

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ БАНКІВСЬКОГО БІЗНЕСУ
КАФЕДРА БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ

Решетуха Назарій Ігорович

ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО
КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Спеціальність 8.03050802 – банківська справа

Дипломна робота за освітньо-кваліфікаційним рівнем «магістр»

Студент групи БСм – 52

Н.І. Решетуха

(підпис)

Науковий керівник:

к.е.н., доцент З.К.Сороківська

(підпис)

Дипломну роботу допущено

до захисту

«__» _____ 201_ р.

Зав.кафедри банківської справи,

д.е.н., професор

Дзюблюк О.В. _____

(прізвище, ініціали)

(підпис)

Тернопіль - 2013

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	
1.1. Економічна суть іпотечного кредиту, характеристика його видів.....	7
1.2. Функції та суб'єкти сучасного іпотечного ринку.....	20
1.3. Класифікація та характеристика моделей іпотечного ринку.....	30
Висновки до розділу 1.....	43
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ДІЮЧОЇ ПРАКТИКИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ КОМЕРЦІЙНИМИ БАНКАМИ В УКРАЇНІ	
2.1. Стан і тенденції розвитку національного ринку іпотечного кредитування.....	45
2.2. Особливості іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки.....	56
2.3. Типова процедура видачі і оформлення житлового іпотечного кредиту в ПАТ «Райффайзен Банк Аваль».....	62
2.4. Ризики іпотечного кредитування, особливості їх прояву в Україні та методи мінімізації.....	71
Висновки до розділу 2.....	82
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	
3.1. Застосування нових іпотечних інструментів, як засобу підтримки ліквідності комерційних банків.....	84
3.2. Світовий досвід іпотечного кредитування.....	97
Висновки до розділу 3.....	113
ВИСНОВКИ	115
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	121

Вступ

Актуальність теми дослідження. Іпотечний ринок посідає одне із важливих місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання та стабільного розвитку економіки. Використання іпотеки породжує значущий соціально-економічний ефект. Іпотечних фінансові інструменти значно примножують активи різноманітних суб'єктів ринку – від окремого громадянина та сім'ї до держави у цілому. За допомогою іпотеки відбувається інвестування реального сектора економіки й збільшення його капіталу та у результаті цього відбувається стабільне зростання доходів в різноманітних галузях економіки. При масштабному впровадженні іпотечного кредитування у країні зростають бюджетні надходження, ефективніше вирішуються житлові проблеми, зростає відтворення робочої сили й її мобільність. За допомогою керування розгалуженими фінансовими потоками держава має змогу чинити вплив на соціально-економічні процеси у країні. Важлива роль іпотеки проглядається у покращенні й стабілізації економіки в умовах розвитку внутрішнього ринку.

Розвиток іпотечного ринку для України являється актуальним і пріоритетним завданням на шляху подальшого реформування економіки та створення відповідного до сучасних вимог фінансового ринку із адекватною структурою й інституціональними складовими. Це визначає потребу в розробці та реалізації державної програми забезпечення цих процесів в Україні, їх теоретичне обґрунтування із врахуванням особливостей національної економіки й наявних загальносвітових тенденцій у становленні іпотечного кредитування.

Огляд літератури з теми дослідження. Питання розвитку іпотеки й іпотечного кредитування були предметом дослідження доволі багатьох зарубіжних науковців, а саме: Р. Страйк, П.МакКвін, Ф.Уітт. Серед російських вчених варто відзначити: Ф. Мишкін, В. Кудрявцева, О. Лаврушина. Їхні наукові напрацювання можуть бути методологічною й теоретичною базою

відповідних досліджень в Україні, здійснення яких поки що доволі суттєво відстає від наявних потреб вітчизняної економіки.

Вирішення проблем іпотечного кредитування займаються та займалися такі вітчизняні вчені, як О. А. Кіреєв, О.С Любунь, В. Д. Базилевич, П. В. Гайдуцький, Д.М Гриджук, О.О. Євтух, І.О. Лютий, К.В. Паливода, В.І Савич, та інші.

Але й існує ряд практичних та теоретичних проблем, що досі залишаються не вирішеними. До них варто віднести проблему взаємозв'язку та взаємозалежності із фінансовим ринком, що являється диверсифікацією його інституціональної структури і структури фінансових інструментів. Необхідність наукового тлумачення вдосконалення механізму визначення і мінімізації ризиків, які притаманні іпотечному кредитуванню, обґрунтування механізму іпотечного кредитування АПК.

Мета і завдання дослідження. Метою дипломної роботи являється розробка теоретико-методологічних засад функціонування й формування ринку іпотечного кредитування і тлумачення головних напрямків розвитку.

Поставлена мета обумовила розв'язання таких основних завдань:

- обґрунтувати організаційно-правові й економічні засади формування і функціонування ринку іпотечного кредитування й знайти фактори, які мають вплив на його розвиток;
- проаналізувати економічні категорії іпотека й іпотечне кредитування та класифікувати їх;
- визначити сучасний стан, тенденції проблематики розвитку і функціонування іпотечного ринку в Україні;
- провести аналіз й класифікацію моделей ринку іпотечного кредитування та визначити особливості їх функціонування та розвитку;
- провести дослідження сучасної практики процесу надання й оформлення іпотечного кредиту на прикладі ПАТ «Райффайзен Банк Аваль»;
- дослідити механізм та економічну сутність іпотечного кредитування АПК;

- узагальнити ризики іпотечного кредитування й оцінити їх прояв у залежності від моделі іпотечного ринку;
- визначити головні напрями розвитку іпотечного кредитування;
- дослідити зарубіжний досвід функціонування й організації іпотечного кредитування;
- проаналізувати перспективи впровадження нових фінансових інструментів іпотечного кредитування, класифікувати їх, визначити вплив на розвиток ринку.

Об’єкт і предмет дослідження. Об’єктом дослідження являється система економічних відносин між всіма суб’єктами ринку іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження являється теоретико-методологічні засади й практичні аспекти формування і функціонування механізму іпотечного кредитування в Україні.

Методи досліджень. Для виконання поставлених в розробці завдань застосовувались наступні методи: індуктивний та дедуктивний методи – при встановленні суті механізму іпотечного кредитування; метод синтезу щодо розкриття економічної природи іпотеки; метод порівняння для порівняння моделей іпотечного ринку; метод наукового абстрагування – при обґрунтуванні організаційно-правових й економічних засад організації і функціонування ринку іпотечного кредитування; метод системного аналізу – при дослідженні стану розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні й світових систем іпотечного кредитування.

Інформаційна базаю роботи стали законодавчі акти та нормативно-методичні матеріали органів законодавчої й виконавчої влади, статистична інформація НБУ, Держкомстату України, Асоціації українських банків, міністерств та відомств, різноманітних соціологічних й аналітичних центрів, річні звіти ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», періодичні та монографічні видання вітчизняних і закордонних авторів.

Наукова новизна роботи лежить у теоретичному обґрунтуванні та практичному розв'язку комплексу питань, що пов'язані з іпотечним кредитуванням при трансформації економіки. Під час дослідження були одержані такі наукові результати:

- поповнено класифікацію моделей іпотечного ринку. За механізмом нагромадження іпотечного капіталу увагу приділено на три “класичні” моделі – депозитну, цільову й інвестиційну, що поділяється на однорівневу і дворівневу;
- визначено сучасний стан, тенденції й проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні, що характеризується високими процентними ставками, зниженням обсягу іпотечних активів, високим рівнем валютизації, високою ринковою концентрацією;
- покращено класифікацію іпотек й іпотечного кредитування;
- покращено напрямки функціонального розвитку іпотеки в Україні у контексті ефективності функціонування механізму фінансового ринку, а саме: розвиток інституціональної структури фінансового ринку й структури нових іпотечних інструментів, зниження вартості потоків позичкового капіталу;
- покращено систематизацію ризиків іпотечного кредитування й методів їх мінімізації у залежності від моделі іпотечного ринку і суб'єктів іпотечного ринку, в контексті визначення конкретного ризику й методу для його мінімізації, вибору поведінки кожного із учасників ринку.

Практичне значення роботи полягає у тому, що вона може бути використана для розробки соціально-економічної політики, правових документів та стратегічних програм розвитку іпотечного ринку в Україні, а також для розроблення механізму й етапів процесу іпотечного кредитування АПК комерційними банками України.

Обсяг і структура роботи. Дипломна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел.

Повний обсяг дипломної роботи 131 сторінка, у тому числі на 21 з них розміщено 2 таблиці 12 ілюстрацій, список використаних джерел із 95 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1 Економічна суть іпотечного кредиту, характеристика його видів

Іпотечне кредитування являється невід'ємною частиною розвитку теперішнього суспільства. Слід зазначити, що наукові суперечки існують навколо самого терміну іпотека, який можна виділити своєю неоднозначністю та різноманітністю тлумачень. Це зумовлюється передусім тим, що термін "іпотека" має багату історію, у процесі якої впроваджувалися змінення тільки самого поняття, та й учасників іпотечних відносин.

Термін "іпотека" має в собі грецьке коріння та використано його вперше Солоном на початках 6 ст. до н.е. У Афінах зобов'язання підкріплювалися особою боржника, якщо було невиконання зобов'язання, то боржнику загрожувало рабство. Для перетворення власності у майно Соломон використовував такий спосіб: кредитор ставить на майні боржника (зазвичай на прикордонній ділянці) стовп, з надписом, що дане майно є забезпеченням його претензій на певну суму. Такий стовп мав назву у той час іпотекою (підставкою), що у переносному значенні, використовувалося для позначення застави. Іпотека не робила завади переходу майна до іншого власника, так як забезпеченням була не особа позичальника, а саме майно.

З певним часом іпотека здобула доволі загального розповсюдження та була прийнята задля застосування виконання зобов'язання кредитору, проте не залишала боржника можливості отримувати доходи із заставленого майна.

Після проведення аналізу наукових робіт та іпотечного законодавства, можна зробити такі висновки, що термін іпотека потрібно розглядати з юридичної та економічної точок зору. В економічній складовій розрізняється чотири напрями, з яких і розпочнемо.

Найпоширенішим є перший напрямок, його прихильниками являються вітчизняні вчені - В. Д. Базилевич, Л. М. Алексеєнко, В.М.Олексієнко, А. Л. Юркевич, А. Г. Загородній, які стверджують, що іпотекою є застава земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту.

У працях визначення включають в себе такі уточнення: іпотека може встановлюватися на основі договору між застапоутримувачем та застаподавцем та являється забезпеченням виданого кредиту [48, с.13].

Другий напрям. Прихильниками даного напрямку являються російські вчені - Л.П.Бєлих, В.П.Жданов, В.В.Тімофєєв та В.В.Смірнов та український науковець - С.І.Кручок, які звертають увагу на те що - іпотека є «фінансовим інструментом, що полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості». Це визначення є значно ширшою точкою зору на іпотеку [56, с.27].

Третій напрям. Його прихильниками є зарубіжні вчені - П.МакКвін, Т.Стейнментц, Ф.Уітт, які доводять, що іпотека трактується як використання одного з двох різних методів фінансування нерухомого майна: заставних та актів запровадження довіреної власності, даний напрям характеризується своєрідністю та підкреслює різницю у підходах до визначення терміну іпотеки світовими та пострадянськими вченими [17, с.196].

Четвертий напрям. Його прихильниками є українські вчені - А.М.Кутиркін, О.Т.Євтух та І.І.Цупор стверджують, що іпотека являє собою заставу основних фондів та оборотних засобів, також інших цінностей підприємства або іншого об'єкту включаючи відповідну земельну ділянку чи право користування нею, також заставка нерухомості для отримання довгострокової позички при умові, що заставлене майно може залишатися у користуванні позичальника чи третьої особи [8, с.41].

На наш погляд, найточніше визначення терміну іпотеки перший напрям дає найкраще.

Юридичне спрямування полягає у поясненні терміну іпотеки за законодавчими актами. Вивчення іноземних законодавчих актів, які стосуються іпотеки, допомогло визначити, що:

- Федеральний закон Росії «Про іпотеку (заставу нерухомості)» іпотекою признає договір, при якому одна із сторін - застапоутримувач, котра є кредитором за зобов'язанням, має право на отримання грошових вимог до боржника згідно із даним зобов'язанням з вартості заставленого нерухомого

майна другої сторони - заставодавця, в більшості випадків, перед іншими кредиторами заставодавця, проте за виключеннями, встановленими Федеральним законом [43, с.24];

- Законодавство Німеччини дає визначення терміну іпотека - основною правовою формою реального кредиту, яка є обтяженням земельної ділянки або частки у загальній власності, коли на користь заставоутримувача виплачується грошова сума на основі права вимоги, що належить йому(також у числі майбутнього або обумовленого) у відношенні земельної ділянки [58, с.16];

- японське законодавство трактує визначення іпотека, як систему майнового забезпечення зобов'язання, у якій немає реальної передачі майна, так само і при заставі, іпотека визначається згідно з договором щодо майна, яке у власності боржника чи третьої особи [93].

- за Громадським кодексом Франції іпотекою визначають майнове право на нерухомість, яке призначається для виконання зобов'язання, за своєю природою неподільна і поширюється в повному об'ємі на усі вказані нерухомості. Іпотека переходить за ними, в чию би власність вони не перейшли [17, с. 18].

Отже, у французькому, японському та німецькому законодавствах відслідковується схожість в понятті суті іпотеки.

За українським законодавством іпотека тлумачиться у Законі України «Про іпотеку», згідно даного закону іпотека являється видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і використанні іпотекодавця, відповідно із яким іпотекодержатель має право отримати задоволення своїх вимог за предметом іпотеки, у випадку невиконання боржником своїх зобов'язань забезпечених іпотекою, у порядку, що встановлений цим Законом [3, с.52]. Отже, в даному визначенні розкриваються обов'язки та права кредитора і позичальника при заставі нерухомого майна.

При порівнянні Закону України «Про іпотеку» із російськими, французькими, японськими та німецькими нормативно-правовими актами, в

частині, що дає нам визначення іпотеки, можна виділити висновок про те, що український закон об'єднав найбільш корисніші для практичної сторони тези закордонних законодавств.

Для правильності розуміння значення іпотеки, важливо правильно розуміти її класифікацію.

Іпотеку земельних ділянок, іпотеку житла та іпотеку комерційної нерухомості виділяють у класифікацію в залежності від предмета іпотеки.

Існує поділ за часом критерієм (черговість виникнення), класифікують види іпотеки, як старша (тобто перша) і наступні. Наступна іпотека являє собою передачу у заставу нерухомого майна котре уже є предметом іпотеки за іншим договором. Нерухомість, яка раніше не заставлялась - називається першою іпотекою.

Іпотека буває об'єднаною або спільною, залежно від чисельності заставодавців, а також предметів застави. При передачі в іпотеку двох або більше об'єктів нерухомого майна та вони належать одному заставодавцеві, то це є об'єднана іпотека. При передачі в іпотеку двох або більше об'єктів, які є у власності різних осіб, то має місце спільна іпотека.

Класифікується іпотека за інструментами на три форми: забезпечувальна, обігова та іпотека власника. У випадку обігової іпотеки установа, яка здійснює її, проводить реєстрацію іпотечної угоди, також проводить видачу заставного свідоцтва, а при забезпечувальній (книжкова) іпотеці не супроводжується потребою у такому документі. Заставне свідоцтво являється засобом для передачі прав, здійсненням надпису на свідоцтві застави, яка здійснювалась без звернення до установи, що проводить реєстрацію. Тому, поряд із забезпечувальною функцією іпотека приймає значення документу, який знаходиться у вільному обігу (обігова іпотека). Поряд з наведеними даними, свій розвиток отримала також нормативно закріплена іпотека власника. Власник вносить запис у іпотечну книгу про обтяження власного майна та одержує заставне свідоцтво. Він має право використати його в обігу в загальному порядку, або залишає за собою іпотеку.

Також існують три види іпотеки за правовим критерієм: судова, законна та договірна. Законною являється іпотека, яка виходить із закону. Вступленням іпотеки у силу закону є те, що вона прив'язується до передбаченого законом факту, а також не залежна від волі усіх сторін. Судовою іпотекою являється така, котра виходить з судових рішень. Найбільш поширеною в практиці є договірна іпотека. Договірна іпотека може поділятися на спільну, звичайну, об'єднану та умовну.

Спільна іпотека, це та котра проводиться шляхом надання у заставу двох або більше об'єктів нерухомого майна, котрі належать різним особам.

Передача одного об'єкта нерухомого майна одному іпотекодавцеві називається звичайною іпотекою.

Надання двох або більше у заставу, які належать іпотекодавцеві класифікується як об'єднана іпотека.

Умовна іпотека може виникати в разі, якщо встановлено угодою, що вона набирає чинності з моменту виконання передбаченої цією угодою умови.

