнт доступності кредиту розраховується як співвідношення вартості нерухомості, що купується, та річного доходу позичальника і перебуває в межах 2-4% [6, с. 43].

Для повнішого обліку всіх ринкових чинників і розширення кола потенційних клієнтів банки покликані забезпечити диференціацію стандартів у розрізі клієнтських груп. Основні з них:

- позичальники зі стабільними джерелами доходів (які мають постійну роботу на підприємствах різних форм власності і видів економічної діяльності);
- позичальники – фізичні особи-підприємці;
- позичальники, які мають в особистій власності нерухомість та які скуповують нерухомість для спекулятивних операцій [6, с. 42].

Серед проблем в сфері банківського іпотечного кредитування варто виділити проблему діяльності Державної іпотечної установи, основним завданням якої є організація рефінансування іпотечних портфелів банків Національним банком України. Механізми рефінансування іпотечних кредитів ґрунтуються на формуванні портфелів стандартних іпотечних кредитів. Таким чином, вихід банку на іпотечний ринок кредитування повинен зумовлювати вибір моделі рефінансування іпотечних кредитів для поповнення власної ліквідності й застосування іпотечних стандартів.

Ще одна важлива проблема – забезпечення широкого доступу клієнтів до іпотечних кредитів. Вагомим чинником конкурентної позиції банку є ціна кредиту. Зниження її для позичальника дає змогу банку зміцнити свою позицію на ринку шляхом розширення пропозиції та забезпечення умов для ретельнішого добору клієнтів. Цього можна досягти завдяки зниженню маржі банку за іпотечними кредитами за рахунок здешевлення собівартості ресурсів.

Оскільки іпотечний банківський ринок зорієнтований на максимальне коло учасників та залежить від соціальних і макроекономічних чинників, а рівень

платоспроможності і кредитоспроможності позичальників визначається станом економіки країни, то слід зауважити, що яким би різноманітним не був банківський інструментарій первинного іпотечного кредитування, без формування класу позичальників на основі рівня доходів населення, розширення доступності кредитів іпотечне кредитування ні в конкретному банку, ні в Україні не матиме належного розвитку.

Банкам як інститутам, зорієнтованим на отримання максимального прибутку від своєї діяльності, слід працювати над удосконаленням інструментарію іпотечного кредитування шляхом упровадження власних методик адаптації пропонованих кредитів до потреб різних соціальних груп населення. У зв'язку з цим поглиблення сегментації клієнтів, наприклад, усередині групи тих, хто працює, за розмірами річного доходу, складом сім'ї, наявністю непрацевдатних членів сім'ї, наявністю приватної власності; всередині такої соціальної групи, як студенти за наявністю постійного доходу, періодичних трансфертів, поручителя, забезпечення дасть змогу підвищити ефективність пропонованого інструментарію, наблизити його до споживача, сформуванати адекватний попит на іпотечні кредити і на цій основі наростити іпотечні активи.

Оскільки іпотечний ринок будується на основі нерухомості, то теоретично саме вона є ознакою іпотечного кредиту. Цей чинник концентрує увагу учасників ринку на аналізі існуючих інститутів, які працюють із нерухомістю, методик її оцінювання та реєстрації. Зауважимо, що критерій здатності або можливості клієнта гарантувати майбутні потоки грошових коштів за одержаним іпотечним кредитом винесено за рамки теоретичного визначення іпотечного кредиту. Проте на практиці недооцінка саме цього чинника призводить до системних криз світового масштабу [6, с. 42].

Зниження рівня добробуту населення, яке може бути зумовлене макроекономічними причинами, призводить до збоїв у процесі обслуговування клієнтами одержаних іпотечних кредитів. Як наслідок, знижуються попит і ціни на нерухомість, що призводить до фактичної втрати банками вартості забезпечення за наданими кредитами, що стали проблемними. У зв'язку з цим

справедливо постає питання: чи не час змінити теоретичні підходи до визначення іпотечного ринку? На нашу думку, в теорії іпотечного кредитування доцільно виокремити житловий іпотечний кредит.

Житловий іпотечний кредит – це кредит, який надається банком під заставу нерухомості на умовах участі позичальника в придбанні цієї нерухомості власними коштами та визначеності механізмів його подальшого рефінансування. Такий підхід дасть змогу зробити іпотечні стандарти особливою умовою іпотечного кредитування.

Варто звернути увагу і на такий аспект дворівневої моделі іпотечного ринку, як визначення рейтингу цінних паперів та цін на них. У цьому контексті слід виділити наступні дії:

- ✓ відокремлення іпотечного покриття від інших активів емітента (цього можна досягти шляхом запровадження окремого їх обліку);
- ✓ підвищення рівня контролю за емітентом (до цього контролю має долучатися Національний банк України, принаймні в частині іпотечного покриття облігацій, що емітуються. Участь НБУ в зазначеному контролі слід було б регламентувати законодавчо, передбачивши, наприклад, проведення експертизи іпотечного пулу, що пропонується до продажу, або незалежного аудиту іпотечного покриття, який призначає Нацбанк);
- ✓ виведення іпотечного покриття з процедури банкрутства емітента (це дасть змогу послабити негативні очікування інвесторів щодо дострокового погашення облігацій) [6, с. 41].

Також важливим напрямом розвитку ринку іпотечного кредитування є розробка стратегії розміщення іпотечних цінних паперів на внутрішньому ринку. Зазначимо, що в умовах світової фінансової кризи істотно змінився зовнішній ринок сек'юритизації. Економічні експерти, представники рейтингових агентств і міжнародних інвесторів особливу увагу приділяють доцільності становлення у світовій економіці інститутів розвитку, які будуть формуватися за рахунок вільних фінансових ресурсів держави, фінансових інститутів і приватного сегменту економіки, що сприятиме підвищенню ступеня захисту прав та законних

інтересів інвесторів. На початку кредитної кризи Рада директорів Міжнародного валютного фонду схвалила виділення 250 млрд дол. США для підтримки міжнародних резервів 186 країн-членів фонду [40; 30]. Передбачалося, що частку цих коштів можна буде спрямувати для становлення інститутів розвитку, які сприятимуть не лише модернізації економічних систем, а й появі довготермінових фінансових ресурсів для іпотечного кредитування.