Для визначення суті іпотеки, на нашу думку, важливо є правильно розуміти її предмет. Будь-яке нерухоме майно може бути предметом іпотеки, яке іпотекодавець може відчужити.. За законодавством України постановлено критерії за якими проведено рамки об'єктів цивільних прав до нерухомого майна:

- фізичні властивості - зв'язок із землею, неможливість переміщення без їх знецінення і зміни призначення - багаторічні насадження, ліса, будівлі, споруди та інші об'єкти;

- природні властивості - відокремлені водні об'єкти, земельні ділянки, ділянки надр, (нерухомість по природі);

Відповідно до законодавства в Україні предметом іпотеки має право бути закладене нерухоме майно, також у тому числі:

- підприємства (як майновий комплекс), також будівлі, споруди та інше нерухоме майно, яке використовується у підприємницькій діяльності;
- земельні ділянки;

- квартири, житлові будинки та частини житлових будинків та квартир, які складаються із однієї або декількох відділених кімнат;
- садові будинки, дачі, гаражі та інші будови споживчого використання;
- повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання і космічні об'єкти [25, с.22].

Іпотека у всі часи являлась основою, яка невід'ємно пов'язана із іпотечним кредитом, а саме тому, слід відзначити його поняття і суть.

У економічній літературі існує думка, що іпотечний кредит - являє собою певний різновид споживчого кредиту, а так як мета споживчого кредиту - задоволення потреб населення, а однією із них якраз і є потреба у житлі. Але є певні особливості іпотечних позик, а саме: доволі довгостроковий характер, застава нерухомого майна, велика сума к порівнянні із споживчими кредитами на поточні потреби - тому виділяють його у окрему категорію.

За допомогою загальних закономірностей авансування капіталу і руху позикового капіталу можливо визначити сутність іпотечного кредитування. Для визначення та опису специфіки іпотечного кредиту має місце виділення та розгляд відношення між конкретними суб'єктами (учасниками) іпотечного кредитування, також проаналізувати особливості об'єктів, котрі залучені у процесі іпотечного кредитування.

Іпотечному кредиту властиві загальні риси, які пов'язують його з кредитом як формою існування позикового капіталу, а також певні власні специфічні особливості. Зміст його відтворюється у відносинах головних учасників іпотеки - позичальника та кредитора, також вторинних учасників - будівельних організацій, ріелторів, страхових компаній, державних органів різного рівня.

Іпотечний кредит являється майновою формою кредиту. Так як кредитні кошти спрямовуються на реальний сектор економіки, а не на фондовий ринок. Зокрема, важливість іпотечного кредиту зростає у перехідній економіці, якщо є вільні трудові ресурси. Він сприяє вирішенню певних соціально-економічних

проблем. В першу чергу, придбання громадянами житла - найважливішого життєвого блага. А у другу - виникнення робочих місць, також прихід додаткового доходу для підприємців та робітників. Іпотечний кредит набуває форми інвестицій у реальний сектор економіки, так як ціль та спрямування його відрізняють іпотечний кредит від інших форм кредиту.

У центрі організації іпотечного кредитування вкладені принципи кредитування - норми поведінки банку та позичальника у процесі здійснення кредитних операцій. Іпотечні принципи забезпечують функціонування іпотечного механізму. На нашу думку, варто виділити такі основні групи принципів.

До загальних кредитно-фінансових принципів відносять: терміновість, платність, своєчасність повернення, диференційований характер, забезпеченість, цільовий характер.

До спеціальних кредитно-фінансових принципів, які є характерні для іпотеки:

- отримання під заставу одного й того ж майна додаткових іпотечних позик;
- втрата нерухомості чи передача її іншій особі в разі несплати заборгованості;
- ймовірність залишення нерухомості у користуванні боржника;
- визначення позики у вигляді відсотка від застави;
- надання позик із врахуванням страхування;
- довгостроковість [11, с.47].

До соціально-правових принципів іпотечного кредитування відносять: спеціальність, безповоротність, обов'язковість, гласність, достовірність, старшинство.

Принцип спеціальності базується на тому, що у іпотечну книгу вносять записи про права, які стосуються певного майна (зادля цього виділяється окремий аркуш паперу). Записи проводяться як за іменем власника, так й за назвою об'єкта нерухомості.

Принцип безповоротності має в собі покладено беззаперечність права, яке придбане від імені особи, та за змістом книги має можливість його передачі.

Принцип обов'язковості базується у тому, що права відносно об'єкта обов'язково вносяться записом у книгу. Речове право на нерухомість виникає лише після запису.

Принцип гласності або публічності покладений в правилах про доступність до іпотечних книг усім особами, котрі бажають бути ознайомлені із їх змістом.

Принцип достовірності трактується тим, що установи, котрі ведуть іпотечні книги (іпотечні установи, суди), зобов'язані у кожному випадку проводити звірку законності акту, котрий встановлює майнові права на нерухомість.

Принцип старшинства ґрунтується у тому, що занесені у книгу права застави мають здійснюватися в певному порядку та відповідно до того часу, коли вони були внесені.

На нашу думку, після розгляду принципів іпотечного кредитування до соціально-економічних принципів варто внести принцип територіальності, так як іпотечне кредитування може мати прив'язку до деяких територій. Також принцип пріоритетності загальнонаціональних інтересів (тобто, при іпотечному кредитуванні варто враховувати питання збереження природи, національної безпеки держави, а також екології). Ще принцип доступності, який дає можливість отримання доступу до іпотечного кредитування більш ширшим прошаркам населення.

Принцип територіальності базується на таких засадах: у іпотечному кредитуванні існує прив'язка до певних регіонів (територій). Окреме місцезнаходження характеризує предмет іпотеки. У різних регіонах ціна на нерухомість є різними, відповідно і пропозиція на неї інша. Особливо актуально запровадження диференційованих програм при наданні іпотечного кредиту на територіях, де існує невідповідність між рівнем доходів потенційних позичальників та ціною на нерухомість.

Принцип пріоритетності загальнонаціональних інтересів ґрунтується на тому, що повинні бути враховані загальнонаціональні інтереси у іпотечному кредитуванні житлових, аграрних та промислових секторів економіки.

Принцип доступності передбачає існування можливості отримання широкими верствами населення іпотечного кредиту. Якщо рівень доходів майбутніх позичальників й їх реальна платоспроможність являється низького рівня, то іпотечні кредити стають недоступними для них. Звертаючи увагу на стан економіки України на даний час, пропонуємо збільшити рівень LTV, відрегулювати відсоткові ставки (у менший бік), термін кредитування збільшити - це дасть змогу скористатися іпотечним кредитуванням більшої кількості населення.

У світовій практиці, а також в Україні, використовуються основні види іпотечного кредиту, які можна класифікувати відповідно до таких критеріїв.

Від способу забезпечення зобов'язання майном виокремлюють такі види іпотечного кредиту:

- чужого майна - позичальник приводить у дію виконання власного зобов'язання шляхом застави майна третьої особи;
- загальний - для виконання одного боргового зобов'язання під заставу передається декілька об'єктів нерухомості, які належать різним власникам;
- стандартний - позичальник приводить у дію виконання одного зобов'язання шляхом застави одного конкретного власного майна;
- об'єднаний - позичальник здійснює виконання одного зобов'язання шляхом застави декількох власних об'єктів нерухомості;
- умовний - вступає в силу з моменту виконання передбаченої в договорі умови. Умова у договорі може встановлюватися щодо як позичальника, так й кредитора.

У залежності від типу фінансування іпотечного кредиту поділяють:

- просте фінансування - позичальник являється власником майна й не має зобов'язань із іпотеки. Він оформлює заставу на майно з ціллю отримання

довгострокового кредиту на власні потреби;

- вторинне фінансування - позичальник являється власником майна, проте має неоплачену заставу. Він має право збільшити суму іпотечного кредиту чи отримати кращі умови від іншого кредитора;

- продаж майна без існуючої іпотечної заборгованості - власник майна продає його позичальнику банку й отримує вартість майна безпосередньо з суми іпотечного кредиту;

- продаж майна відбувається за наявності іпотечної заборгованості - майно, яке передається позичальнику, має іпотечну заборгованість, й ця заборгованість продавця майна погашається з суми нового кредиту, а іпотека припиняється до реєстрації нової іпотечної угоди;

- накопичувальні рахунки - це накопичення коштів на рахунку у банку для отримання іпотечного кредиту на будівництво чи придбання будинку, квартири й інших об'єктів нерухомості. Власник рахунку набуває можливість отримання кредиту лише після накопичення певного зазначеного відсотка від вартості нерухомості;

За терміном іпотечні кредити поділяються:

- короткострокові (у континентальній Європі, США, Україні - до 1 року; у Великобританії - до 3 років);

- середньострокові (у континентальній Європі - 1-5 років; у США - 1-10 років; у Великобританії - 3-10 років; в Україні - 1-3 роки);

- довгострокові (в континентальній Європі - понад 5 років; у США, Великобританії - понад 10 років; в Україні - понад 3 роки) [17, с.58].

За видом застави іпотечні кредити можуть бути забезпечені: землею, нерухомістю, земельною ділянкою з нерухомістю, правом на нерухомість, об'єктами, що будуються чи реконструюються.

Від типу кредитора іпотечні кредити поділяються на: банківські, небанківські.

У залежності від форми іпотечний кредит надається: у формі іпотечних боргових зобов'язань, у грошовій формі.

Від наявності державної підтримки іпотечного кредитування надається: із державними субсидіями, без державних субсидій.

У залежності від процентної ставки, яка надається, іпотечні кредити можуть бути: зі змінною процентною ставкою, з фіксованою процентною ставкою, із поєднанням фіксованої й змінної процентних ставок.

У залежності від схеми погашення іпотечні кредити бувають: одноразове погашення, поступове погашення, відповідно до спеціальних умов.

Практична складова іпотечного кредитування у банку поділена на кілька етапів та розпочинається із попередньої оцінки потенційного клієнта та оформлення заяви на отримання кредиту. У наступному кроці банк акумулює та перевіряє інформацію про клієнта й заставу, проводить оцінку вірогідності погашення кредиту. Дана процедура має назву андеррайтинг позичальника. Згодом відбувається прийом рішення про видачу кредиту або відмову у наданні кредиту.

Згодом, при позитивному рішенні кредитором, він розраховує суму кредиту та встановлює інші важливі умови для його видачі. (термін, ставка, порядок погашення). Потім проводиться підбір квартири, яка відповідає фінансовим можливостям позичальника та вимогам кредитора, й відбувається оцінка предмету іпотеки. Кінцевий етап - укладення договору купівлі-продажу між позичальником та продавцем, а також договору іпотеки та кредиту.

У кредитному договорі кредитор та позичальник передбачають основні умови:

- сума та термін кредиту;
- розмір відсотків за кредитом;
- графік погашення кредиту та відсотків по ньому;
- підстави дострокового розірвання договору;
- стягнення кредиту та відсотків по ньому [18, с.426].

Відповідно до договору про іпотеку позичальник, закладає дану нерухомість, яку він придбав за рахунок кредиту, не має права розпоряджатися нею, проте зберігає право на володіння та використання. Заставодержателем є

кредитор, тому він має право, у разі несплати позичальником зобов'язань, які установлені договором, отримати задоволення своїх вимог за рахунок вартості закладеного майна. Заставодержатель може проводити перевірки наявності та стану майна. А також надавати вказівки по збереженню даного майна. Страхування предмету іпотеки, а також життя, здоров'я та працездатність позичальника є обов'язковою мірою.

Договір іпотеки повинен включати в себе такі складові як: ціна майна іпотеки; сутність основного зобов'язання; предмет іпотеки; розмір кредиту та відсотків; термін виконання зобов'язання; вимогу по страхуванню майна, яке передане; підстави для стягнення на предмет іпотеки. Договір іпотеки повинен бути внесений в державний реєстр та бути засвідченим нотаріально.

У випадку невиконання позичальником зобов'язань накладається стягнення на предмет застави із подальшою його реалізацією, для погашення заборгованість позичальника перед кредитором. Сума після погашення кредиту, яка залишається, за вирахуванням витрат, повертається позичальнику.

З практичної точки зору розвиток та організацію іпотечного кредитування в країні чималий вплив здійснює досить багато чинників та умов. Основними являються наступні:

1. Правові чинники, котрі встановлюються загальним станом правового середовища суспільства. При цьому головний вплив на розвиток іпотеки це є здатність правового середовища здійснювати захист власності та об'єктів нерухомості. Важливу роль також відіграє існування законних методів накладення стягнень та відчуження майна, застави, яка є об'єктом завдатку.

2. До політичних чинників відносять: передбачуваність чи непередбачуваність політичних режимів, стабільність суспільства, наявність або відсутність зовнішньої небезпеки, можливість або неприпустимість заходів експропріації.

Як правило, нестабільність та непередбачуваність політичної ситуації на розвиток іпотечного кредитування впливає негативно. При успішному розвитку іпотеки, позитивний вплив на її розвиток чинять заходи з боку державної

політики з ціллю протекції іпотечного кредитування, так як іпотечний кредит дає можливість населенню отримати житло та має частково соціальний характер.

3. Вплив на іпотечне кредитування також відбувається із сторони економічних чинників, а саме: загальний розвиток кредитно-фінансового ринку та ринку цінних паперів в країні, надійність валюти та рівень інфляції, платоспроможність населення, що визначає загальний масштаб та динаміку ринку нерухомості. Важливим значенням у дані категорії є страхування ризиків у іпотечному кредитуванні.

4. Чинники, що наділені історичними умовами розвитку надають певний вплив на проведення вибору форми іпотечного кредитування. Важливу роль у даному питанні відіграють традиції накопичення засобів та ставлення до кредитів у населення. [13, с.39].

Розвиток іпотечного кредитування і створення іпотечного активного ринку вигідний усім: банкам, населенню, державі, промисловості та малим підприємствам, підприємствам агропромислового комплексу, пенсійним фондам, страховим компаніям та іншим інституційним інвесторам.

Для банків перевага іпотечного кредитування полягає у зниженні ризику неповернення кредиту. Права банку на будь-яке заставлене майно у вигляді забезпечення являється додатковою гарантією повного та вчасного повернення кредиту, зводить ризик до мінімуму при неплатоспроможності клієнта, ліквідації його або відмови сплати боргу. Банківська практика говорить про те, що іпотечне кредитування - є одним із найнадійніших видів кредитування, що являються привабливими як для банків заставоутримувачів, так і для позичальників, також враховуємо те, що ризик втрати предмета застави дуже низький. Коли іпотечне кредитування проводиться із заставою, що можна буде продати задля забезпечення рефінансування, то банк має право відразу відновити власні кошти і по новому позичати їх своїм позичальникам. Дані операції дають змогу банкам підтримати власну ліквідність.

Іпотечне кредитування підтримує соціальну стабільність у вигляді того, що створює умови для пришвидшення задоволення потреб населення у житлі.

Іпотечне кредитування, крім позитивного впливу на банківську систему й ринок нерухомості, позитивно впливає також на реальний сектор економіки та його розвиток. Йде зупинка спаду виробництва під час кризового стану у деяких галузях промислового комплексу. У будівництві іпотечний кредит робить простішою реалізацію будинків та квартир. Стимул також отримують суміжні галузі та транспортна інфраструктура за рахунок безперервності та нового виробництва. Комерційне іпотечне кредитування дає змогу провести модернізацію виробництва, а в результаті це приносить підвищення конкурентоспроможності продукції та покращення якості, а це у свою чергу прискорює економічний розвиток країни.

Іпотечне кредитування під заставу землі, як джерело довгострокових кредитів для підприємств агропромислового комплексу є дуже важливою частиною. Їх використання зменшує залежність сільського господарства від держави, а також спричинює розвиток агропромислового комплексу та надає стимулювання для покращення ефективності користування землею.

Розвиток іпотечного кредитування пом'якшує соціальні проблеми, у тому числі проблеми зайнятості. Такий ефект досягається завдяки забезпеченню стійкого розвитку реального сектору та створенню нових робочих місць.

Іпотечне кредитування та іпотечний ринок, із сторони впливу на розвиток економіки, спричинюють суттєву нішу в підтримці макроекономічної стабільності. Позичковий капітал використовується не тільки в сфері з швидким обертання і високим прибутком, а й направлений на розвиток підприємства у виді житлового будівництва та сільського господарства.

1.2. Функції та суб'єкти сучасного іпотечного ринку

Іпотечне кредитування ефективно використовується кредитними установами різних країн та займає провідну частку на ринку сектору банківських послуг, а все завдяки безлічі переваг його, котрі підтвердженні часом та ефективністю. Проте на сучасному етапі економічних відносин іпотечне

кредитування без іпотечного ринку являється доволі обмеженим у своїх можливостях. Забезпечення рефінансування ресурсів по іпотечних кредитних операціях, що надає змогу банківським установам не тільки відновити свою ліквідність та покращити мультиплікативний ефект, а також зменшити витрати на операції, а це все забезпечує якраз іпотечний ринок, тому він являється дуже важливою ланкою.

Країни Євросоюзу та Сполучені Штати Америки володіють доволі значною історією іпотечного кредитування і були першопрохідцями у започаткуванні функціонування іпотечного ринку, і вони є підтвердженням переваг успішного використання іпотечного ринку.

У країнах із перехідною економікою формування іпотечного ринку стає особливо актуальним з огляду на те, що за рахунок можливості стимулювати інвестиції та оптимізовано перерозподіляти ресурси - ринок виступає сильним каталізатором зростання економіки. Роль іпотечного ринку є важливим, так як він об'єднує ринок фінансів та ринок нерухомості. Тому ми дозволяємо собі характеризувати іпотечний ринок у вигляді важливого інструменту розвитку економіки.