Для ефективної діяльності банків в сфері іпотечного кредитування варто застосовувати стратегію *risk based pricing* – визначення індивідуальних умов, виходячи з оцінки банком ризиків конкретного позичальника. Ця практика починає поступово впроваджуватися провідними банками на ринках кредитів готівкою й кредитними картами, а також на іпотечному ринку. Випуск і розміщення іпотечного продукту, за умовами якого розмір процентної ставки може бути знижений залежно від співвідношення фінансових зобов'язань позичальника і його доходів, має сприяти комплексному підходу до оцінки позичальника, оскільки банк пропонує більш вигідні умови клієнтам, яких відносять до менш ризикової групи [68, с. 140].

Отже, доходимо висновку, що розвиток іпотечного кредитування в країні слід розглядати у двох аспектах:

- ✓ державної підтримки розвитку іпотечного ринку, яка сприятиме створенню системи стандартизації ринку, рефінансування первинних кредиторів, страхування ризиків усіх учасників іпотечного ринку – від інвестора до позичальника;
- ✓ розробки банком власної стратегії роботи на іпотечному ринку, покликаної визначити джерела ресурсного забезпечення, привабливість іпотечних кредитів та поєднати управління ризиками, притаманними іпотечному кредитуванню на всіх етапах технологічного процесу: від розробки інструментарію до внесення остаточного платежу клієнтом за наданим кредитом.

Не дивлячись на певні успіхи, є сьогодні ряд факторів, які не дають можливості всебічно розвиватися ринку іпотечного кредитування в Україні. У першу чергу це:

- відносно високі процентні ставки за іпотечними кредитами та наявний низький рівень доходів населення;
- істотні ризики, на які наражаються банки під час здійснення іпотечного кредитування, що зумовлені:
 - низьким рівнем розвитку законодавчої бази, її неадекватністю завданням розвитку системи іпотечного кредитування (особливо у житловій сфері);
 - соціально-економічною нестабільністю у країні;
 - низьким рівнем розвитку житлового ринку;
 - наявністю недостатнього платоспроможного попиту на іпотечні кредити;
 - повільними темпами впровадження бюро кредитних історій, що підвищує кредитний ризик;
- відсутність у банків ресурсів необхідних обсягів та необхідної строковості, що підвищує ризик ліквідності;
- відсутність ефективного механізму встановлення плаваючих відсоткових ставок за іпотечними кредитами, що, до того ж, зумовлює їх збільшення і сприяє виникненню ризику зміни процентної ставки.
- макроекономічні негативні фактори: слабкий розвиток ринку нерухомості виробничого призначення, відсутність ринку землі: де-юре в сільській місцевості і де-факто в містах, постійно зростаючі високі ціни на нерухоме майно, відсутність системи страхування життя і працездатності позичальників, відсутність фондового ринку, кадрові проблеми тощо [3, с. 16-17].

Вперше за останні чотири роки прогнози експертів про розвиток іпотечного ринку є достатньо обережні і носять суперечливий характер, тому що, дуже багато факторів впливає на ситуацію на ринку іпотечного кредитування. В

одному експерти сходяться: відновлення ринку іпотечного кредитування безпосередньо пов'язано зі стабілізацією економіки і ситуації на грошовому ринку. Ситуація на ринку іпотечного кредитування буде залежати від стану ліквідності в банківському секторі. Остання визначається макроекономічними факторами (очікуваних і реальних темпів розвитку світової та української економіки, платіжного балансу України, курсу гривні, очікування щодо курсу і т.п.), а також монетарними заходами регулятора. Оскільки не очікується істотної девальвації гривні до грудня 2012 року, досить імовірно, що протягом 2012 р. кількість іпотечних програм буде збільшуватися, і їх умови будуть лібералізуватися [38].

Також має місце думка про те, що повне згорання іпотечного кредитування на ринку малоімовірно, хоча не виключено істотне обмеження його в результаті значного посилення умов кредитування (підвищення процентних ставок на 2-2,5 процентних пункти, обмеження термінів кредитування, посилення вимог до розміру власного внеску позичальника та підходів до оцінки його кредитоспроможності) [38].

Отже, якщо і можна буде чекати будь-яких поліпшень в умовах іпотеки, то це відбудеться не раніше другого кварталу 2012 року. Безліч факторів, що впливають на формування економічної ситуації в країні в цілому, будуть впливати на банківський сектор. Одним з позитивних факторів, що впливають на українську економіку, стане чемпіонат Євро 2012, який проходить влітку 2012 року. Напевно в першій половині 2012 року вартість грошових ресурсів для банків впаде в ціні, що спричинить за собою відновлення кредитних програм і навіть деяке зниження процентних ставок [38].

У випадку стабілізації вітчизняної економіки і ситуації на грошовому ринку, можна очікувати відновлення ринку іпотечного кредитування, що спричинить зниження процентних ставок до прийняттого рівня, зниження вимог до початкового внеску – до 20-25%, формування більш лояльних вимог до оцінки платоспроможності клієнтів. Використання непідтверджених доходів малоімовірно [38].

Втім, значних поліпшень на іпотечному ринку очікувати все одно не варто – максимум, що очікує позичальників – умови, лише трохи краще тих, які були на ринку в серпні 2011 року.

3.2. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування та особливості його застосування в Україні

Аналіз світової практики свідчить, що національні системи іпотечного кредитування істотно відрізняються за правовим забезпеченням, інституціональним складом учасників, механізмом фінансування та рефінансування іпотечних операцій, технологіями надання, обслуговування і погашення позичок, ступенем участі держави в іпотечному кредитуванні, що зумовлено формуванням цих систем у різних історичних умовах, впливом політичних і соціально-економічних процесів. Тому становлення української моделі іпотечного кредитування потребує, поряд із вивченням і узагальненням зарубіжного досвіду в цій сфері, врахування національної специфіки.

Треба зазначити, що в Європі та інших країнах світу іпотечний ринок і система іпотечного кредитування розвивалися впродовж декількох століть. Тож у розвинутих країнах іпотечне кредитування вже давно стало класичним інструментом на фінансовому ринку, й сьогодні в них застосовуються різні моделі розвитку іпотеки.

Американська модель іпотечного кредитування складніша за європейську. Сьогодні це ціла система іпотечних банків, ощадних і кредитних асоціацій, страхових компаній, пенсійних фондів тощо. Функціонування стількох учасників на ринку іпотеки дало поштовх формуванню і розвитку іпотечного ринку та використанню фондів механізмів фінансування іпотечних кредитів. У різні роки у США було створено спеціалізовані іпотечні організації, такі як Федеральна національна іпотечна асоціація, Корпорація житлового кредитування й Урядова національна іпотечна асоціація. Наразі з Федеральної іпотечної асоціації утворено дві окремі структури. Одна з них стала повністю приватною компанією, акції якої котируються на фондовому ринку. Інша зберегла державний статус і дістала назву

“Державна національна іпотечна асоціація” (GNMA), сфера діяльності якої полягає у фінансуванні і підтримці іпотечних програм, які не можуть фінансуватися виключно на комерційній основі [71, с. 21-22].

Однією з особливостей американської моделі іпотечного кредитування є те, що практично всі учасники цього ринку мають можливість випускати боргові зобов'язання для залучення капіталу на фінансовому ринку. І останніми роками ринок іпотечних цінних паперів, зокрема іпотечних облігацій, випущених у США, є одним із найбільш динамічних і масштабних за розмірами капіталу.

Коли йдеться про європейську модель іпотечного кредитування, насамперед мається на увазі класична німецька однорівнева модель, за якою іпотечні банки залишають видані позики у своєму портфелі, а для залучення коштів випускають власні облігації, забезпечені платежами від позичальників і заставою нерухомого майна (іпотечні облігації, або пфандбрифи).

Виділяють чотири основні моделі випуску забезпечених облігацій:

1. Першу модель (так звану французьку) застосовують у Фінляндії, Франції, Ірландії, Норвегії, частково у Швеції. Емітентом забезпечених облігацій є спеціалізована фінансова установа.

2. Другу модель застосовують у Данії, Німеччині (HBG), Угорщині, Люксембурзі, Польщі, частково у Швеції. Емітентом забезпечених облігацій є спеціалізований банк, який окрім випуску цінних паперів може займатися іншими видами бізнесу.

3. Третя модель представлена в Німеччині, Латвії, Росії, Словенії. Емітентом забезпечених облігацій є універсальний банк із відповідною ліцензією на їх випуск.

4. За четвертою моделлю право на випуск забезпечених облігацій надається всім банкам. Для цього у Словаччині необхідно отримати відповідну ліцензію, а в Болгарії, Чехії, Литві, Іспанії такий дозвіл не є обов'язковою умовою емітування іпотечних цінних паперів [71, с. 22].

У німецькій моделі основним джерелом формування кредитних ресурсів для іпотечних кредитів є система ощадних вкладів, і лише близько 20% потрібних

коштів залучаються на фондовому ринку. Основою функціонування системи ощадних вкладів є так звані будівельні ощадні каси. Джерелом кредитних ресурсів для цільових позик в цих касах є вклади громадян, плата за користування позиками, а також 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 [71, с. 22].

Найпоширенішим видом іпотеки є житлова іпотека (housing mortgage), яка вважається ключовим сегментом ринку іпотечного кредитування і її частка у країнах Європейського Союзу перебуває на рівні 63-86% [47]. Можна сказати, що іпотечні ринки всіх країн Європи націлені на розв'язання передусім житлових проблем.

На сьогодні існують дві моделі іпотечного житлового кредитування, які можна умовно поділити на американську та німецьку. Суттєвими у цих моделях є відмінності у правових системах:

- ✓ романо-германське кодифіковане право (Німеччина, Франція, Італія, Данія, Швейцарія та ін.);
- ✓ прецедентне право (США, Великобританія, Австралія та ін.) [44].

Зауважимо, що англо-американська правова система сформувалась спочатку в Англії, а потім отримала подальший розвиток в США, Канаді, Австралії.

Різні правові системи зумовили різні механізми забезпечення зобов'язань. У романо-германському праві це класичний іпотечний договір, а в прецедентному праві – закладна.

У розвинутих країнах термін іпотечного кредитування становить 15-30 років. Наприклад, у Нідерландах – 40 років, Австрії – 20 років, Португалії – 25 років. У США 90% позичок надаються на більш ніж 15 років, причому на термін 20-30 років припадає понад половину іпотечних кредитів. Натомість у Росії й Україні іпотека надається на значно коротший період [71, с. 23].

У країнах із перехідною економікою формування іпотечного ринку відбувається за невисоких коефіцієнтів доступності житла для переважної більшості населення (показник купівельної спроможності населення на ринку житла коливається від 3,7 року в Естонії до 12,8 року в Бразилії [21]; відповідні коефіцієнти щодо доступності житла становлять від 0,27 до 0,08 при мінімально допустимому значенні цього показника 0,22), що змушує уряд вдаватися до субсидування позичальників. У Чехії державна субсидія становить 12% вартості житла, Польщі – 15%, Угорщині – 20%; у Росії функціонують регіональні програми житлового іпотечного кредитування із залученням коштів місцевих бюджетів [32].

З метою реалізації соціальної політики, у тому числі й державної молодіжної житлової політики, розвинуті держави створюють правові основи та забезпечують економічні умови для ефективного функціонування житлової іпотеки, а також гарантується захист вкладників іпотечних установ.

У Бельгії у випадку погашення певної суми кредиту держава списує половину від суми кредиту.

У США у разі одержання іпотеки під купівлю житла громадянам надається податкова знижка шляхом зменшення їх оподаткованого прибутку на суму заборгованості за кредитом та відсотків.

Перехідні економіки стикаються зі значними труднощами як при організації позабюджетного інвестування в житлове будівництво, так і при організації іпотечних схем такого кредитування. Для цих країн за часів адміністративно-командних систем управління економікою характерним було державне фінансування житлового будівництва. При переході до ринкових відносин практично всі постсоціалістичні країни зазнають труднощів у формуванні внутрішніх ринків, у тому числі ринків капіталу, житла, підрядних робіт тощо. Особливих клопотів при формуванні іпотеки в умовах перехідної економіки завдає нерозвиненість фінансової інфраструктури при тому, що саме вона відіграє ключову роль в успішному функціонуванні всіх моделей іпотек [45, с. 54-55].

У процесі вирішення проблеми створення національних житлових іпотек частина постсоціалістичних країн пішла шляхом копіювання діючих моделей іпотечних схем (як правило, німецького варіанту), інша частина перебуває тільки на шляху створення іпотек, застосовуючи для вирішення проблеми житлового інвестування або лише окремі елементи іпотеки, або відокремлені іпотечні програми універсальних банків. До першої групи належать переважно країни центральної Європи, насамперед Чехія, Угорщина, Польща, до другої – колишні республіки СРСР [45, с. 55].