Зустрічаються доволі різні визначення терміну «іпотечний ринок» в науковій літературі. Зокрема такі українські вчені, як Г. Вознюк і А. Загородній дають визначення, що іпотечний ринок являється складовою частиною ринку позичкових капіталів, де проходить процес акумулювання довготермінових грошових накопичень у вигляді випуску іпотечних облігацій, котрі використовуються для видачі кредитів під заставу нерухомості.

За сучасним економічним словником Б. Райзберга, В. Лозовського, Є. Стародубцева іпотечний ринок - являє собою ринок іпотечних позичкових капіталів, де здійснюється купівля-продаж іпотечних облігацій, що випускаються торгово-промисловими корпораціями і направлені для надання кредиту під заставу нерухомості [44, с.25].

З вищенаведених визначень, ми можемо зробити висновок, що більша частина авторів вбачає у іпотечному ринку сферу накопичення довгострокових

грошових заощаджень із метою надання іпотечних кредитів у вигляді емісії іпотечних облігацій. На нашу думку, необхідно зробити важливе зауваження до даного тлумачення, а саме: іпотечні облігації мають своє використання на вторинному ринку за проведення сек'юритизації активів, а діяльність іпотечного ринку являється значно глибшою та розповсюджується на первинний ринок, де і виникають кредитні відносини.

У даному випадку більш економічно коректним та ґрунтовним буде визначення, що дає О. Євтух: іпотечний ринок - це є система відносин, що виникає у процесі купівлі й продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю, на основі економічних принципів і правових норм [28, с.103].

Отже, можна зробити висновок, що іпотечний ринок відмінний від інших фінансових ринків саме тим, що усі зобов'язання, що на ньому обертається - мають забезпечення у виді нерухомого майна.

Як економічна категорія іпотечний ринок виражає економічні відносини, що складаються між суб'єктами суспільного відтворення у зв'язку із ринковим обігом іпотечного капіталу. Іпотечний капітал є фактором, який зумовлює специфіку іпотечного ринку.

Іпотечний капітал має певні характерні особливості, що зумовлені багаторівневою сутністю фінансового капіталу й іпотеки, у результаті іпотечний ринок має специфічну структуру й суб'єктний склад. Його суб'єктивний склад утворює сукупність учасників іпотечного ринку, де місце учасників визначається функціями в системі руху капіталу.

До складу учасників іпотечного ринку входять основні та забезпечуючі об'єкти.

Учасники між якими укладаються економічні відносини являються сутністю іпотечного ринку й визначають структуру механізму іпотечного кредитування. Це є основні суб'єкти [15, с.41].

Основні суб'єкти іпотечного ринку включають іпотечні: позичальники, інвестори та кредитори (кредитні установи).

Іпотечні позичальники - це є фізичні і юридичні особи, які звертаються для отримання іпотечного кредиту, кваліфіковані кредитною установою як надійні й платоспроможні, на підставі чого отримують іпотечний кредит. Вони за власним бажанням передають в заставу нерухоме майно, яке знаходиться у їх власності, згодом здійснюють поступове повернення іпотечних кредитів, що були отримані.

Іпотечні кредитори - фінансово-кредитні установи, що накопичують грошові ресурси та переносять їх у іпотечний капітал, розподіл відбувається між позичальниками в формі іпотечних кредитів - метою є отримання прибутку, та здійснення рефінансування іпотечних активів. Виступати у особі кредитора можуть: універсальні комерційні банки, надання іпотечних позик для яких є одним із видів діяльності; іпотечні банки, які є спеціалізованими інститутами з іпотечного кредитування; ощадні інститути, які залучають заощадження населення та надають іпотечні позики фізичним особам.

Позичальник повного права на заставне нерухоме майно не має протягом усього строку іпотечного кредиту, так як, зберігаючи право користування і власності, він не має права розпоряджатися майном. Позичальник повинен прораховувати власні доходи так, аби їх вистачало для:

- погашення нарахованих процентів;
- погашення основного боргу;
- проведення вчасного ремонту для підтримання об'єкта;
- сплати податків, страхових внесків.

Отже, можна підсумувати, що при іпотечних відносинах позичальник отримує до відносно недорогих у порівнянні із іншими довгостроковими кредитними ресурсами та оперує власними постійними грошовими потоками задля забезпечення своєї платоспроможності у довгостроковому періоді.

Позичальник (іпотечний) докладає в нерухоме майно не тільки позичкові ресурси, проте і власні акумульовані кошти у вигляді стартового внеску й в майбутньому частину поточних доходів, які будуть йти на погашення іпотечного

кредиту та відсотків за ним. Таким чином він перетворює власні фінансові ресурси у інвестиції в нерухоме майно.

Як за правило, іпотечний інвестор являється суб'єктом іпотечного ринку, котрий проводить інвестування грошових засобів у іпотечні цінні папери, цим самим проходить здійснення функції рефінансування діяльності кредитора. Проте фінансова сутність іпотечного капіталу потребує не лише вторинного інвестора, який є суб'єктом ринку іпотечних цінних паперів, що проводить вкладення капіталу у іпотечні цінні папери, але і первинного, тобто того, хто володіє вільними фінансовими ресурсами в грошовій формі, що фінансово-кредитними інститутами мобілізовані та перетворюються у іпотечний капітал. Отож первинними інвесторами стають джерела тимчасово вільних коштів, які вивільнені та залучені із промислового й торгового капіталів, також заощадження населення, тому виходить, що первинними інвесторами є фізичні та юридичні особи, котрі здійснюють діяльність й отримують доходи.

Вторинними інвесторами, як правило, виступають інституційні інвестори, тобто інвестиційні посередники та договірні ощадні інститути.

Роль забезпечуваних та цільове призначення суб'єктів іпотечного ринку постає в покращенні оперативності роботи та ефективності головних суб'єктів за допомогою спеціалізації певних видів діяльності: надання маркетингових послуг та інформаційне забезпечення діяльності основних суб'єктів іпотечного ринку; здійснення організаційного оформлення відносин іпотечного кредитування; бслуговування руху іпотечного капіталу з часу його мобілізації до моменту повернення відчуженої у позику вартості; зниження ризиків іпотечного кредитування тощо.

До суб'єктів, що виступають у ролі забезпечуваних суб'єктів відносять - страхові і будівельні компанії, ріелторські компанії, органи місцевого самоврядування й місцевої влади, а також Українську національну іпотечну асоціацію (УНІА).

Державна іпотечна установа - являє собою юридичну особу, що утворена Постановою Кабінету Міністрів України № 1330 від 8 жовтня 2004 р. «Деякі

питання Державної іпотечної установи». Метою діяльності полягає у сприянні майбутньому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, а саме шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, що виконують діяльність із надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок коштів, які отримані від розміщення цінних паперів, й запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності.

Найважливіші функції, що виконує іпотечний ринок у ринковій економіці, являють собою такі:

- акумуляція вільних ресурсів (дрібних заощаджень населення, коштів державних структур, приватного бізнесу, іноземних інвесторів) і утворення значних грошових фондів;
- трансформація вільних ресурсів в позичковий капітал, що забезпечує зовнішні джерела фінансування національної економіки, надання кредитів населенню для розв'язання його побутових та житлових проблем;
- сприяння оптимальному розподілу та перерозподілу ресурсів;
- розподіл паїв учасників іпотечного ринку (реакумуляція капіталу);
- Стабілізації та покращення надійності управління ризиками в процесі обігу грошових зобов'язань;
- встановлення та налагодження взаємозв'язків між учасниками іпотечного ринку, завдяки чому враховуються на взаємовигідній основі їх інтереси;
- ефективне використання, розподіл, розвиток й сприяння інвестування у нерухомість;
- інформаційне забезпечення суб'єктів ринку, які допомагають їм приймати зважені рішення в процесі інвестування в нерухомість;
- об'єднання місцевостей, міст й регіонів в єдиний господарський простір [34, с.22].

Відбувається взаємодія суб'єктів іпотечного ринку й узгодження їх економічних інтересів за допомогою ринкового механізму, що виконує саморегулювання іпотечного ринку через попит та пропозицію, а також ціну,

конкуренцію й їх закони. Так як попит та пропозиції іпотечного капіталу поняття взаємозв'язані, то структура іпотечних фінансових відносин може бути представлена як взаємозумовленість та взаємозв'язок, по-перше, відносин, які пов'язані із формування попиту на іпотечний капітал, й також по-друге, відносин, що пов'язані із формуванням пропозиції на іпотечний капітал.

Попит іпотечного капіталу формується за рахунок позичальників, джерелом погашення позик, яких будуть виступати потенційні доходи. Співвідношення між відсотковими ставками й обсягами позик, що позичальник бажає й може здійснити при кожній ціні іпотечного капіталу і буде вважатися - попитом на іпотечний кредит. Він підпорядковується загальному закону попиту: у випадку зниження відсоткової ставки, тоді попит на іпотечний капітал зросте, також навпаки, при зростанні відсоткових ставок попит на іпотечний капітал йде до зниження.

Графічно дану залежність можна побачити у вигляді спадної лінії D, що показує обернену залежність обсягів іпотечного кредитування від відсоткової ставки (рис. 1.1.). Зміни в нецінових детермінантах попиту на іпотечний кредит (доході позичальника, ставках оподаткування операцій з нерухомістю, кількості позичальників на ринку, строках кредитування, частці іпотечного кредиту у вартості застави) приводять до порушення кривої попиту, а також змін обсягів іпотечного кредитування й рівня відсоткових ставок.

Кредитори складають пропозицію іпотечного капіталу, його джерелом виступають акумульовані кошти первинних інвесторів. Заощадження являють собою тимчасово вільні кошти, що не призначені для використання й виникають внаслідок збереження економічними суб'єктами частини отриманих доходів. Проте, не усі збереження сформовують пропозицію іпотечного капіталу в формі іпотечних кредитів. Доволі сильний вплив в конвертуванні заощаджень у іпотечний капітал здійснює мотивація, якою керується суб'єкт, зменшуючи власне споживання, і його відношення до фінансово-кредитних інститутів, що накопичують заощадження.

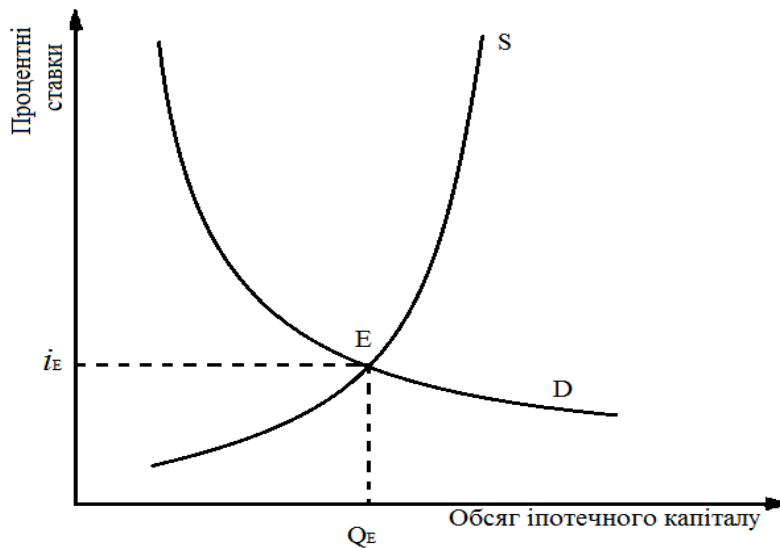


Рис. 1.1. Рівновага на іпотечному ринку [8, с.75].

Пропозиція іпотечного капіталу являється співвідношенням процентних ставок і обсягу грошового капіталу, що кредитори надають на кожних рівнях відсоткових ставок, - це все підлягає під закон пропозиції, що для іпотечного ринку звучить так: у випадку зниження відсоткової ставки пропозиція іпотечного капіталу направлена вниз; та навпаки, зростання процентних ставок на іпотечному ринку призводить до підйому пропозиції іпотечного капіталу. Графічно дана залежність виглядає висхідною лінією S, що показує нам пряму залежність обсягів пропозиції іпотечного капіталу від відсоткової ставки. Зміни в нецінових та детермінантах пропозиції іпотечного капіталу (ліквідність предмета іпотеки, ризики іпотечного кредитування, затрати на сформування іпотечного капіталу, також витрати із оформлення та обслуговування іпотечної позики, кількість іпотечних кредиторів на ринку) результатом цього є змінення кривої пропозиції, також зміни обсягів іпотечного кредитування та процентних ставок.

Рівнозначна ринкова відсоткова ставка встановлюється при умовах рівності попиту та пропозиції іпотечного капіталу точка на (рис. 1.1) також відсутності тенденції до зміни процентної ставки і обсягів інвестицій. За рівноважною відсотковою ставкою (i_E) кредитори можуть запропонувати обсяг

іпотечного капіталу (QE), що планують та мають змогу інвестувати позичальники.

Відсоткова ставка не тільки забезпечує вирівнювання попиту та пропозиції до іпотечного капіталу, а вона ще й виступає як інструмент розподілу іпотечного капіталу, зображує отриманий баланс інтересів між суб'єктами іпотечних фінансових відносин. Отже, можна зробити висновок, що іпотечний ринок визначається як ціновий механізм координації діяльності і поєднання економічних інтересів суб'єктів на ньому.

Існують основні показники, котрі використовують спеціалісти для порівняння та оцінки іпотечних кредитів, а також іпотечного ринку у різних країнах:

- вид і розмір ставки по іпотечному кредиту;
- термін надання іпотечного кредиту;
- рівень заборгованості за іпотечними кредитами у % до ВВП;
- рівень заборгованості за іпотечними цінними паперами у % до

ВВП.

Як система, іпотечний ринок являється функціонально інтегрованою структурою. Функціональна інтегрованість іпотечного ринку - це є інтеграція ринку у відносини, що виникають під час функціонування різноманітних суб'єктів на чотирьох видах ринків: фондовому, нерухомості, фінансовому та фінансово-кредитному.

Відносини, що складають в процесі купівлі-продажу об'єктів нерухомості та будівництва представлені на ринку нерухомості.

Відносини, що укладаються в результаті обігу іпотечних цінних паперів та їх емісії представлено на фондовому ринку.

Процес надання, обслуговування й погашення іпотечних кредитів формують фінансово-кредитний ринок.

На ринку фінансових послуг відбувається страхування суб'єктів й об'єктів іпотечного ринку, також проходить надання депозитарних послуг за обслуговування емісій іпотечних цінних паперів.

З огляду на певні особливості відносин іпотечному ринку властивий дворівневий характер, його поділяють на первинний і вторинний.

На первинному іпотечному ринку фактично відбувається реалізація економічних інтересів його учасників. На ньому відбувається передача нерухомого майна іпотечними позичальниками для виконання різних зобов'язань в заставу іпотечним кредиторам.

Тому, можна сказати, що первинний іпотечний ринок являє собою частину іпотечного ринку, що включає сукупність відносин між кредитором та іпотечним позичальником, в результаті яких іпотечний позичальник (іпотекодавець) надає нерухомість в забезпечення виконання зобов'язань, а іпотечний кредитор (іпотекодержатель) приймає нерухомість в заставу.

Вторинним іпотечним ринком вважають частину іпотечного ринку, в котрій проходить трансформація і формування портфелів зобов'язань за іпотечними кредитами в дохідні цінні папери, що обертаються й розміщуються в колі інвесторів.

Отже, вторинний ринок являє собою ланку, що пов'язує інвесторів та кредиторів, направляючи фінансові потоки від інвесторів у іпотечні кредити. Проте, важливою місією вторинного іпотечного ринку являється надання інвесторам гарантій безпеки вкладених коштів, так як цінні папери забезпечені надійною заставою - нерухомим майном.

Між первинним та вторинним ринками є доволі тісний зв'язок: при збільшенні операцій на первинному ринку зростає кількість угод на вторинному ринку, що дає ефект, який збільшує ресурсну базу для функціонування первинного ринку.

Одним з головних орієнтирів за визначенням параметрів надання іпотечних кредитів на первинному ринку є дохідність цінних паперів, що розміщуються на вторинному ринку.

Іпотечні ринки, у залежності від типу нерухомості, що виступає як заставне майно, поділяються на:

- а) іпотечний ринок землі - кредитування сільськогосподарських

виробників під заставу земель сільськогосподарського призначення;

б) іпотечний ринок житла - кредитування купівлі фізичними особами житла на первинному та вторинному ринках нерухомості під заставу цього житла;

в) іпотечний ринок промислової нерухомості - кредитування суб'єктів господарювання під заставу нерухомості промислового призначення;

г) іпотечний ринок комерційної нерухомості - кредитування суб'єктів господарювання під заставу нерухомості комерційного призначення [71, с.16].

У залежності від мети використання застави, іпотечний ринок поділяється на:

а) дохідний іпотечний ринок - це та частина ринку, на якій інвестується нерухомість, що використовується позичальником у господарській діяльності для отримання прибутку;

б) споживчий (соціальний) іпотечний ринок - це та частина ринку, на якій відбуваються інвестиції у нерухомість, що використовується позичальником для задоволення власних потреб.

У підсумку можна зробити висновок, що іпотечний ринок являється особливою схемою взаємозв'язку на договірній основі і принципах економічної доцільності власників вільних грошових засобів й реальних інвесторів при посередництві фінансово-кредитних установ. Він займає важливе місце в стимулюванні стабільного розвитку країни, зростаючи активи різних суб'єктів ринку й інвестиційні потоки в реальний сектор економіки.