Одним із найбільш сформованих є іпотечний ринок Чехії. Подібно до німецької іпотечної моделі, на первинному ринку заставних цієї країни діють Будівельні товариства, які використовують програми будівельних заощаджень. Ці програми по суті є системою фінансування житлового будівництва, заснованою на цільових житлових заощадженнях. Як і в Німеччині, перевагою програм будівельних заощаджень є можливість доступу вкладників до дешевих кредитів. Мінімальна щорічна сума, яка має вноситися на накопичувальний рахунок, еквівалентна близько 1,5 середньомісячної зарплати. Такі рахунки є прибутковими, відсоткова ставка по заощадженнях становить до 25% річних. При вступі до товариства укладається контракт на певну суму для купівлі житла. Кредит видається під 6% за умови накопичення 50% контрактної суми. Середній період до отримання кредиту – близько п'яти років [83, с. 145].

Такі програми реалізує шість чеських банків. Важливим для функціонування чеської житлової іпотеки є те, що у цій країні існує дев'ять заставних банків, які мають право випускати облігації, забезпечені заставними, фактично у такий спосіб створено вторинний ринок заставних. Крім спеціалізованих банків, згідно з чеським законодавством, іпотечною діяльністю можуть займатися й універсальні банки за наявності відповідної ліцензії, умовою отримання якої є роздільне ведення документації по звичайних та іпотечних операціях. Таким чином, накопичувальні вклади додатково захищаються від можливих ризиків. Законодавчо існує обмеження, яке вимагає приведення іпотечної діяльності банків у відповідність до діяльності спеціалізованих

іпотечних банків із фіксованою ставкою по іпотечних кредитах. Встановлено також максимальний розмір іпотечного кредиту, який не може перевищувати 70% від вартості житла. Стандартний термін кредиту на купівлю житла – 20 років. Держава здійснює підтримку кредитування під заставу нерухомості молодих сімей шляхом податкових пільг. Проте, хоч іпотека у Чехії наближається до моделей розвинутих країн, по-справжньому масовою їй заважає стати низький рівень доходів багатьох сімей [45, с. 55-56].

У Російській Федерації основою іпотечного права є положення Цивільного кодексу РФ, Федерального Закону “Про іпотеку (заставі нерухомості)” від 24 липня 1997 р. та інші нормативні акти, які регламентують суспільні відносини у сфері іпотечного кредитування [44].

В Росії спостерігається відсутність цілісної іпотечної схеми інвестування у будівництво. В цій країні проблема позабюджетного інвестування у сферу житлового будівництва вирішується кількома шляхами, такими як:

- пайове будівництво з продажем житла в розстрочку;
- система житлових заощаджувальних програм;
- регіональні програми з використанням ресурсів місцевих бюджетів;
- муніципальні житлові облігації;
- кредитування купівлі житла підприємствами для своїх працівників;
- система кредитування купівлі житла ощадбанку Російської Федерації;
- іпотечні програми комерційних банків [45, с. 57].

Пайове будівництво з продажем житла в розстрочку, будучи засобом залучення коштів у житлове будівництво, не має підстав вважатися іпотечною схемою, оскільки право власності на житло переходить до покупця лише після повної сплати вартості житла. Системи житлових заощаджень у Росії є комбінацією накопичувальних та іпотечних програм і спробами окремих російських банків адаптувати подібні схеми розвинутих країн, насамперед Німеччини. Взаємовідносини покупця і банку при такій схемі здійснюються у два етапи. На першому етапі покупець накопичує у банку суму, обумовлену договором, 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 ним. Але, на відміну від розвинутих країн, у Росії відсутня система державних гарантій житлових накопичувальних вкладів, що збільшує ризик вкладників. Відсутність вторинного ринку заставних суттєво обмежує ресурси банків на такі програми. Такий вид кредитування останнім часом набуває все більшої популярності і стає в більшості банків обов'язковим елементом кредитної діяльності. Це зумовлено тим, що за фактичної відсутності кредитних історій накопичувальний етап є для банку єдиним способом вивчити майбутнього позичальника, знижуючи таким чином ризик при наданні кредиту [45, с. 58].

Своєрідна система іпотечного житлового кредитування склалася у Білорусі. Її особливістю є активна участь держави, чого не спостерігається в інших колишніх республіках СРСР. Схема кредитування передбачає емісійний кредит під 2,5–5% річних на термін до 40 років. Умови отримання такого кредиту стандартні: оплата 10% вартості житла коштами покупця, перебування покупця в обліку на черзі з поліпшення житлових умов, позичальник повинен мати місячний дохід, який удвічі перевищує місячний платіж по кредиту [45, с. 62-63].

Останнім часом у розвинутих країнах набуло поширення кредитування із плаваючою чи фіксовано-плаваючою процентною ставкою як за коротким, так і за довгим початковими періодами. Особливо це стосується Великобританії, Швеції й Норвегії, де використовуються різні методи встановлення такої ставки. При цьому вона може бути так само легко переглянута.

У країнах Європи, де фінансові системи зорієнтовані на банки, іпотечні фінансові установи відіграють важливу роль. Найрозвинутіша система іпотечних банків у Німеччині, де вони здійснюють приблизно 30% всіх операцій. На даний час в цій країні налічується 12 державних іпотечних банків, що належать ощадним банкам, а також 23 приватних іпотечних банки, більшість із яких належать великим комерційним банкам і страховим компаніям [42].

Залежно від форми власності зарубіжні іпотечні банки поділяються на два основних види, кожному з яких притаманні властиві методи мобілізації капіталу й

форми кредитування, – державні і приватні. Останні, у свою чергу, поділяються на банки, що є частиною великих фінансових груп, та незалежні приватні іпотечні банки [71, с. 23].

Державні іпотечні банки залучають кошти насамперед у депозитних фінансових інститутах, таких як комерційні і ощадні банки. Додатковими джерелами є бюджетні асигнування та емісія іпотечних облігацій.

Яскравим прикладом приватних банків, що є частиною великих фінансових груп, є іпотечні банки в Німеччині. Великі комерційні банки (гроссбанки) є власниками приватних іпотечних банків. Останні, у свою чергу, займаються обслуговуванням своїх фінансових груп.

Також існують незалежні приватні іпотечні банки, що не пов'язані з будь-якими фінансовими групами. У Данії, наприклад, три приватних незалежних іпотечних банки здійснюють майже все іпотечне кредитування у країні. В Іспанії іпотечне кредитування проводить один державний іпотечний банк, який фінансується державним органом, що здійснює нагляд за кредитними установами. Банк здійснює іпотечне кредитування відповідно до державних програм. В Італії частка чотирьох головних іпотечних банків на ринку становить приблизно 50% [71, с. 24].