1.3. Класифікація та характеристика моделей іпотечного ринку

Історично склалося, що у країнах з розвиненою ринковою економікою висока організація системи ринку іпотечного кредитування. Формування відповідної організації та власної національної моделі іпотечного ринку властива кожній із країн.

Для характеристики і класифікації основних засобів інституційної організації іпотечного ринку запропонуємо розглянути інституційну схему

перерозподілу іпотечного капіталу в функціональних формах від первинних інвесторів до позичальників у вигляді моделі.

Література з питань організаційного іпотечного ринку несе в собі доволі різноманітну термінологію. Тому, за механізмом формування ресурсної бази іпотечного кредитування поділяють від двох до п'яти "класичних" моделей іпотечного ринку.

Дві моделі іпотечного ринку, для прикладу, виділяють такі вчені як: С. Печатнікова, Ю. Семенюк, А. Ужегов. А саме: модель інвестиційної компанії (в ній розвинуто механізм рефінансування іпотечних позик так вторинний ринок застави) та модель депозитного інституту (коли кредитори проводять залучення ресурсів для мети іпотечного кредитування за рахунок депозитної діяльності) [44, с.24].

Такі вчені як: Н. Косарева, О. Євтух, Р. Страйк, А. Сучков та В. Мінц виділили три моделі іпотечного ринку, а саме: депозитну, у якій фінансова база іпотечного кредиту створюється з довільних джерел (депозитні рахунки клієнтів, власний капітал, позики на міжбанківському ринку); цільову - вона є сформована за ощадно-позичковим принципом, тобто в особі кредитора виступає майбутній позичальник; інвестиційну, яка є заснована на основі процесів рефінансування іпотечних активів кредиторів, та також залучення ресурсів з ринку цінних паперів [77, с.22].

За поділом І. Пенкіна у світовій практиці він виділяє чотири механізми іпотечного кредитування: ощадно-позичкова модель, яка є аналогічна цільовій моделі; модель комерційних банків, що є такою ж моделлю як депозитна; модель іпотечних банків, що базується на механізмі рефінансування іпотечних кредитів, які надані через банківські довгострокові боргові зобов'язання та забезпечені нерухомою заставою.; модель вторинного ринку, що проводить рефінансування іпотечних позик спеціалізованим посередником вторинного ринку за допомогою емісії іпотечних цінних паперів, які забезпечені пулом заставних [68, с.49].

На підставі аналізу поширених у світовій практиці механізмів іпотечного кредитування І. Пенкіна виділяє чотири моделі іпотечного ринку: модель комерційних банків, яка за способом формування іпотечного капіталу відповідає депозитній моделі; ощадно-позичкова модель, аналогічна цільовій; модель іпотечних банків, яка заснована на механізмі рефінансування наданих іпотечних кредитів через банківські довгострокові боргові зобов'язання, що забезпечені заставою нерухомості; модель вторинного ринку, яка забезпечує рефінансування іпотечних позик спеціалізованими посередниками вторинного ринку через емісію іпотечних цінних паперів, що забезпечені пулом застави

Інший вчений Л. Рябченко виділяє п'ять моделей: депозитно-кредитна модель з фінансуванням за допомогою строкових внесків та позик; модель контрактних заощаджень, в якій фінансування іпотечних кредитів відбувається за ощадно-кредитним принципом; однорівнева модель, що пов'язується із функціонуванням іпотечних банків; сучасна модель з розвинутим ринком іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію; дворівнева модель, що відбувається шляхом рефінансування прямого продажу заставних та наданих іпотечних кредитів на вторинному іпотечному ринку [14, с.58].

Поділ однорівневої та дворівневої моделей більшість вчених здійснюють за особливостями механізму рефінансування іпотечних активів первинних кредиторів: дворівнева передбачає виокремлення функції емітента іпотечних цінних паперів облігаційного типу в самостійну функцію, а однорівнева - об'єднання функцій емітента та первинного кредитора іпотечних цінних паперів.

Тому, за механізмом збереження іпотечного капіталу доцільно виділяти три "класичні" моделі іпотечного ринку, а саме: депозитну, цільову та інвестиційну із однорівневою або дворівневою модифікаціями. На наш погляд, дана назва актуально відображає їх сутність у наш час.

Цільова модель сформована за рахунок цільових ощадних вкладів населення. Вона потребує існування сильних банківських й інших кредитних

установ, які мають високу капіталізацію та задовільну структуру довгострокових депозитів.

У цільовій класичній моделі для залучення фінансових ресурсів на довгостроковій основі використовується система заощаджувальних рахунків в "будівельних ощадних касах".

Схему цільової моделі можна зобразити у вигляді (рис. 1.2). Іпотечне кредитування умовно розділяється на два етапи. На першому етапі позичальник відкриває спеціальний накопичувальний рахунок у іпотечному банку. На протязі декількох років він виконує періодичні внески на даний рахунок, цим підтверджує свою цілеспрямованість та платоспроможність. Згодом починається другий етап, коли на рахунку назбирається потрібна частка вартості майбутнього предмету іпотеки, це приблизно 5-8 років, тоді позичальник отримує можливість на пільгову ставку кредиту та на державну дотацію, розмір її залежить від стану позичальника, як фінансового так і сімейного, може бути до 10% від вартості житла. Відсоткові ставки при такому виді позики є на 4-5% нижчими за загальні ринкові та фіксуються на термін дії угоди. Далі наступних 10-15 років проходить погашення кредиту позичальником.

За даною схемою сформовується близько 80% потрібних кредитних ресурсів, інша частина у вигляді 20% залучається з фондового ринку шляхом випуску і розміщення іпотечних облігацій, які забезпечені іпотечними кредитами. На емісію таких паперів мають право виключно спеціалізовані іпотечні банки, це є доволі низькоризиковано та вони розміщуються під невисокий відсоток. Надійність підкріплюється жорсткими межами закону про іпотечне кредитування. Але просування вторинного іпотечного ринку притримується вразливою уніфікацією іпотечного кредитування, коли умови реалізації іпотечних цінних паперів в кожному випадку різні.

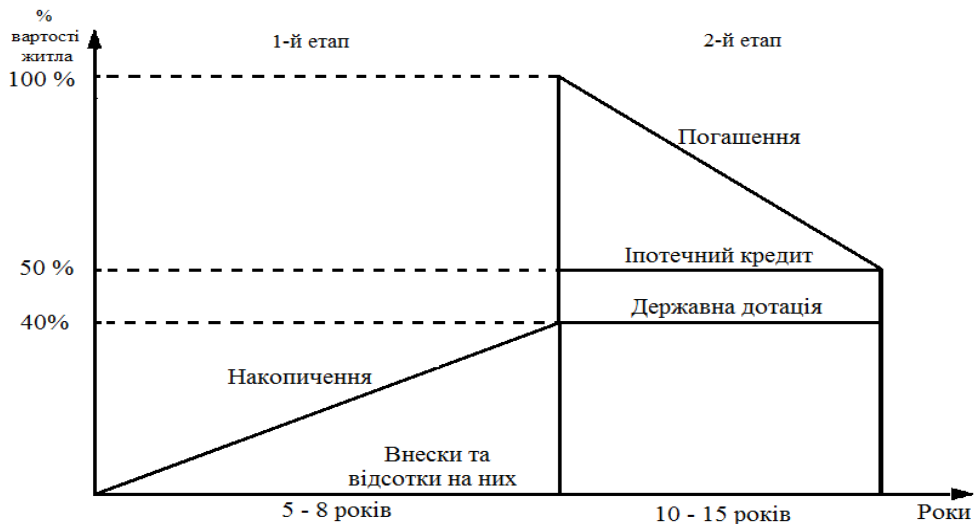


Рис. 1.2. Схема цільової моделі іпотечного ринку [17, с.38]

Базовою відмінністю цільової моделі іпотечного кредитування являється ощадно-позичковий принцип функціонування даної моделі, тобто кредитні ресурси не беруться в позичку на відкритому ринку, а спрямовано формуються за рахунок залучених акумульованих коштів майбутніх позичальників у вигляді принципу каси взаємодопомоги.

Згідно із цією моделлю право на отримання позики позичальник має в тому випадку, коли раніше він, у відповідності із контрактом, спрямовував до системи свої тимчасово вільні грошові кошти.

Однією з основних проблем для позичальника у даній моделі являється неможливість альтернативи при виборі нерухомості. В даному випадку пропонуються ті об'єкти нерухомого майна, котрі вигідні в першу чергу для будівельної компанії. Дану схему розраховано на пересічного громадянина із низькими або середніми доходами.

На сьогоднішній день існує три види ощадно-кредитних установ в цільовій моделі:

- повністю відкритого типу, в даному випадку джерелом ресурсів є не тільки вклади, а також кошти, які залучені на фінансовому ринку (наприклад ощадно-кредитні асоціації у США - Saving and Loans).

- частково закритого типу - це позики надаються не лише вкладникам, а кошти можуть накопичувати не лише позичальники (наприклад, будівельні товариства - Building societies у Великобританії, ощадні установи у Франції);

- повністю закритого типу, коли вклади являються єдиним джерелом ресурсів (як, наприклад, ощадно-будівельні каси - *Vausparkassen* в Німеччині);

Кредитні установи, що використовують дану схему, дають позичальникам певні переваги в порівнянні з клієнтами іпотечних банків. В першу чергу, відмінність від іпотечних банків, у тому, що відсоткові ставки по позиках у ощадно-житлових контрактах набагато нижчі від ринкових та фіксуються на весь термін дії заключення контракту. По-друге, на протязі часу взаємності від ступеня накопичення коштів позичальник оцінює власні можливості, щодо погашення кредиту і «звикає» до кредитної дисципліни

Цільовий житловий вклад з можливістю накопичення забезпечує й ряд переваг для банку. За час акумулювання коштів відбувається процес формування кредитної історії клієнта, оцінка платоспроможності і готовність здійснювати платежі по погашенню.

За оцінками фахівці депозитна модель являється найменш досконалою та простою моделлю іпотечного ринку (рис. 1.3). Як за правило, кредиторами у депозитній моделі виступають універсальні інститути, а саме: страхові компанії, ощадні банки, універсальні комерційні банки, що і проводять формування кредитного портфелю та ресурсів для надання іпотечних позик за рахунок депозитних рахунків клієнтів даних установ.

Депозитна модель, за оцінками фахівців, є найбільш простою і найменш досконалою моделлю іпотечного ринку (рис. 1.3). Кредиторами в депозитній моделі є, як правило, універсальні інститути - ощадні банки, страхові компанії, універсальні комерційні банки, які формують портфель кредитних ресурсів для надання іпотечних позик за рахунок депозитних рахунків клієнтів. Також характерними рисами механізму іпотечного кредитування депозитної моделі являються такі:

- строки кредитування й величина відсоткових ставок залежать від факторів, що детермінують кон'юнктуру фінансових ринків та ринку нерухомості;

- депозитна модель не передбачає використання оборотної форми іпотеки та механізму рефінансування іпотечних активів - заставні не набувають форми оборотного цінного папера, тому "класична" депозитна модель замикається на первинному ринку іпотечного капіталу;

- масштаб та баланс попиту й пропозиції іпотечного капіталу у рамках моделі визначається двома показниками: ціною залучення іпотечного капіталу та маржею кредитного інституту;

- відсоткові ставки за іпотечними позиками, у більшості випадків, відповідають процентним ставкам решти кредитів з урахуванням особливостей застави.

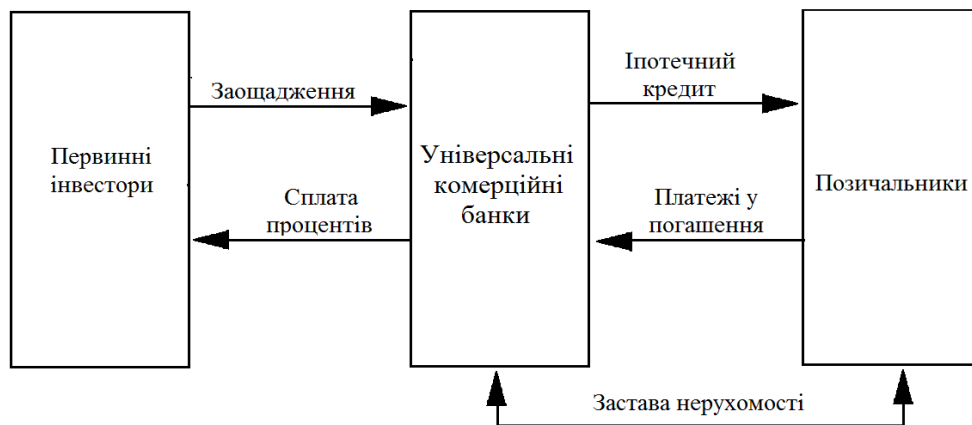


Рис. 1.3. *Депозитна модель іпотечного ринку [72, с.193].*

У депозитній моделі є пряма залежність між відсотковими ставками за іпотечними кредитами і загальним станом фінансово-кредитного ринку країни. Дана залежність доволі сильно впливає на обсяги й активність банків у процесах іпотечного кредитування у окремі сприятливі та несприятливі періоди часу.

Залежність відсоткових ставок з кон'юнктурою фінансових ринків збільшує ризик підвищення процентної ставки, що призводить до зниження. Іпотечні кредити із змінною відсотковою ставкою являються інструментом

первинного іпотечного ринку, процентні ставки котрих час від часу змінюються у залежності від індексу, що зображує динаміку ринкових відсоткових ставок. Кредитну ставку періодично розглядають протягом 6 місяців, 1 року або 5-ти років.

Іпотечні позики зі змінними відсотковими ставками являються привабливим інструментом для тих кредиторів, що мають у власності іпотечні активи у власному кредитному портфелі. В 2002 р. приблизно 48 % іпотечних кредитів були видані в країнах Західної Європи зі змінною процентною ставкою; масова частка іпотечних позик із змінною процентною ставкою в загальному обсязі наданих іпотечних кредитів спостерігалась в Фінляндії це - 97%, Греції 95%, Люксембурзі 90%, Іспанії 75%, Великобританії 72%, Португалії 70% та Ірландії 70 % ,для даних країн депозитна модель іпотечного ринку виступає традиційною [31 , с. 143].

Даний процес зниження ризику відсоткової ставки може спричинити підвищення кредитного ризику перевищення виплат основної суми боргу відсотків за іпотечним кредитом гранично допустимої частини доходу позичальника. Ці межі виплат за іпотечним кредитом в доході позичальника визначають, у більшості випадків, в сфері житлового іпотечного кредитування, тобто частка виплат позичальника не має бути більшою чим 25-30% його основного доходу.

Банки, які здійснюють іпотечне кредитування можуть піддаватись ризику ліквідності, що пов'язаний з концентрацією пасивів в короткострокових та середньострокових депозитах, також активів в довгострокових іпотечних позиках. Так як депозитна модель замикається на первинному ринку, то управління ризиками ліквідності за допомогою диверсифікації джерел фінансування іпотечних кредитів, створення резервів та лімітування іпотечного портфелю. Вимоги до фондів у різних країнах встановлюються доволі порізнному, для прикладу: У Бельгії - 0%, Канаді до 6,6% від обсягу короткострокових та 4-5% від обсягу довгострокових депозитів. В більшості

випадків вимоги ліквідності тримаються в межах 5-15% від вартості активів [46, с.60].

Депозитна модель має як позитивні, так і недоліки. Перевагами можна назвати такі особливості:

- присутність тільки одного посередника в фінансовому зв'язку позичальника та первинного інвестора, що знижує вартість іпотечних кредитів для позичальника та сприяє їх доступності;

- не потребує розвинутої інфраструктури фінансових ринків;

- не потребує спеціалізованих законодавчих та нормативних актів для функціонування, тому це надає простоти в організації. Також можна сказати, що пряма залежність відсоткової ставки за іпотечними позиками від загального стану фінансових ринків робить надання іпотечних позик в умовах нестабільної економіки ризиковим видом діяльності для комерційних банків та недоступним продуктом для потенційних позичальників, при урахуванням усіх видів ризиків у ціні іпотечного кредиту.

Доступна простота в організації іпотечного кредитування житла на базі даної моделі створила доволі широке розповсюдження у більшості країн світу, а саме у країнах із трансформаційною економікою, в яких ще немає повного формування фінансового ринку та ринку цінних паперів. Варто звернути увагу, на те, що обмежено-відкрита модель також займає почесне місце на ринку іпотечних послуг та у країнах із розвиненою економікою.

Іпотечне кредитування у інвестиційній моделі іпотечного ринку базується на залученні іпотечного капіталу шляхом сек'юритизації іпотечних активів, беручи до уваги такі особливості: модель включає функціонування вторинного ринку, що забезпечує рефінансування іпотечних позик та являється механізмом розв'язання проблеми дефіцитності довгострокових кредитних ресурсів, процентні ставки за іпотечними позиками визначаються кон'юктурою ринку іпотечних цінних паперів, а тому піддаються значним коливанням, внаслідок чого модель є із високим ризиком процентної ставки,

модель потребує державної підтримки (держава контролює емісію іпотечних цінних паперів; надає гарантії; страхує іпотечні кредити).