Іпотечне кредитування у Швеції, як і в Данії, здійснюється винятково іпотечними банками. Такі банки функціонують і у Швейцарії, Бельгії, Нідерландах, Австрії, Норвегії, де вони законодавчо виділені як елемент кредитної системи [71, с. 24].

В Іспанії, як і в Італії, законодавчо не визначено можливість створення іпотечних банків, а проте там функціонують банки, що спеціалізуються на іпотечному кредитуванні (Banco Hipotecario de Espana, Банк сільсько-господарського кредиту, Банк будівельного кредиту) [71, с. 24].

Аналіз іпотечного кредитування в зарубіжних країнах дає підстави стверджувати:

- по-перше, іпотечні банки є невід'ємним елементом сучасних кредитних систем і ринкової економіки в цілому;

- по-друге, наявність іпотечних банків характерна не тільки для розвинутих кредитних систем, а й для тих, що перебувають на етапі становлення;
- по-третє, роль і місце іпотечних банків в кредитних системах і на ринку іпотечних кредитів у різних країнах істотно відрізняються (при цьому розвинутішу структуру іпотечних банків мають країни з континентальною системою права);
- по-четверте, іпотечні банки за кордоном поділяються за формою власності (приватна, кооперативна, акціонерна, державна, змішана; основною організаційно-правовою формою є акціонерна, що дає додаткові можливості для збільшення обсягів іпотечного кредитування порівняно з кооперативною);
- по-п'яте, незважаючи на відмінності, які характерні для різних країн, діяльність іпотечних банків із кредитування зводиться до перерозподілу коштів від інвестора до позичальника – покупця нерухомості.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

Узагальнюючи викладене вище, зазначимо, що стратегія вдосконалення іпотечного кредитування в банку з метою підвищення його конкурентоспроможності на цьому сегменті ринку має передбачати такі напрями:

- ✓ формування інструментів іпотечного кредитування відповідно до вибраного механізму рефінансування кредитів у розрізі груп позичальників. З метою повнішого обліку всіх ринкових чинників і розширення кола потенційних клієнтів необхідно передбачити диференціацію стандартів іпотечного кредитування за категоріями позичальників. Ці заходи дадуть змогу на початковому рівні сформуванню досить високий рівень управління ризиками;
- ✓ розробка процедур роботи з нерухомістю, взятою в заставу, на випадок виникнення необхідності реалізації свого права як заставодержателя;
- ✓ розробка макетів кредитних договорів, що враховують усі можливі ризики банку та передбачають їх мінімізацію;
- ✓ зниження вартості кредиту для позичальника. Це дає змогу банку зміцнити свою позицію на ринку шляхом розширення пропозиції й отримання підстав для ретельнішого добору клієнтів.

Варто виокремити роль НБУ, як того хто здійснює регулювання за діяльністю банків, зокрема щодо джерел формування банківських ресурсів. Обсяги іпотечного кредитного портфелю залежать від джерел залучення банками ресурсів відповідно до виробленої ними стратегії. Якщо до цих стратегій в НБУ є зауваження, то він встановлює для таких банків граничний рівень нарощування іпотечного кредитного портфеля, що в перспективі дасть змогу підтримувати достатній рівень ліквідності банків і стабільність банківської системи.

Таким чином, для розширення можливостей національного іпотечного ринку передбачається низка традиційних, для світової історії розвитку даного виду кредитних відносин, заходів, що передбачають лібералізацію законодавства у цій сфері, впровадження адекватної системи захисту банків від боржників і створення повноцінного ринку іпотечних цінних паперів. І лише після реалізації цих заходів можна стверджувати про появу повноцінної іпотечної системи.

ВИСНОВКИ

Дослідження банківського іпотечного кредитування в умовах ринкового реформування економіки дозволило зробити ряд наступних висновків:

1. У сучасних умовах фінансового ринку в Україні високі темпи розвитку вітчизняної банківської системи визначаються насамперед формуванням кредитного ринку, в тому числі його іпотечного сегмента. Іпотечний кредит є найбільш поширеною формою зобов'язань, забезпечених заставою нерухомого майна та майнових прав. Таким чином, іпотечне кредитування є складовою більш складної системи якою є – іпотечний ринок, який складається із сукупності взаємопов'язаних складових елементів (об'єктів, суб'єктів, інструментів) та має свою інфраструктуру, свої інститути та інструменти, правове забезпечення, власні стандарти, тощо. Цим він досить суттєво відрізняється від інших ринків. Іпотечний ринок складається з кількох великих ринків. Це іпотечний ринок житла, іпотечний ринок іншої нерухомості, іпотечний ринок землі, промисловий іпотечний ринок.

2. Здійснення банківського іпотечного кредитування відбувається не лише на основі загальних кредитно-фінансових принципів, але і враховуючи такі принципи як спеціальні кредитно-фінансові, соціально-правові та соціально-економічні, які є взаємопов'язані та утворюють систему іпотечних принципів дотримання яких є запорукою успішного розвитку іпотечних відносин, оскільки система іпотечного кредитування в Україні перебуває на стадії становлення та розвитку.

3. В системі іпотечного кредитування важливу роль відіграє правове та нормативне забезпечення. Для успішного запровадження іпотечного кредитування в Україні необхідна чітка правова регламентація всіх проблем іпотеки, включаючи насамперед питання цивільного, банківського законодавства та законодавства про ринок цінних паперів. Надійна правова база дасть змогу захистити права кредитора і позичальника за іпотечним кредитом, знизити потенційні ризики, створити умови для повноцінного використання стандартів іпотеки тощо. Також потрібно наголосити на важливості узгодження

законодавчих актів із міжнародними стандартами та вимогами права Європейського Союзу, що дасть можливість ефективного розвитку як банківського кредитування загалом, та і іпотечного кредитування зокрема.

4. На основі розглянутих в роботі іпотечних інструментів можна сказати, що для збільшення клієнтської бази банку йому необхідно застосовувати інструменти, які враховували б соціальну структуру суспільства та цілі кредитування. Врахування соціальної структури суспільства необхідне для розробки інструментів, зорієнтованих на населення з різним рівнем достатку, а диференціація цілей необхідна для розробки продуктів кредитування. Отже, наявність широкого спектра іпотечного інструментарію дасть змогу конкретному банку зміцнити свої позиції на даному сегменті кредитного ринку в умовах дедалі зростаючої конкуренції.