Відмінність емісії іпотечних паперів дає можливість поділу на два підвиди інвестиційної моделі: однорівневу та дворівневу. Вони відрізняються складом учасників, метою держави в забезпеченні ефективності функціонування ринку, також розподілом ризиків іпотечного кредитування.

У випадку однорівневої моделі, банк в першу чергу надає позичальнику іпотечний кредит (рис. 1.4). Для отримання коштів задля подальшої кредитної діяльності банк може здійснювати рефінансування у виді випуску іпотечних облігацій. Для даних операцій банками формуються пули заставних.

У подальшому на основі пулу заставних, банк може емітувати іпотечні облігації на термін від 1 до 10 років. Найпоширенішими термінами є 3, 5 та 10 років. Величина пулів постійно змінюється, так як йде погашення старих позичок та видача нових. Але за законом банки повинні підтримувати рівновагу між величиною активів пулу та величиною пасивів в формі облігацій у обов'язковому порядку. Як правило, погашення облігацій відбувається у кінці терміну разом платежем, а процентні платежі поступово щорічно.

Продаж іпотечних облігацій відбувається банками-емітентами масштабним інвесторам, таким як: інвестиційні фонди, пенсійні фонди, страхові компанії тощо.

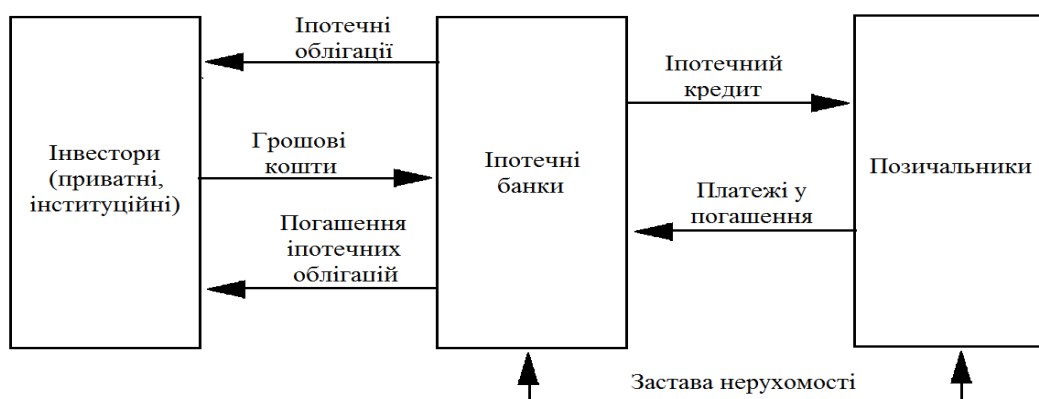


Рис. 1.4. *Схема однорівневої моделі іпотечного ринку [60, с. 97].*

також іпотечні облігації можуть проходити як на внутрішніх, так й на міжнародних фінансових ринках, котируючись на провідних світових біржах.

На сьогоднішній день, одним із найбільших ринків іпотечних облігацій на ринку ЄС знаходиться у Німеччині з часткою 38%.

Займатися іпотечним кредитуванням в більшості європейських країн можуть лише іпотечні банки. Проте є і винятки, такі як Іспанія, у якій випускати іпотечні облігації має право будь-який банк.

Проте, незважаючи на нескладну організацію, однорівнева модель іпотечного кредитування являється мало розповсюдженою. Країнам Західної Європи припадає лише 85% іпотечних облігацій та вони розділені між трьома країнами, у яких дана модель являється традиційною, а саме: Данія, Німеччина та Швеція. Однак, у Данії буквально усі іпотечні кредити фінансуються за рахунок випуску іпотечних облігацій, а в Швеції - тільки близько 70%. А на фінансовому ринку Німеччини іпотечні облігації займають близько 20%. У ряді таких країн як Ірландія, Великобританія, Італія, Греція та Бельгія - використання даної моделі не практикується зовсім.

З іншого боку, дворівнева модель іпотечного кредитування нерухомості передбачає присутність спеціалізованих посередників на вторинному іпотечному ринку, у виді яких мають право виступати великі іпотечні банки чи спеціалізовані фінансові установи. Для прикладу, в Сполучених Штатах Америки - цим займається Федеральна національна іпотечна асоціація (Fannie Mae). Державна національна іпотечна асоціація (Ginnie Mae) та корпорація житлового кредитування (Freddie Mac); в Канаді - житлова корпорація (СМНС) та канадська іпотечна корпорація; у Росії - Федеральне агентство по питаннях іпотечного житлового кредитування; у Гані - Компанія житлового фінансування.

Більшість країн світу ініціатива створення спеціальної іпотечної структури (кондуїту) походить від держави. Проте, у подальшому розвитку іпотеки, як за правило, держава передає ініціативу у приватні джерела. Дані дії можна яскраво побачити на досвіді Сполучених Штатів Америки.

Можна побачити схему дворівневої моделі іпотечного кредитування на рис. 1.5, зображено те, як первинний кредитор банк видавши іпотечний кредит,

відразу ж продає його кондуїту. Таким чином іпотечний кредит переходить із балансу банку до балансу кондуїту. Згодом, кондуїт виконує так зване «покращення» позики. Найрозповсюдженим методом «покращення» позики являється створення пулу заставних, таким чином відбувається об'єднання однорідних кредитів у одному портфелі. У даному випадку стан боржників по іпотечних позиках не зазнає змін.

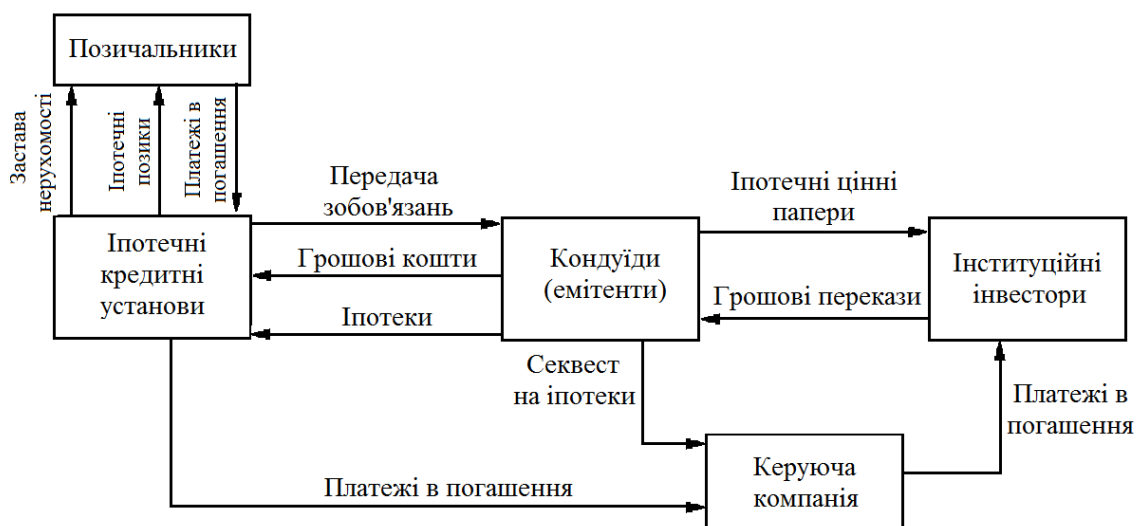


Рис. 1.5. Схема дворівневої моделі іпотечного [86, с.93].

У свою чергу, кондуїт куплені позички згруповує у пули та продає їх інвесторам у виді цінних паперів, що забезпечені іпотекою (mortgage securities). У даній операції, кондуїт виконує надання гарантії щодо вчасного погашення основної суми боргу й процентів по даним цінним паперам.

У міжнародній банківській практиці процес трансформації іпотечних позик в цінні папери називається сек'юритизацією. В більшості випадків, сек'юритизацію використовуються якраз до іпотечних житлових кредитів - однотипних іпотечних кредитів, що мають стандартизовані характеристики.

Важливо відзначити, в дворівневій моделі, якщо приводити порівняння з однорівневою, йде зміна ролі й функцій іпотечних банків. Так як іпотечний кредит коли потрапляє на їх баланс одразу ж з нього списується, тобто іпотечні банки із кредитних установ трансформуються в посередників.

Також, розвиток цієї моделі житлового фінансування потребує присутності в країні вторинного іпотечного ринку, тобто ринку, де продаються уже видані іпотечні позики.

Отже, впровадження даної моделі іпотечного кредитування вимагає від ринку мати хорошу інфраструктуру іпотечного ринку, також активної співпраці із державою, а саме у питаннях контролю емісії іпотечних цінних паперів, які є на вторинному ринку.

Вплив на дану модель залежить від комплексного стану фінансово-кредитного ринку, тому можемо сказати, що масове розповсюдження можливе тільки у країнах з розвиненою ринковою економікою. На сьогоднішній день найвищої ланки розвитку дана модель досягла в Сполучених Штатах Америки.

Визначені "класичні" моделі іпотечного ринку у загальному понятті являються теоретичними абстракціями, що дають можливість аналізувати сутність різноманітних методів інституційної організації іпотечного ринку. У практичних рамках національних іпотечних ринків водночас існують альтернативні механізми руху іпотечного капіталу у його функціональних формах. В даному контексті усі наявні іпотечні ринки являються іпотечними ринками із змішаною інституційною організацією, які функціонують системами інститутів та детермінованих ними механізмів, належні різноманітним моделям. Для прикладу, у Данії, Швеції, Бельгії існують інститути депозитної й однорівневої інвестиційної моделей; а у Німеччині - однорівневої інвестиційної та цільової; у Ірландії - депозитної та цільової; у Австрії й Іспанії - депозитної, цільової, однорівневої інвестиційної тощо.

У деяких країнах тип інституційної організації іпотечного ринку може визначатися тією є інституційною структурою, що переважає, а саме має домінуючий характер.

Висновок до розділу 1

1. Одним із ефективних механізмів ресурсного забезпечення відтворювальних процесів є іпотека. Привабливість для економічних систем характеризується тим, що є соціально-економічна значущість, а особливо, в тих країнах, що стоять на шляху розвитку ринкової економіки.

2. Ми провели аналіз наукових робіт і можемо зробити висновок, що немає загального визначення терміну «іпотека», так як різні автори трактують по-різному даний термін. У нашому розумінні, іпотека - це є застава земельних ділянок й інше нерухоме майно із метод отримання іпотечного кредиту.

3. Так як, іпотеки охоплює крім економічних чинників, ще й такі як соціально-політичні, правові, та інституційні аспекти, то на розвиток іпотеки впливають дані чинники. До економічних чинників відносять: стабільність національної грошової одиниці, невисока вартість позичкового капіталу, економічне зростання взагалі, створення фінансових інструментів іпотеки. Правові: правова діяльність установ котрі пов'язані з іпотекою, правова безпека власника. Інституційні: розвиток фінансових установ, які займаються іпотекою. Політичні: кредитно-грошова політика, соціально-політичні чинники розвитку держави, бюджетно-податкова політика.

4. Проаналізувавши види й суть іпотечного кредиту, ми виокремлюємо дані групи принципи іпотеки: спеціалізовані кредитно-фінансові, загальні кредитно-фінансові та соціально-правові принципи.

5. Іпотечний ринок являється механізмом відносин між суб'єктами на фінансовому ринку на основі принципів і норм для зосередження вільних грошових ресурсів, розміщення їх в формі іпотечних кредитів, а також рефінансування іпотечних активів з ціллю отримання соціального або економічного ефекту. Відповідно до функціональної ознаки іпотечний ринок можна поділити на первинний (відносини, які виникають при видачі та супроводженні іпотечних кредитів) і вторинний (відносини, котрі виникають при рефінансуванні та реформуванні іпотечної заборгованості).

6. Інститути, що працюють на іпотечному ринку мають поділ на

групи: основні й забезпечуючі. Основними являються кредитори, інвестори, позичальники. Забезпечуючими вважаються страхові, ріелторські, будівельні компанії, органи місцевого самоврядування, та органи державної влади.

7. На даний світова банківська система виокремлює три головні моделі іпотечного ринку: депозитна, цільова та інвестиційна, яка також поділена на однорівневу та дворівневу моделі. Дані нам моделі різняться за принципами формування базового портфелю кредитних ресурсів для іпотечного ринку. У деяких країнах моделі можуть використовуватися одночасно.

8. Ми дійшли висновку, на підставі проведеного вище аналізу моделей та ринку різних країн з розвинутою ринковою економіку, а також беручи до уваги сучасний стан іпотечної системи України, що наступним кроком побудови національної моделі іпотечного кредитування повинно бути впровадження системи цільового кредитування. В першу чергу це дасть змогу для залучення вільних акумульованих коштів від населення у банківський сектор та вирішить проблему нестачі джерел фінансування. Також, це дасть можливість знизити ціни на іпотечні позики й іпотечні кредити стануть більш доступніші для позичальників з різноманітним рівнем доходу. Ще й дані зміни будуть сприяти покращенню банківської системи країни у загальному характері.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ДІЮЧОЇ ПРАКТИКИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ КОМЕРЦІЙНИМИ БАНКАМИ В УКРАЇНІ

2.1. Стан і тенденції розвитку національного ринку іпотечного кредитування

При кризовій ситуації на внутрішньому й зовнішніх фінансових ринках, іпотечний ринок в плані розвитку являється одним із перспективних сегментів кредитного ринку України. Іпотечне кредитування, з однієї сторони, створює приплив інвестицій у економіку, а також має вплив на розгляд питання житлового забезпечення, а з іншого - формує кредитні активи на принципах забезпеченості, стабільності прогнозованого доходу та має в собі довгостроковий характер. Це призводить до розвитку цього напряму фінансового ринку, як на рівні банківських й небанківських установ, які є учасниками іпотечного ринку, так і на рівні держави у вигляді виконання нею соціальної функції.

За даними рис. 2.1 ми аналізуємо обсяг іпотечних кредитів за останні 2 роки. Загальний обсяг іпотечної заборгованості на 01.07.2010 становить 97,806 млрд. грн. Економічна нестабільність в країні, при високих темпах інфляції, також вплив кризових явищ призводять до внесення змін до банківського законодавства, які спрямовані на подолання проблем із кредитними ризиками й розривами ліквідності, що негативно впливають на іпотечний бізнес банків.

Впродовж до 01.07.2012 проглядається плавне зниження обсягу іпотечної заборгованості приблизно на третину. Загальний розмір іпотечної заборгованості на 01.07.2012 становить 67,072 млрд. грн. (рис. 2.1).

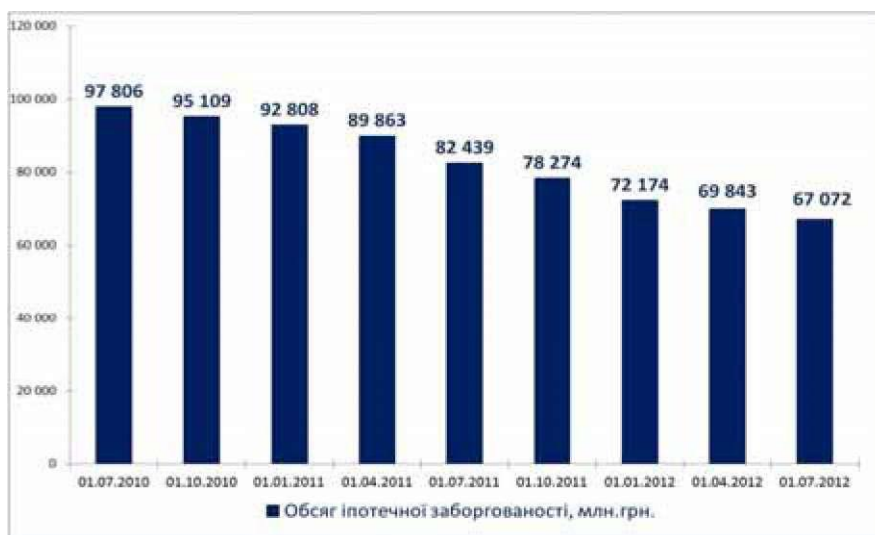


Рис. 2.1. Обсяги заборгованості за іпотечними кредитами в Україні 2010 – 2012 роки (млн. грн.) [16].

Відношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП в Україні становить 12%. У економічно розвинених країнах, у таких як Швеція, Іспанія, Португалія й Німеччина, відношення обсягів іпотечних кредитів до ВВП у останні роки перевищує 40%. Проте у Великобританії даний показник перевищує 70%, в Данії він є майже 90%, а у Нідерландах становить перевищення 110%. В той час як в країнах Східної Європи, зокрема в Угорщині, Чехії, Словенії, Словаччині, Польщі, Латвії, Литві й Естонії відношення обсягів іпотечних кредитів до ВВП поки що, як за правило, не перевищує 20% [84, с.22].

У процесі аналізу нами територіальної структури іпотечного ринку України було помічено таку його характерну особливість, як доволі високий рівень географічної концентрації. На 30.11.2012 року у рейтингу міст за обсягами наданих іпотечних кредитів тримають лідерство Київ та область - 26,9%, Одеса - 15,4%, Донецьк - 7,6%, Дніпропетровськ - 5,3%, Харків - 5,0% (рис. 2.2). У загальному на ТОП-5 регіонів належить 60,2% обсягів іпотечних кредитів, а в ТОП-10 областях сконцентровано 77% від загального іпотечного портфеля банків. Можна сказати, що спостерігається суттєва концентрація іпотечного капіталу у регіонах з високим рівнем ділової активності та промислового потенціалу.