5. Робота сучасного українського банку пов'язана з високим рівнем ризиків, перш за все по операціях на кредитному ринку, які в основному спричиняються можливістю непогашення або неповного погашення кредиту позичальником, у результаті чого банк-кредитор зазнає збитків. Тому у банківській діяльності ризики обмежуються на двох рівнях – з боку держави і з боку самого банку. На законодавчому рівні ризики обмежуються нормативними документами Національного банку. На внутрішньому рівні банк на власний розсуд встановлює допустимий рівень ризику як для окремих операцій, так і для його діяльності в цілому. У роботі були розглянуті основні універсальні методи аналізу і мінімізації ризиків, які сьогодні застосовуються банками України щодо мінімізації ризиків в сфері надання іпотечних кредитів, основним з яких є формування стратегії ризик-менеджменту, яка дозволяє банку утримувати необхідний рівень конкурентоспроможності на вітчизняному ринку банківських послуг.

6. Однією з основних проблем сьогодення для українських банків є проблема їх ліквідності, що виникає через недостатній рівень довіри не лише населення, але й іноземних інвесторів до стабільності банківської системи України. Значна кількість банків намагається вирішити цю проблему шляхом

фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових депозитних вкладів, а також за допомогою рефінансування, але це не призводить до отримання бажаних результатів. Тому зважаючи на початковий досвід банків щодо випуску цінних паперів, зокрема таких як облігацій та єврооблігцій, потрібно і надалі здійснювати їх ефективне розміщення на внутрішніх та зовнішніх фінансових ринках.

7. Для отримання максимального прибутку від своєї діяльності банківські установи наражаються на високий рівень ризику, який зумовлений зокрема необачним розміщенням залучених пасивів. Таке масове явище в іпотечному кредитуванні передувало початковій кризі 2008 року, і в подальшому призвело до неповернення великої кількості виданих кредитів. Одним із шляхів вирішення даної проблеми є реструктуризація заборгованості, яка, як правило, спрямована на зменшення щомісячного фінансового навантаження на позичальника, однак практично всі методи реструктуризації передбачають оплату позичальником додаткових витрат, які пов'язані із збільшенням переоплати за кредитом. Крім того, деякі кредитні установи, проводячи реструктуризацію іпотечного кредиту, вимагають надання додаткової застави.

8. На основі отриманих в роботі результатів можна сказати, що головною метою іпотечного ринку в Україні є створення ефективного фінансово-кредитного механізму операцій з нерухомістю. У цьому плані пріоритетними напрямками щодо створення та розвитку системи іпотечного кредиту в економіці слід вважати:

- ✓ удосконалення чинної законодавчої бази щодо оціночної діяльності нерухомості при банківському іпотечному кредитуванні;
- ✓ створення умов для залучення довгострокових ресурсів у сферу іпотечного кредитування;
- ✓ розроблення фінансових інструментів або механізмів, які б забезпечували кредиторам можливість отримання ресурсів у необхідних обсягах і за відносною ринковою вартістю;

- ✓ забезпечення публічної та надійної системи реєстрації прав на нерухомість та їх обтяжень за сучасними технологіями;
- ✓ забезпечення рівних конкурентних умов для професійних учасників фінансового ринку та невтручання держави в ринкові процеси у якості первинного іпотечного кредитора;
- ✓ налагодження діяльності бюро кредитних історій, що дало б змогу зменшити кредитний ризик;
- ✓ налагодження повноцінної діяльності Державної іпотечної установи. Це можна зробити шляхом перерозподілу частини державних субсидій у юридично збільшений статутний фонд організації, розміщення запланованих до випуску облігацій установи не у банківському секторі, а серед недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, інститутів спільного інвестування та інших фінансових установ, або ж, перетворивши їх на єврооблігації. Потребують змін і умов кредитування за стандартами Державної іпотечної установи. Це стосується жорстких вимог з обслуговування боргу позичальником;
- ✓ створення механізмів, що передбачатимуть зменшення ролі Державної іпотечної установи в процесі підтримки ліквідності іпотечних кредиторів, що має відбуватись по мірі розвитку інституційних інвесторів (недержавних пенсійних фондів, інститутів спільного інвестування та страхових компаній). За наявності сформованого власного капіталу така установа в подальшому може бути перетворена на організацію, яка здійснюватиме гарантування розрахунків з інвесторами по іпотечним цінним паперам тощо;
- ✓ активна та стабільна участь держави у процесах, що відбуваються на іпотечному ринку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андреева Г. І. Інструменти і технології іпотечного кредитування [Текст] / Г. І. Андреева // Економіка: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць. – 2005. – № 200. – С. 641-650.
2. Андріанов М. Принцип публічності як елемент забезпечення виконання кредитних зобов'язань [Текст] / М. Андріанов // Право України. – 2004. – № 5. – С. 41-49.
3. Андрієшина Н. С. Правові та економічні передумови розвитку іпотеки в Україні [Текст] / Н. С. Андрієшина // Вісник КЕФ КНЕУ імені В. Гетьмана. – 2011. – № 2. – С. 5-19.
4. Банковское дело [Текст] / Под ред. О. Лаврушина. – М.: Банковский и биржевой научно-консультационный центр, 1992. – 428 с.
5. Бауман Дж. Використання інформації про кредитні історії позичальників [Текст] / Дж. Бауман // Українське комерційне право. – 2003. – № 4. – С. 61-73.
6. Берегуля О. Можливості вирішення проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні [Текст] / О. Берегуля // Вісник Національного банку України. – 2011. – № 11. – С.40-43.
7. Берегуля О. В. Стратегія удосконалення іпотечного кредитування банку з метою підвищення його конкурентноспроможності [Електронний ресурс] / О. В. Берегуля. – Режим доступу: http://dSPACE.uabs.edu.ua/bitstream/123456789/492/1/PPRBS_25_28.pdf
8. Большой экономический словарь [Текст] : / под ред. А. Н. Азрилияна. – М.: Институт новой Экономики, 1999. – 1245 с.
9. Бюлетень Національного банку України [Електронний ресурс] / Національний банк України. – 2011. – №12(225). – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=98443>
10. Бюлетень Національного банку України [Електронний ресурс] / Національний банк України. – 2010. – №1(202). – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=66407>
11. Бюлетень Національного банку України [Електронний ресурс] / Національний

- банк України. – 2009. – №1(190). – Режим доступу:
<http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=66416>
- 12.Важинський Ф. А. Сутність банківського іпотечного кредитування [Текст] / Ф. А. Важинський // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – № 20.2. – С. 151-155.
- 13.Ведернікова І. Іпотека: робимо ставки, панове [Текст] / І. Ведернікова, Г. Богапова // Дзеркало тижня. – 2005. – № 37. – С.10.
- 14.Веремейкина В. Д. Место ипотечного кредита в системе кредитных отношений [Текст] / В. Д. Веремейкина // Банковские услуги. – 2001. – № 5. – С. 21-25.
- 15.Виговська Л. Банкіри вийшли на ринок [Електронний ресурс] / Л. Виговська, Г. Калачова. – Режим доступу:
<http://news.finance.ua/ua/~2/20/all/2011/08/17/248642>
- 16.Вожжов А. П. Використання змінної частини поточних пасивів банків як інвестиційних ресурсів [Текст] / А. П. Вожжов // Вісник Національного банку України. – 2003. – № 12. – С. 18-21.
- 17.Волков С. С. Іпотечне кредитування в Україні: перспективи, ризики, наслідки [Текст] / С. С. Волков // Україна фінансова. – 2005.
- 18.Глушко В. І. Фінансові ризики [Текст] : навч. посібник / В. І. Глушко, О. І. Пилипенко. – К.: Знання, 1998. – 188 с.
- 19.Гнатківський Б. Принципи іпотечного кредитування [Текст] / Б. Гнатківський // Вісник Львів. Ун-ту. – 2009. – № 41. – С. 131-136.
- 20.Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні [Текст] / Б. Гнатківський // Формування ринкової економіки в Україні. – 2009. – № 19. – С. 179-187.
- 21.Григорьев Л. Финансовая система и экономическое развитие [Текст] / Л. Григорьев, Е. Гурвич, А. Саватюгин // Мировая экономика и международные отношения. – 2003. – № 7. – С. 62-75.
- 22.Гринько Е. Л. Ресурсное обеспечение банковского ипотечного жилищного кредитования [Текст] : монографія / Е. Л. Гринько. – Севастополь : Изд-во СевНТУ, 2006. – 273 с.

23. Доунс Дж. Финансово-инвестиционный словарь [Текст] / Дж. Доунс, Дж. Эллиот. – М.: ИНФРА – М, 1997. – 586 с.
24. Евтух А. Т. Жилищная ипотечная система: мировой опыт [Текст] / А. Т. Евтух // Деньги и кредит. – 2000. – № 10. – С.47-53.
25. Евтух О. Т. Ипотека та іпотечний ринок [Текст] / О. Т. Євтух // Вісник Національного банку України. – 2003. – № 9. – С. 18-22.
26. Евтух О. Т. Ипотека – механізм ефективного використання ресурсів [Текст] / О. Т. Євтух. – Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.
27. Євтушенко Н. Перспективи розвитку іпотечного кредитування України під час фінансово-економічної кризи [Електронний ресурс] / Н. Євтушенко. – Режим доступу: <http://cs5632.userapi.com/u18462443/doc/71570bda28c4/ipoteka.pdf>
28. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні [Текст] : Інформаційно-аналітичні матеріали / Н. В. Грищук, В. В. Крилова, Р. М. Набок та ін.; за ред. к.е.н. О. І. Кіреєва. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.
29. Іпотечний кредит: брати чи не брати? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kredyt.org.ua/ipotechnyj-kredyt-braty-chy-ne-braty.html>
30. Классенс С. Колебания на финансовых рынках [Текст] / С. Классенс, М. Айхан Кёсе, Марко Э. Терронес // Финансы&развитие. – 2011. – Март. – С. 30-33.
31. Корнилюк Р. Борги банків: відкласти у довгу скриньку [Текст] / Р. Корнилюк // Економічна правда. – 17. 02. 2010.
32. Косарева Н. Б. Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования населения в России [Текст] / Н. Б. Косарева, Н. С. Пастухова, Н. Н. Рогожина // Вопросы экономики. – 2001. – № 5. – С. 89-106.
33. Костюкевич О. І. Сучасна практика рефінансування іпотечних кредитів в Україні [Текст] / О. І. Костюкевич // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2011. – № 1 (10). – С. 175-179.
34. Красикова О. М. З історії іпотечного кредитування в Україні [Текст] / О. М. Красикова // Фінанси України. – 1998. – № 4. – С. 94-104.
35. Кручок С. І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи

- розвитку в Україні [Текст] / С. І. Кручок // – К.: Урожай, 2003. – 208 с.
36. Кудрявцев В. Основы организации ипотечного кредитования [Текст] / В. Кудрявцев, Е. Кудрявцева. – М.: Высшая школа, 1997. – 64 с.
37. Лейш Н. В. Зовнішні запозичення України на ринку єврооблігацій [Електронний ресурс] / Н. В. Лейш, О. В. Озаріна. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/vchu/N177/N177p122-129.pdf
38. Лисицина А. Рік несправджених житлових надій: огляд ринку іпотечного кредитування за 2011 рік [Електронний ресурс] / А. Лисицина, Є. Резніченко. – Режим доступу: http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/rik_nespravdzhenih_zhitlovih_nadiy_oglyad_rinku_ipotechnogo_kredituvannya_za_2011_rik
39. Любунь О. С. Іпотечне кредитування [Текст] : навч. посібник / О. С. Любунь. – Київ: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
40. МВФ видасть ще 250 мільярдів доларів на боротьбу з кризою [Електронний ресурс] // Діло. – 2009. – 21 липня. – Режим доступу : <http://www.zaxid.net/newsua/2009/7/21/142021/>.
41. Мироненко В. Перспективи розвитку національної системи іпотечного кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду [Текст] / В. Мироненко, Г. Мироненко // Вісник Національного банку України. – 2011. – № 4. – С.38-41.
42. Мозговий О. М. Фондовий ринок [Текст] : навч. посібник / О. М. Мозговий. – К.: КНЕУ, 2001. – 96 с.
43. Момот О. М. Шляхи реструктуризації іпотечних кредитів: переваги та недоліки [Електронний ресурс] / О. М. Момот. – Режим доступу: http://dspace.uabs.edu.ua/bitstream/123456789/5917/1/10_30_44.pdf
44. Німко О. Б. Адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування [Текст] / О. Б. Німко. – Київ: Національний аграрний університет, 2008. – 175 с.
45. Омельчук В. О. Формування державної молодіжної житлової політики в Україні [Текст] : дисертація / В. О. Омельчук. – К.: Національна академія державного управління при Президентові України, 2004. – 243 с.