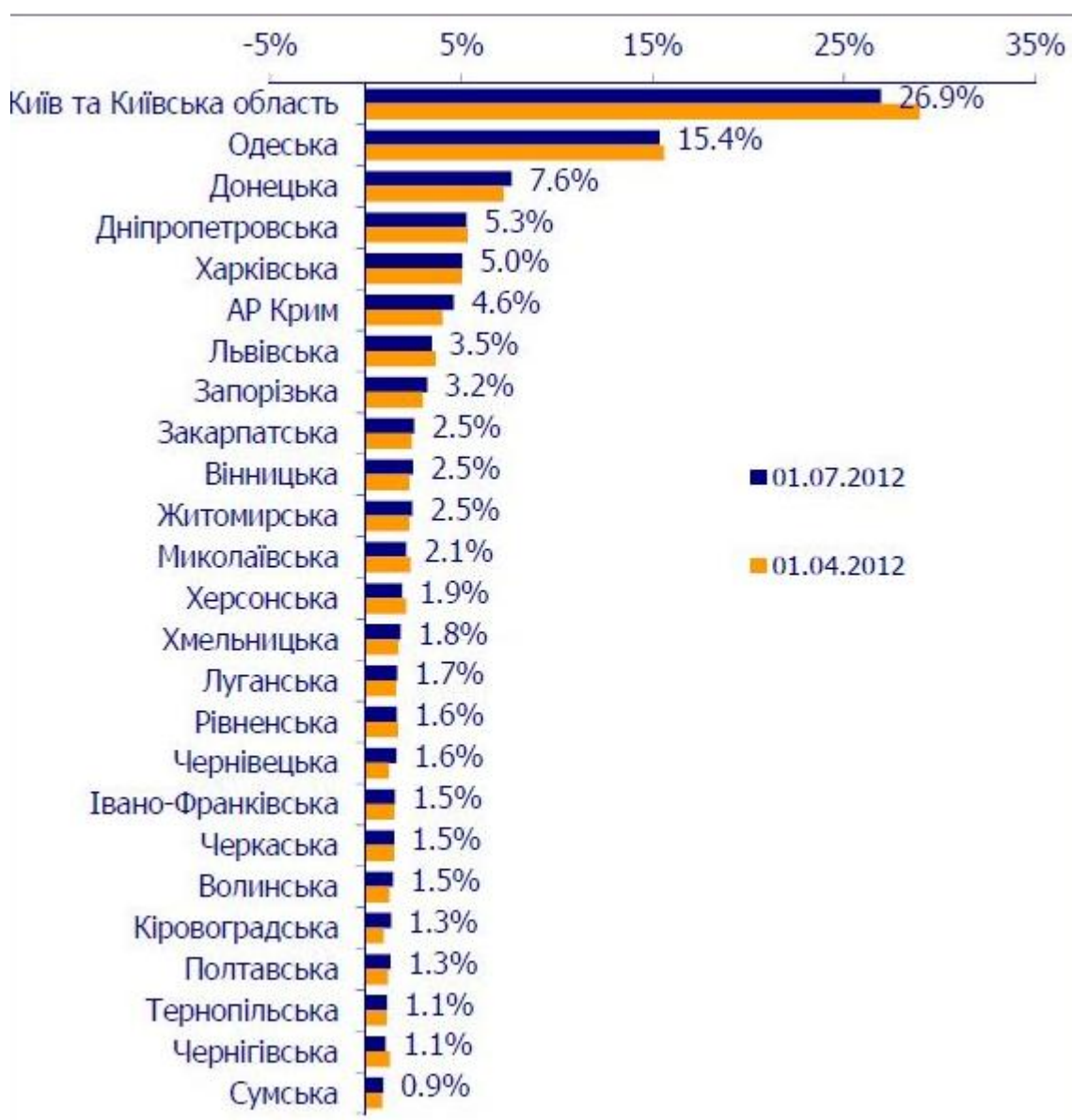


Рис. 2.2 Територіальної структури іпотечного ринку України на 30.11.2012 року [67].

Доволі важливим показником розвитку іпотечного ринку являється ступінь його валютизації, у якому відображено співвідношення між іпотечними кредитами, що надані у національній й іноземній валютах. Характерною особливістю українського іпотечного ринку являється значний рівень його валютизації. Це говорить нам про те, що сегмент іпотечного кредитування у нашій країні перебуває ще у стадії формування. 81,5% таких кредитів видано у іноземній валюті, та лише 18,5% - в гривнях.

Найпопулярнішою валютою кредитування доволі довгий термін займав долар США. У систему всіх іпотечних позик доларові становлять 76,5% від

загальних обсягів кредитів, що надані у іноземних валютах (рис. 2.3). Частка кредитів у євро - 2,7%. Варто відзначити, що наприкінці 2007 року на українському іпотечному ринку з'явилася нова валюта кредитування - швейцарський франк, його частка у загальному обсязі кредитів, наданих у іноземній валюті, дорівнює 2,3%.

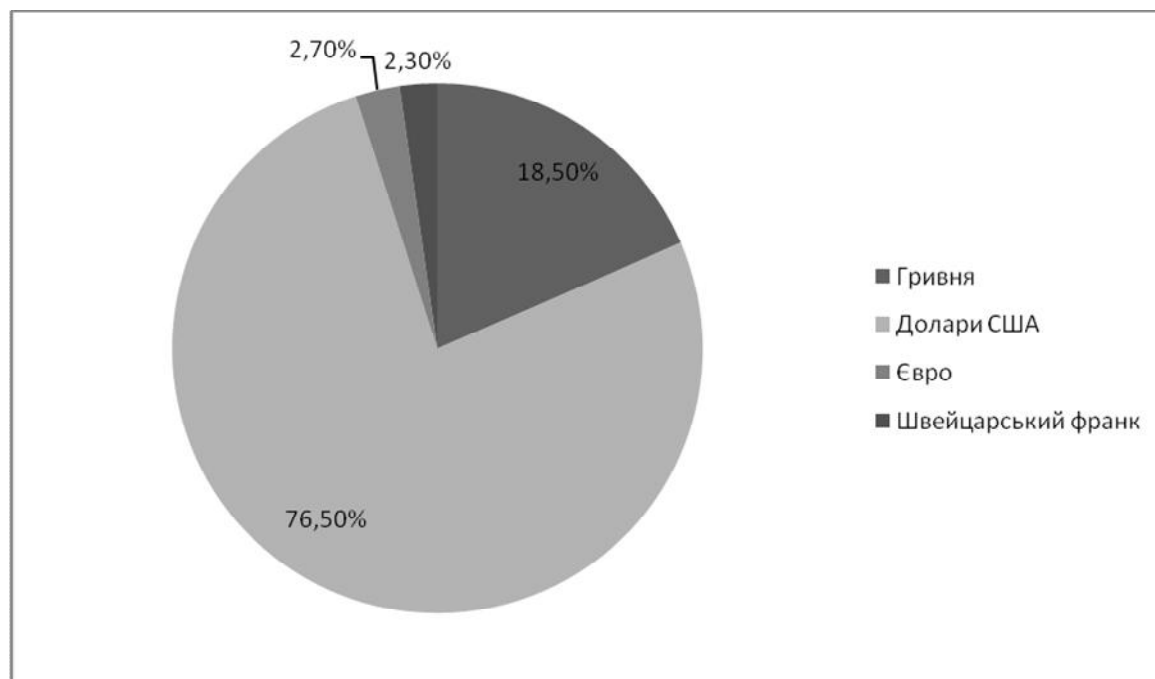


Рис. 2.3. Валютна структура іпотечних кредитів в Україні станом на 01.01.2012 року [95].

Основними проблемами валютизації іпотеки являється суттєвий розрив між відсотковими ставками за кредитами у національній й іноземній валютах; низька довіра населення до національної валюти та звичка із минулого виконувати обчислення доходів і витрат в доларах США, а значну частину "сірого" доходу населення, за оцінками аналітиків, отримують у іноземній валюті, зокрема у доларах США; також вплив зумовлений високою вартістю залучених банками ресурсів у національній валюті, головним їх джерелом являються депозити населення.

На протязі 2009 року рівень валютизації знизився на 0,8%. У 2010 році прослідковується зменшення рівня валютизації. Так станом на 1 грудня 2010 року частина іпотечних кредитів виданих у гривні складає 23%, це на 1,3% більше ніж в попередньому періоді.

Загалом дані події вплинули на стабільність курсу гривні у відношенні до іноземних валют на протязі 2010 року й подальшим інтенсивним погашенням боржників їх валютної заборгованості. Надалі позиції на рахунок валютного іпотечного ринку будуть йти на зниження у зв'язку з тим, що надання фізичним особам кредитів в іноземні валюти заборонено, за винятком тих, що отримують підтвержені доходи у іноземні валюти.

Проводячи дослідження іпотечного ринку, слід розуміти, які саме типи іпотечних кредитів мають найбільшу прихильність в населення. Так як іпотечне кредитування в Україні має вирішувати в першу чергу проблему із житлом, протягом останніх років приблизно 2/3 від загального обсягу іпотечних кредитів були позички на покупку житла на вторинному ринку.

Після проведення аналізу іпотечного кредитування в 2012 році, ми зробили висновок, що більша частина виданих іпотечних позичок являються кредитами видані на покупку житла й фінансування споживчих потреб за рахунок вивільнених коштів із наявної нерухомості. На 01.01.2012 року було надано тільки 51,2% іпотечних позичок надали для купівлі житлової нерухомості на вторинному ринку. Переважно користувачі позики були під заставу існуючої нерухомості -38,5%. Інша частина - кредити на будівництво котеджів, які були видані під заставу незавершеного будівництва 6,0%, з метою купівлі земельних ділянок 2,4% і позики населенню для рефінансування житлових позичок 1,5%.

Структура іпотечного портфеля за кількістю наданих кредитів на 01.01.2012 року мала такий вигляд:

- кредити на споживчі цілі – 48,9%;
- кредити на купівлю житла – 46,1%;
- кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 3,1%;
- рефінансування – 0,3%;
- кредити на купівлю земельної ділянки – 0,9%;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла – 0,6% (рис. 2.4).

Одним з ключових показників для аналізу іпотечного ринку являється середній розмір позики, що визначається двома головними факторами: вартістю нерухомості, яка надається в забезпечення кредиту або купується та політикою кредитора на рахунок рівня LTV.

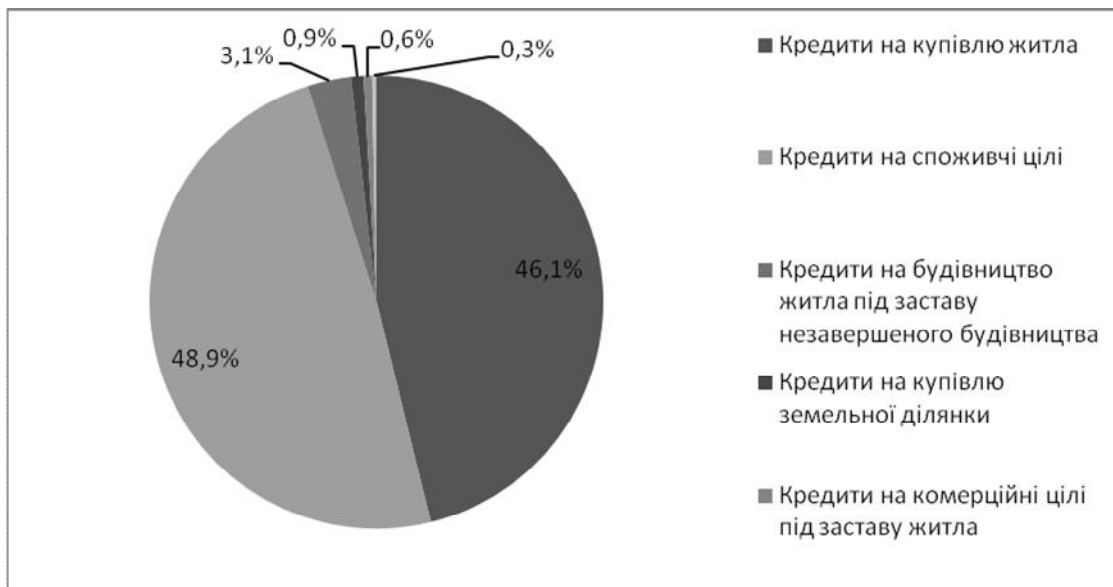


Рис. 2.4. Структура іпотечного портфеля за кількістю наданих кредитів на 01.01.2012 року [94].

Відсоткові ставки за іпотечними кредитами наразі є дуже високі та становлять - на 01.01.2012 року у гривні 25,5%, а у доларах та євро - 16% та 15,7% відповідно. У порівнянні, в Європі й США середні ставки за іпотечними кредитами не перевищують 8 % річних (рис. 2.5). У Норвегії, Швеції, Данії, Італії, Франції та Нідерландах кредитна ставка становить 5 %, а в США, Великобританії, Німеччині - під 6 %, у Фінляндії, Іспанії та Швейцарії- під 4,5 %. Триматись на такому рівні відсотковим ставкам дозволяються низькі темпи інфляції у цих країнах, також рівень ризиків пов'язаних із кредитуванням є низьким.

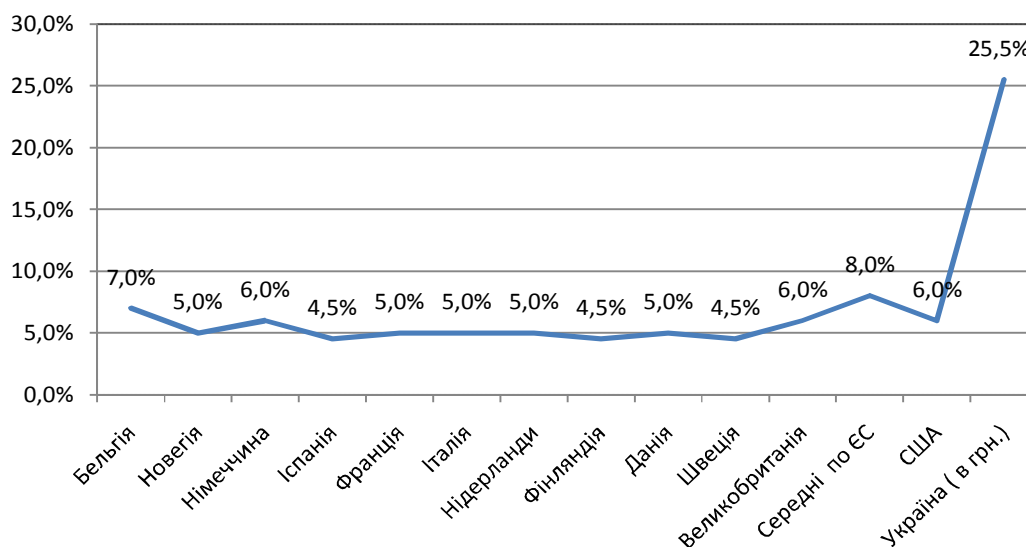


Рис. 2.5. Відсоткові ставки за іпотечними кредитами в країнах Європи та США [94].

Програми іпотечного кредитування пропонують близько 95 банків, проте доволі невелика кількість банків займають суттєві частки ринку в даній сфері. Значну частку на ринку України мають 15 банків, серед них перші є: Unicredit(Укрсоц Банк) - 15,3%; Райффайзен банк Аваль - 14,3%; УкрСибБанк - 14,1% (рис. 2.6).

Проведення аналізу іпотечного кредитування житлової нерухомості полягає у дослідженні термінів користування і надання таких позик. В Україні терміни іпотечного кредитування можуть коливатися від 5-ти до 3-ти років, а найпопулярнішим терміном являється 20-ти річний термін. Хоча й доволі часто іпотечні кредити погашають достроково, тому виходить, що фактичний термін користування кредитом в Україні не більший ніж 6-8 років. Даний висновок є доволі важливим при управлінні ризиками ліквідності банку, що пов'язана з іпотечними операціями, також при рефінансуванні іпотечних портфельів за допомогою таких фінансових інструментів, як для прикладу, цінні папери.

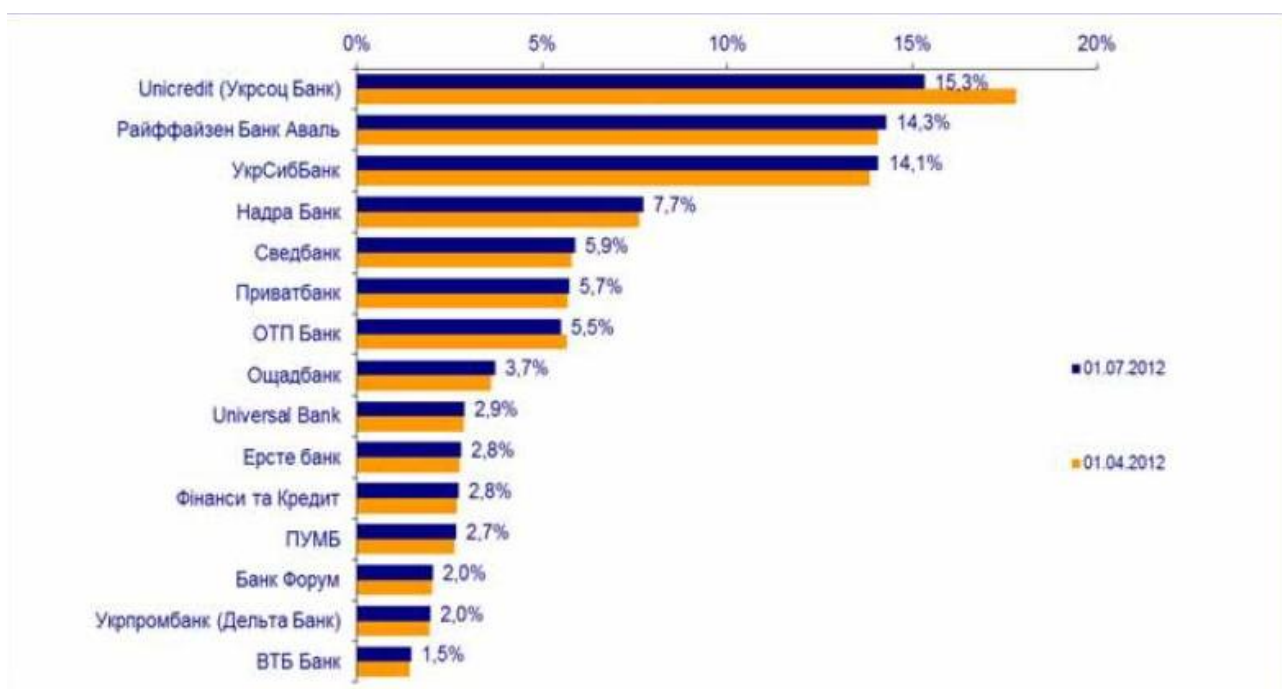


Рис. 2.6. Ринкова частка банків за обсягом загального іпотечного портфеля [63].

Проблемна іпотечна заборгованість на 01.01.2012 року становить 7,2 млрд. грн. За період 2011 року вона зросла майже у 10 разів. Рівень неповернень за іпотекою біля 7% виданих житлових позик. Доволі невисокий рівень проблемних кредитів за іпотекою в Україні пояснюється тим, що житлові позики у більшості випадків видають забезпеченим українцям, що справно сплачують за кредитами та намагаються напрацювати позитивну кредитну історію. Але рівень неповернень за іпотекою за неофіційний даними коливається від 20% до 30% [94].

На 1 жовтня 2011 року, проведено реструктуризацію біля 14% від загальної кількості іпотечних позичок. Банки пропонують такі варіанти вирішення проблем при прострочені іпотечної позички. До найбільш використовуваних належить реструктуризація заборгованості - коли для минулої позички змінюються умови погашення. На практиці усі банки пропонують позичальникам, що мають проблеми із погашенням кредиту таку послугу як кредитні канікули: відстрочка, яка надається в більшості на пів року, у час якої дозволяється не погашати «тіло» кредиту, а тільки проценти. Проте за дану послугу у будь-якому випадку потрібно буде заплатити - після кінця

канікул процентна ставка збільшиться. Також можуть пропонувати боржникам перейти з стандартної на анuitетну систему (щомісячні рівні платежі). Ще як варіант - це є переоформлення кредиту на довший термін, це дасть змогу зменшити щомісячні платежі, або перейти із валютного кредиту на гривневий (це вже більше для страховки від випадків падіння гривні). Можуть пропонувати рефінансування - тобто взяти новий кредит проте на інших умовах для погашення старого.

Одним із основних аспектів нашого аналітичного дослідження є джерела фінансування іпотечних кредитів в Україні, так як це чинить безпосередній вплив на їх вартість та ризики ліквідності. Національній системі іпотечного кредитування більш характерною є депозитна модель фінансування іпотечних кредитів житлової нерухомості, що переважає в країнах Центрально-Східної Європи. В даній місцевості характерним є фінансування іпотечних кредитів за рахунок строкових депозитів, даним методом фінансується близько 60% іпотечних кредитів. Для більш прозорішого висвітлення джерел фінансування іпотечних кредитів ми проведемо аналіз структури іпотечного фондування трьох груп банків у залежності від розміру їх іпотечного портфеля.

ІІІ група банків являє собою установи із розміром іпотечного портфеля менше 500 млн. грн. характеризується домінуванням депозитів населення, що служить джерелом фінансування іпотечного кредитування. Банки, у яких обсяг портфеля до 100 млн. грн. взагалі користуються 100% депозитів, так як це дає можливість виконувати невеликі обсяги кредитування. Інші фінансові установи активно залучають кошти з інших джерел (для прикладу, власний капітал) чи звертаються до міжбанківського ринку за позичкою.

ІІ група являє собою вітчизняні системні банки із розміром іпотечного портфеля від 500 млн. до 3 млрд. грн. Даним установам характерна диверсифікація джерел фінансування іпотеки. Проте акцентується увага на депозитах населення і користування кредитними лініями міжнародних фінансових установ - на них припадає відповідно 63% і 17.1% [42, с. 66].

I група це є системні банки, а саме іпотечні кредитори з іноземним капіталом, що входять до десяти лідерів іпотечного рейтингу. Їх розмір портфеля іпотечних позик вищий 3 млрд. грн. Даній групі банків властива найбільша диверсифікація джерел залучення коштів із метою іпотечного бізнесу. Доволі помітно знижується роль депозитів населення (51.4%), на їх місце значну частку становлять міжбанківські кредити (21.3%), єврооблігації (9.1%) та кредитні лінії іноземних материнських банківських груп (7.6%).

Зробивши підсумок по вище наведеній статистиці, можна зробити висновок, що основним джерелом фінансування іпотечних позичок в Україні являються банківські депозити.

Іпотечне кредитування в Україні та його розвиток стримується рядом певних проблем, які не дають повністю використати іпотеку як гарантію вчасного повернення банківських кредитів та не сприяють розвитку іпотечного кредитування в загальному.

На сьогоднішній день в Україні не існує загальної централізованої та доступною громадської реєстрації прав власності й обтяжень на нерухоме майно. Тому кредитор не отримує ніяких юридичних гарантія щодо встановлення прав власності позичальника і наявних обтяжень на майно, яке пропонується у іпотеку.

Також свій вплив на житлове іпотечне кредитування чинить обмежений платоспроможний попит населення. Навіть при «ліберальних», яких насправді практично не знайти, пропозиціях - максимальна межа доступності іпотечної позички для громадян України складає не більше чим 6%.

Також вплив чинить погано розвинена інфраструктура ринку житла житлового будівництва. Доволі низька якість та невисокі обсяги нової житлової нерухомості обумовлюють високу вартість житла та недостачу пропозицій на ринку нерухомості.

Доволі важливим є і психологічний фактор, основним його принципом є те, національна ментальність населення має сильне небажання жити у борг. З

даним фактором кредитні установи часто стикаються з відсутністю кредитних історій позичальник, що доволі ускладнює іпотечне кредитування.

Фактори, що спричиняють стримування подальшого розвитку іпотечного ринку в Україні проглядаються у ризиках іпотечного кредитування (валютний ризик, кредитний ризик, ризик ліквідності, ризик зміни процентних ставок і т.д.).

Також велику роль грає недостатність розвитку нормативно правової бази, а саме проблемні питаннями є:

- слабка процедура звернення стягнення;
- недосконалість судової системи;
- недостатня прозорість участі у прилюдних торгах;
- конфлікт інтересів кредитора та позичальника і т.д.

Безліч проблем із технічним забезпечення процесу іпотечного кредитування, що не дає змоги розвитку та успішної роботи для даної галузі, ми провели аналіз та виділили тезисно основні проблеми даного сектору:

- відсутність стабільних і довгострокових ресурсів фінансування іпотеки;
- низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів в структуровані іпотечні цінні папери;
- механізми фінансування первинного ринку нерухомості;
- механізм реєстрації майнових прав на нерухоме майно з 2013р.;
- відсутність єдиного електронного кадастру землі;
- відсутності житлового фонду для тимчасового проживання;
- процедура оцінки предмета іпотеки (відсутність об'єктивних індексів зміни вартості нерухомості);
- низький рівень фінансової грамотності населення.

2.2 Особливості іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки

У світі іпотека землі доволі широко використовували як засіб забезпечення кредитного фінансування та виконання зобов'язань. Аграрні підприємства мають сезонний характер своєї діяльності, тому для них кредитування є доволі актуальним. Сільськогосподарське виробництво доволі кредитомісткий сектор. Дана особливість не залежить від форм власності й господарювання, вона характерна загальному сільськогосподарському сектору. Тому при кредитних відносинах, даний сектор має необхідність в авансуванні коштів на певний період (переважно від кількох місяців до кількох років).

У країнах із розвинутою ринковою економікою важливу роль в забезпеченні фінансовими ресурсами аграрного виробництва має свою роль іпотечне кредитування. Доволі часто на дану частину кредитування фермерів припадає від 40 до 70% кредитних ресурсів. Але проблема використання землі у вигляді застави є досить болючою для України. За досвідом країн Центральної та Східної Європи у реформуванні земельних відносин, для прикладу Угорщини, показує нам, що коректно проведена земельна реформа разом із хорошою організацією та контролем державою ринку землі дає результат у вигляді підвищення конкурентоспроможності аграрних підприємств.

Аграрна іпотека у розвинених країнах, на відміну від України, є головним інструментом кредитної системи АПК. Саме за допомогою іпотечних кредитів сільгоспвиробники сплачують основну частину своїх поточних та капітальних витрат. Практично у всіх розвинених країнах аграрний сектор господарства обслуговують для надання аграрної іпотеки саме спеціалізовані аграрні кредитні установи чи аграрні банки.

Політику іпотечного кредитування під заставу землі сільськогосподарського призначення комерційного банку, варто впроваджувати у життя за допомогою спеціального департаменту іпотечного кредитування, а за для аграрної іпотеки використовувати окреме управління у

межах даного департаменту у зв'язку з специфікою сільськогосподарського виробництва й високим ступенем ризиків притаманних йому, також вона має проводитися за такими основними напрямками:

- Оцінка нерухомості, яка пропонується у заставу та визначення розміру LTV;
- Оцінка кредитних заявок й фінансового стану потенційних позичальників;
- Укладання кредитної й іпотечної угод, страхування предмета іпотеки;
- Супроводження кредиту й організація кредитного моніторингу, проведення контролю якості кредитного портфелю.

Отже, на нашу думку, структура механізму іпотечного кредитування сільського господарства включає такі основні елементи: об'єкти, суб'єкти, процедури кредитування; важелі (стимули, санкції); нормативно-правове забезпечення; інституційне забезпечення; інформаційне забезпечення; принципи кредитування [85, с.92].

Головну частину механізму іпотечного кредитування формують об'єкти та суб'єкти іпотеки. У свою чергу суб'єкти та об'єкти механізму іпотечного кредитування включають в себе різні механізми.

До основних суб'єктів іпотеки відносяться особи, що вступають до кредитних відносин при іпотечному кредитуванні, а точніше це: кредитор, позичальник, інвестор, держава.

До опосередкованих суб'єктів іпотечного кредитування відносять:

Страхові компанії - це є суб'єкт ринку страхових послуг. У аграрному секторі економіки діяльність страхових компаній стримується тим, що є вищі ризики та доволі часто невідповідний стан підприємств.

Експерти-оцінювачі - особи, що мають відповідну до закону ліцензію на здійснення незалежної експертизи по грошовій оцінці земельних ділянок.

Державні реєстратори - являються органами державної реєстрації речових прав на земельні ділянки й інше нерухоме майно, та обмеження даних прав.

Іпотечні установи, що зобов'язані проводити рефінансування іпотечних кредитів.

Інфраструктурні частини іпотечного кредитування агропромислового комплексу. А саме: судові органи, паспортні служби, нотаріат, бюро кредитних історій тощо.

Інформаційно-консультаційні агенції, що володіють інформацією про попит та пропозицію, а також ціну земельних ділянок.

До об'єктів механізму іпотечного кредитування, на нашу думку, відносять фінансові інструменти, фінансовий ринок і предмет самої іпотеки.

Предметом іпотеки являються споруди і будівлі сільськогосподарських підприємств, а також земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Специфічні ризики кредитування аграрних підприємств, до них відносять:

- особливості сезонності сільськогосподарського виробництва, його залежність від природно-кліматичних умов;
- труднощі, що зв'язані з реалізацією продукції, неплатежі й затримки надходження доходу від реалізації, відсутність в позичальника ліквідного забезпечення кредиту;
- підвищену нестійкість фінансового стану, невідповідність довготермінових запитів підприємств коротко терміновості наявних в банку ресурсів, нестабільність бюджету, невиконання тих його статей, що пов'язані із фінансуванням сільського господарства;
- доволі низьку дохідність операцій з кредитування, недостатню правову та нормативну базу кредитування сільського господарства [27, с.54].

У механізмі іпотечного кредитування важливим місцем є способи мінімізації ризиків. Це є певні прийоми для виконання конкретної операції або досягнення цілі. До таких способів ми відносимо: страхування, рефінансування,

оподаткування, планування, прогнозування, контроль, сек'юритизація, ціноутворення.

Принципами іпотечного кредитування аграрного сектору являються ті самі, що й для звичайної іпотеки, але вони зумовлені формуванням відповідного правового та нормативного полів, що обумовлює діяльність фізичних та юридичних осіб в сфері іпотечного кредитування даної галузі.

Кредитні відносини мають бути регламентовані, тобто бути дозволені державою, також бути легітимними, що відображається у чинному законодавстві. Інше питання у тому, наскільки дане законодавство відповідне вимогам часу, чи відображає економічні процеси, які відбуваються у державі, на міждержавному та суспільному рівні. На базі чинного законодавства постає кредитна політика, що розробляє правила кредитування, кредитні договори.

Нормативно-правове забезпечення механізму іпотечного кредитування із заставою земельних ділянок сільськогосподарського призначення ми розуміємо нормативні та законодавчі акти, а саме це є: постанови, закони, накази, укази, нормативи, методики, інструкції, внутрішні правила діяльності суб'єктів господарювання та статuti.

Доволі важливими частинами у механізмі іпотечного кредитування сільського господарства являються важелі (санкції, стимули). Під даним поняттям ми розуміємо прийом дії й реалізацію її у процесі кредитування. Можна виділити такі важелі як: умови іпотечного кредитування, відсоткова ставка за кредитами, розмір іпотечного кредиту, облікова ставка НБУ, додаткові сплати за оформлення іпотечного кредиту, страховий поліс, прибуток, схема платежів, компенсації, податки, пільги, штраф чи пеня.

За для того, щоб краще зрозуміти суть аграрного кредитування варто розглянути процес, що являється послідовністю певних етапів (процедур).

Отож, успішне функціонування іпотечного кредитування сільськогосподаровиробників залежить від коректності виконання усіх етапів

(процедур) іпотечного кредитування як із сторони кредитора, так й зі сторони позичальника.

Першим етапом кредитного аналізу являється оцінка кредитних заявок, даний етап розпочинається з співбесіди із потенційним позичальником, на якій обговорюються дані запитання: ціль кредиту, загальна інформація про клієнта, термін кредиту, сума кредиту, предмет застави, розмір процентної ставки, механізм погашення заборгованості.

Після проведення співбесіди, а саме за її результатами і проводиться попереднє рішення про надання чи ненадання позики. При попередньому позитивному рішенні готують необхідний пакет документів для розгляду кредитної заявки, на базі якого проводять кредитний аналіз позичальника, до цього процесу крім департаменту іпотечного кредитування залучаються спеціалістів із юридичного підрозділу банку.

Аналіз фінансового стану позичальника являється основою усього кредитування у цілому, так як від його якості і професійності виконання буде залежати доля кредиту у майбутньому.

При умові, якщо позичальник отримав позитивну оцінку пропонованої у заставу нерухомості та визначення LTV кредиту - він переходить на наступний етап.

Оцінка нерухомості проводиться на основі об'єктивних міркувань на рахунок її вартості, що проводиться на основі аналізу ринку нерухомості, також інформації по аналогічним продажам.

На практиці, ринкову вартість запропонованого у заставу нерухомого майна оцінюють за методами:

- метод порівняльної вартості (МПВ, метод аналогій);
- метод вартості доходу (МВД, доходний);
- метод визначення вартості на основі витрат (МВВ, витратний).

Коефіцієнт (LTV) визначається як відношення суми кредиту до вартості предмету іпотеки, являється одним із основних напрямів у політиці іпотечного кредитування комерційного банку, а від тактики та стратегії залучення коштів й

спрямування їх на кредитування позичальників, залежить збільшення або зменшення обсягу іпотечних операцій комерційного банку, його присутність або відсутність на іпотечному ринку.

В Україні розмір коефіцієнту LTV не є стандартизований, у кожному випадку іпотечного кредиту визначають розмір окремо, для жилої і промислової іпотеки даний коефіцієнт становить 65-75%, а для аграрної іпотеки - 50-55%. У Європі та США розмір LTV для аграрної іпотеки також є невисоким - 45-60% у порівнянні із жилою та промисловою іпотекою, у яких даний показник є в районі 75%.