- 46.Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua>
- 47.Офіційний сайт Української національної іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>.
- 48.Павлова И. В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования [Текст] / И. В. Павлова // Деньги и кредит. – 2003. – № 3. – С. 57-62.
- 49.Першин В. Г. Організаційно-правове забезпечення впровадження іпотечного кредитування в Україні [Текст] / В. Г. Першин // – Ірпінь, 2005. – 20 с.
- 50.Пилипець О. Уніфікація стандартів іпотечного кредитування як інструмент мінімізації ризиків [Текст] / О. Пилипець // Юридична газета. – 2005. – № 2 (38). – С. 7-13.
- 51.Питання Державної іпотечної установи: постанова Кабінету Міністрів України: прийнята 23.12.2004 року №1715 / Кабінет Міністрів України. – Офіційний текст. – Режим доступу до постанови: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1715-2004-%D0%BF>
- 52.Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку [Текст] / О. М. Придибайло // Фінанси України. – 2004. – № 6. – С. 136-140.
- 53.Про банки і банківську діяльність: закон України прийнятий 07.12.2000 р. № 2121-III: за станом на 22.09.2011 р. / Верховна Рада України. – Офіційний текст. – Режим доступу до закону: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>
- 54.Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: закон України: прийнятий 01.07.2004 року N 1878-VI: за станом на 11.02.2010 року / Верховна Рада України. – Офіційний текст. – Режим доступу до закону: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
- 55.Про затвердження Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”: постанова Кабінету Міністрів України: прийнята 10.09.2003 року №1440 / Кабінет Міністрів України. – Офіційний текст. – Режим доступу до постанови: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>
- 56.Про затвердження Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”:

- постанова Кабінету Міністрів України: прийнята 18.10.2004 року №1442 / Кабінет Міністрів України. – Офіційний текст. – Режим доступу до постанови: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1053.1450.0>
- 57.Про іпотеку: закон України: прийнятий 05.06.2003 р. N 4188-VI: за станом на 20.12.2011 року / Верховна Рада України. – Офіційний текст. – Режим доступу до закону: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
- 58.Про організацію формування та обігу кредитних історій: закон України: прийнятий 23.06.2005 р. N 3610-VI: за станом на 07.07.2011 р. / Верховна Рада України. – Офіційний текст. – Режим доступу до закону: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=2704-15%A6st3>
- 59.Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: розпорядження Кабінету Міністрів України: прийняте 10.08.2004 р. №559-р / Кабінет Міністрів України. – Офіційний текст. – Режим доступу до постанови: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
- 60.Пучковская И. И. Ипотека: залог недвижимости [Текст] / И. И. Пучковская. – Харьков: Консум, 1997. – 132 с.
- 61.Резніченко Є. Кредитів беруть все більше, хоча ставки все вище: огляд ринку іпотечного кредитування на 14 лютого 2012 року [Електронний ресурс] / Є. Резніченко. – Режим доступу: http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/kreditiv_berut_vse_bilshe_hocha_stavk_i_vse_vische_oglyad_rinku_ipotechnogo_kredituvannya_na_14_lyutogo_2012_roku
- 62.Розенберг Дж. М. Инвестиции. Терминологический словарь [Текст] / Дж. Розенберг. – М.: Инфра, 1997. – 400 с.
- 63.Рудко І. Створено всеукраїнське бюро кредитних історій [Текст] / І. Рудко // Вісник Національного банку України. – 2005. – № 7. – С. 21–22.
- 64.Рябченко Л. И. Ипотечное кредитование: Проблемы и перспективы развития [Текст] / Л. И. Рябченко. // Деньги и кредит. – 1997. – № 3. – С. 53-57.
- 65.Савич В. Ризики іпотечного кредитування [Текст] / В. Савич // Вісник ТДЕУ. – 2006. – № 3. – С.116-123.
- 66.Система іпотечного кредитування в Німеччині [Текст] // Дармштадт: Союз

- немецких ипотечных банков, Институт жилища и окружающей среды. – 1997. – № 19. – С. 31.
67. Смирнов В. Деятельность городских кредитных обществ – ипотечных учреждений нового типа в дореволюционной России [Текст] / В. Смирнов // Финансы и кредит. – 2003. – № 8 (123). – С. 68-76.
68. Соколовський Є. А. Пріоритети іпотечного кредитування в посткризовий період [Текст] / Є. А. Соколовський // Наука й економіка. – 2011. – № 3 (23). – С. 138-140.
69. Стан іпотечного ринку України у I кварталі 2011 р. Прес-реліз Української національної іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>.
70. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів: рішення правління Державної іпотечної установи: прийняте 13.02.2006 року №35 / Державна іпотечна установа України. – Офіційний текст. – Режим доступу до постанови: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v0035534-06>
71. Терещенко Г. М. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика [Текст] / Г. М. Терещенко // Фінанси України. – 2008. – № 8. – С. 20-26.
72. Терещенко Г. М. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування [Текст] / Г. М. Терещенко // Фінанси України. – 2009. – № 3. – С. 90-100.
73. Ткаченко О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні [Текст] / О. Ткаченко, О. Заруцька // Вісник Національного банку України. – 2004. – № 11. – С. 26-28.
74. Федоров Б. Г. Англо-русский банковский энциклопедический словарь [Текст] / Б. Г. Федоров. – СПб.: Лимбус-пресс, 1995. – 496 с.
75. Федосеева И. Несколько фрагментов из истории становления ипотеки [Текст] / И. Федосеева // Моск. правда. – 1999. – № 4. – С. 4.
76. Фінанси в період реформування агропромислового виробництва [Текст] : / за

- ред. М. Я. Дем'яненко. – К.: ІАЕ, 2002. – 645 с.
- 77.Фінанси. Грошовий обіг. Кредит. [Текст] : навч. посібник / за ред. Л. О. Дробозіної. – Рівне: Видавнича агенція “Вертекс”, 2001. – 352 с.
- 78.Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст] / Дж. Фридман, И. Ордуэй. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
- 79.Хутыз З. М. Из истории ипотечного кредитования в США [Текст] / З. М. Хутыз // Финансы и кредит. – 2003. – № 14 (128). – С. 51-57.
- 80.Цылина Г. А. Ипотека: жилье в кредит [Текст] / Г. А. Цылина. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика»», 2001. – 358 с.
- 81.Шелудько В. М. Фінансовий ринок [Текст] : навч. посібник / В. М. Шелудько. – К.: Знання-Прес, 2002. – 535 с.
- 82.Шпір М. Іпотека в деталях [Текст] / М. Шпір // Статус. – 2006. – № 42. – С. 10-14.
- 83.Штольц П. Краткий обзор развития ипотечного рынка в Чехии [Текст] / П. Штольц // Іпотечний ринок в Україні. – 2002. – С. 144-151.