За допомогою коефіцієнту LTV банк старається мінімізувати ризики, за для надійного забезпечення іпотечної позики, що дає змогу підвищити резерв надійності при невиконанні позичальником своїх зобов'язань.

У випадку коли кредитна заявка, нерухомість і фінансовий стан, яку пропонує позичальник відповідає критеріям комерційного банку, тоді він висуває до своїх клієнтів й предметів застави при наданні іпотечного кредиту, узгоджено: механізм погашення заборгованості, LTV, а також й суму, процентну ставку і термін кредиту, кредитним комітетом банку виносяться рішення про надання кредиту, укладаються у письмовій формі кредитна й іпотечні угоди, страхується предмет іпотеки.

Кредитний договір має у собі визначати: основні зобов'язання сторін, сторони договору, графік погашення кредиту і відсотків за ним, суму кредиту, відсоткову ставку за кредитом і обставини, право банку здійснювати інспекцію цільового використання кредиту, відповідальність позичальника за невиконання своїх зобов'язань, порядок припинення дії кредитного договору, тощо.

За своєю метою, іпотечний договір має визначати: основні зобов'язання сторін, сторони договору, величину, опис предмета іпотеки його оціночну вартість і розмір LTV, строк та порядок його виконання із посиланням на кредитну угоду майнові права заставодавця та умови за яких заставодавець має право на відчуження предмета іпотеки, тощо.

Надана у заставу нерухомість повинна бути застрахована в обов'язковому порядку на користь комерційного банку, що надає іпотечний кредит на весь термін дії договорів. Договір страхування укладається одразу після підписання іпотечного та кредитного договорів.

Кредитний супровід полягає у: веденні, формуванні, закритті кредитної справи, та у процесі моніторингу, проведення якого являється обов'язковою складовою частиною процесу, що проходять у процесі кредитування. Кредитний моніторинг здійснюється банком у відповідності із встановленими документами НБУ й внутрішніми документами банку, проте не рідше одного разу у місяць.

2.3 Типова процедура видачі і оформлення житлового іпотечного кредиту в ПАТ «Райффайзен Банк Аваль»

Для отримання іпотечного кредиту у ПАТ «Райффайзен Банку Аваль» клієнт звертається у банк із метою отримання кредиту на купівлю нерухомості і може отримати кредит за такими іпотечними програмами:

- кредит на будівництво власного житла;
- житло у кредит на первинному ринку;
- житло у кредит на вторинному ринку;
- кредит під заставу нерухомості.

За для оформлення іпотечного кредиту позичальник має надати у ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» такі документи:

1. Заява-анкета на отримання кредиту.
2. Громадянський паспорт й копія паспорту дружини/чоловіка (всі заповнені сторінки з інформацією).
3. Довідка з податкової інспекції про присвоєння ідентифікаційного коду.
4. Свідоцтво про шлюб, свідоцтво про народження дитини (за наявності).

5. Довідка з банку про наявність і стан кредитних рахунків (за наявністю кредитів у інших банках).

6. Документ, який підтверджує місце реєстрації неповнолітніх дітей позичальника за місцем реєстрації їх батьків (одного із батьків).

7. Дозвіл органу опіки й піклування: у випадку, якщо дитина (віком до 18 років) має право користування нерухомим майном, яке передається у іпотеку банку, у випадку, якщо дитина (віком до 18 років) являється власником (співвласником) нерухомого майна, яке передається в іпотеку банку.

8. Правовстановлюючий документ, який підтверджує право власності на нерухомість, що передається у іпотеку банку, у залежності від шляху набуття права власності (договір купівлі-продажу, дарування, інші договори цивільно-правового характеру, які передбачають перехід права власності тощо).

9. Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, витяг із реєстру прав власності на нерухоме майно (довідка-характеристика БТІ), копія технічного паспорту (інвентарної справи) на нерухомість, що передається у іпотеку банку.

10. Довідка із ЖЕКу про осіб, які зареєстровані за адресою нерухомості, що передається у іпотеку банку, також про відсутність заборгованості за квартплатою і комунальними послугами; копію домової книги у випадку її наявності (для приватних будинків).

При передачі у іпотеку приватного будинку, окрім вказаних вище документів, також надаються документи на земельну ділянку, на місці якої знаходиться будинок, а саме:

11. Правовстановлюючий документ на земельну ділянку (Державний Акт на право власності на землю, Акт про право постійного користування земельною ділянкою, договір оренди земельної ділянки тощо).

12. Довідка із Держкомзему про відсутність обтяжень на дану земельну ділянку.

13. Звіт про оцінку нерухомості, що передається у іпотеку банку, акредитованого банком незалежного експерта з оцінки.

Документи, що стосуються фінансового стану фізичної особи:

14. Довідка з місця роботи й довідка з місця роботи дружини чи чоловіка, засвідчена у бухгалтерії, що є підтвердженням посади та нараховану заробітну плату за останні шість місяців.

15. Документи, які підтверджують доходи позичальника чи інші доходи дружини або чоловіка.

Забороняється надання кредитів таким клієнтам:

1. Надання кредитів клієнтам для виплати комунальних й податкових боргів.

2. Клієнти, що у минулому не повертали кредит (наявність у минулому кредитів, списаних за рахунок резервів (інформація з вкладки «баланс»), або для повернення яких банк був змушений вдатися до продажу застави.

3. Клієнти, що принаймні один раз мали заборгованість більше ніж 180 днів.

4. Клієнти, що принаймні один раз мали заборгованість більше ніж 90 днів протягом останніх 12 місяців.

5. Чоловіки, що на момент закінчення строку дії договору віком більше 62 років. Жінки, що на момент закінчення строку дії договору віком більше 57 років.

6. Наймані працівники, що на момент звернення звільнені, чи звільняються з роботи.

7. Безробітні заявники (враховуючи безробітних, що мають інший дохід, наприклад неофіційно здають свою квартиру у найм).

8. Чистий дохід позичальника становить менше мінімального рівня, що встановлений банком, який дорівнює 700 грн. на місяць, за умови, якщо клієнт не має поручителя взагалі, чи має, проте поручитель не являється близьким родичем клієнта.

9. Особи із негативною репутацією за інформацією служби безпеки банку.

10. Надання кредитів особам за відсутності ідентифікаційного коду.

При зверненні позичальника до банку за кредитом, він подає документи й проводяться попередні дискусії із кредитним працівником. У ході цих переговорів майбутнього позичальника із кредитним працівником банку прояснюється суть проекту, який кредитується, термін, процентна ставка й забезпечення за кредитом. При наявності повного пакету кредитної документації позичальника, працівник кредитного підрозділу направляє його на розгляд у підрозділ кредитного аналізу, також службі безпеки банку і юридичному відділу з метою отримання висновків щодо можливості надання кредиту даному позичальнику.

З метою отримання іпотечного кредиту позичальник має право передати у заставу такі види забезпечення як квартири та житлові будинки індивідуального типу. Порядок роботи із заставою у банку чітко прописаний у документі «Порядок роботи із заставним майном в ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» № П-114/1, 23.10.2006, із змінами й доповненнями. Застава рахується додатковою гарантією для банку і являється джерелом повернення позики у випадку, якщо позичальник не у змозі виплатити борг з свого власного доходу. У будь-якому випадку, реалізація заставного майна доволі часто потребує багато часу й витрат. Банк не являється установою із продажу заставного майна. Тому, лише за наявності застави (навіть доброї) не являється причиною для розгляду та підстави прийняття позитивного рішення.

Розмір LTV по іпотечних кредитах ПАТ «Райффайзен Банку Аваль» залежить від виду застави та становить.

Якщо забезпеченням за кредитом являється лише нерухомість, яка купується за рахунок кредитних коштів, тоді максимальний розмір LTV дорівнює 75%.

Якщо забезпеченням за кредитом являється нерухомість, яка купується й додаткова нерухомість, що є відповідно до вимог банку максимальний розмір LTV - 70%, проте максимальний розмір кредиту повинен бути не більше 100%

від вартості нерухомості майна, що планується придбати за рахунок кредитних коштів.

Якщо забезпеченням за кредитом являється лише інша альтернативна нерухомість, що підпадає під вимоги банку, максимальний розмір LTV - 70%, проте максимальний розмір кредиту повинен бути ні більший 100% від вартості нерухомого майна, що планується придбати за рахунок кредитних коштів.

У банку рекомендовано використовувати один предмет застави для одного кредиту.

За для додаткового захисту ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» застосовує поруку, в основному у випадках, якщо банк сумнівається у можливостях клієнта без проблем сплачувати кредит протягом всього терміну. Банк класифікує поручителів на два види: майновий та фінансовий.

Майновим поручителем вважають особу, яка надає власне майно у заставу. Через це, такі випадки мають розглядатися відповідно до правил забезпечення, а не для фінансових поручителів. Але майновим поручителем може бути тільки близький родич клієнта, що має бути у віці не старше 65 років на момент закінчення контракту. Дане обмеження пов'язане з тим, що при смерті такої особи її близькі родичі мають право звернутися до субу за для оскарження права банку на забезпечення.

Фінансовий поручитель повинен відповідати хоча би тим самим вимогам, що і заявник, також процес перевірки поручителя повністю такий як і заявника. У одного кредиту не може бути більше двох фінансових поручителів.

Працівник банку, який проводить оформлення кредиту, повинен зібрати всю потрібну інформацію про поручителя, також у випадках, якщо порука являється додатковою вимогою відповідно із рішенням кредитного комітету.

За для встановлення кредитоспроможності фізичної особи ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» застосовує систему DTI. DTI (співвідношення заборгованості до доходу) являється механізмом оцінки фінансових можливостей позичальника періодично сплачувати його кредитні платежі. DTI

базується на чистому доході позичальника, що рахується основним джерелом повернення позики.

$DTI = \text{місячні платежі клієнта за всіма його існуючими кредитами} / \text{сукупний місячний чистий дохід клієнта.}$

Сукупний місячний чистий дохід позичальника складається із підтвердженого доходу і частково непідтвердженого доходу.

Щомісячні платежі позичальника за всіма його поточними кредитами включають місячні платежі за всіма невиплаченими кредитами клієнта, не лише у банку, проте також щомісячне обслуговування усіх кредитів, за включенням платежів за уже схваленими, проте ще не виданими кредитами, включаючи платежі за кредитом, прохання про надання якого розглядається, при умові що платежі по продукту різні, для розрахунку DTI використовується найвищий майбутній показник місячного платежу.

Для виданих у національній валюті іпотечних кредитів розмір DTI становить:

Середньомісячний дохід < 3 000 UAH: max. DTI 50% .

Середньомісячний дохід > 3000 UAH: max. DTI 60%.

Кінцеве рішення про надання кредиту приймається кредитним комітетом банку. Банк видає кредити тим позичальникам, що надали усі документи на вимогу банку, підтвердили документально власну платоспроможність та у змозі виконати усі свої зобов'язання за договором позики. У випадку відсутності достатньої впевненості по кредитоспроможності позичальника, у наданні кредиту може бути відмовлено. У такому випадку банк повертає усі документи клієнту.

Якщо кредитний комітет виносить рішення про видачу кредиту, то надалі йде повідомлення клієнта про прийняте рішення у його сторону і укладаються документи по іпотечному кредиту: клієнт підписує договір страхування нерухомості, яка передана у заставу на користь банку, а банк у свою чергу, підписує кредитний договір із клієнтом, також договір іпотеки та договір поруки із поручителем.

Далі відбувається процес видачі кредитних коштів із позичкового рахунку позичальника на поточний рахунок шляхом безготівкового перерахування (або готівкою через касу) на поточний рахунок позичальника з метою перерахунку позичальника цих коштів у ближчому часі на поточний рахунок продавця нерухомості.

Страховання проводиться на суму ринкової вартості нерухомості, що оцінена незалежним оцінщиком, що має акредитацію банку. Мстрахування здійснюється щорічно на протязі усього терміну угоди та повністю за кошти позичальника. Договором передбачаються мінімальний перелік ризиків, що мають бути передбачені договором страхування, і вони повинні відповідати стандартам добровільного страхування майна громадян, що являються предметом іпотеки. Також обов'язковим являється страхування позичальника від нещасного випадку (а саме його життя) на суму, яка має бути не меншою чим залишок фактичної заборгованості за позичкою, при розмірі LTV більше 70% чи розмірі кредиту більше 200 000 дол. США (або еквіваленті у іншій валюті).

Погашення заборгованості по позичці здійснюється у виді договірною списання банком коштів із поточного рахунку клієнта, що відкритий ним за для даного кредиту, у розмірі заборгованості, яка відповідає графіку погашення. Дозвіл на дані дії банку клієнт надає при підписанні договору кредитування.

ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» здійснює такі методи оплати заборгованості за іпотечними кредитами: безготівковим перерахування коштів для погашення позички за допомогою банківського терміналу самообслуговування на поточний рахунок; внесення готівки за допомогою каси банку на поточний рахунок для погашення кредиту; перерахування коштів позичальником із свого поточного рахунку, що відкритий у іншому банку на поточний рахунок для погашення кредиту; перерахування коштів клієнтом з свого поточного рахунку відкритого у ПАТ "Райффайзен Банк Аваль" на поточний рахунок для погашення кредиту.

При достроковому частковому чи повному погашенні кредиту списання коштів із поточного рахунку клієнта, у сумах, що вищі ніж прописані у графіку і є кратними щомісячному платежу (за для часткового дострокового погашення), виконується за заявою клієнта. У випадку дострокового часткового погашення позички відбувається перерахування графіку погашення кредиту.

За порушення термінів повернення суми основного боргу, відсотків за користування позичкою і комісії позичальнику нараховується пеня відповідно із діючим тарифом банку.

Повернення клієнтом проблемної і простроченої заборгованості являється доволі важливим процесом, який допомагає зберігати високу якість портфелю кредитування фізичних осіб у банку, та відповідно, впливає на його прибутковість.

Можлива і пролонгація іпотечної позички відповідно до рішення Кредитного комітету у межах встановлених повноважень. Кредитний комітет приймає рішення відповідно до вимог внутрішніх нормативних документів банку.

Реструктуризація боргу проводиться за певними правилами, а саме:

- а) Реструктуризація може здійснюватись у виді:
 - відстрочення погашення тільки тіла кредиту (позичальник й надалі сплачує відсотки);
 - продовження терміну позички.
- б) Загальний термін продовжується не більше максимального терміну, що є дозволений для іпотечного продукту.
- в) Період відстрочення погашення тіла кредиту можлива виключно до 3 місяців.
- г) Клієнт в момент реструктуризації не має простроченої заборгованості за кредитом, який підлягає реструктуризації, а заборгованість за будь-яким іншим кредитом у банку не може перевищувати 30 днів.
- д) Клієнт оголошує бажання й готовність платити за кредитом.

е) Кредит, який підпадає під реструктуризацію, повинен бути зареєстрований не менше 9 місяців.

При реструктуризації іпотечного кредиту усі його параметри мають відповідати правилам, що встановлені для іпотечного продукту із врахуванням продовженого терміну.

На протязі 2010 року банк видав фізичним особам іпотечних кредитів на суму 2 712 млн. грн., а загальний портфель іпотечних кредитів становив на рівні 1 3 306 млн. грн. Частина іпотечних кредитів в портфелі фізичних осіб банку була на рівні 70%. При цьому, ринкова частка банку у даному сегменті усієї банківської системи України складала 10,7% (станом на кінець 2010 року). У портфелі іпотечних кредитів приватних осіб загальну частку житлові кредити на вторинному ринку у розмірі 40%, кредити під заставу нерухомості становить 35%, найнижчу частку мають кредити на будівництво (рис. 2.7).



Рис. 2.7. Структура іпотечного портфеля фізичних осіб ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» на 01.01.2011 року [66].

У результаті ефективної організаційної політики іпотечного кредитування й висококваліфікованого персоналу ПАТ «Райффайзен Банк

Аваль» посідає й до сьогоднішнього дня друге місце за обсягом виданих іпотечних кредитів в Україні серед комерційних установ.

2.4 Ризики іпотечного кредитування, особливості їх прояву в Україні та методи мінімізації

Учасники іпотечного кредитування, як і будь-які інші учасники ринку, наражаються на низку ризиків, які притаманні активній банківській операції іпотечному кредитуванню.

Ризик - являє собою економічну категорію, що характеризується ймовірністю настання події, що пов'язана із можливими фінансовими втратами або іншими негативними наслідками для існування суб'єкта ринку наслідком несприятливих змін на даному ринку. Чим ризик для учасника іпотечного ринку є вищий, тим винагорода буде вищою за його прийняття витрати іншого суб'єкта будуть вищими. Межа домовленості між учасниками ринку являється ціною за ризик. Дохідність повинна розглядатися у контексті адекватності прийнятих ризиків, а дані ризики - у вигляді ефективного управління ними, проте не уникнення їх.

Ризики іпотечного кредитування поділяють на: процентний, ліквідності, політичний, кредитний, ринковий, валютний, операційно-технологічний, репутації, юридичний [34, с.32].

Вивчаючи ризики іпотечного кредитування, варто відзначити не тільки види (категорії) ризику, що притаманні даній частці ринку банківського кредитування, проте і визначити вплив цих ризиків на кожного із учасників ринку - позичальників, банк, емітентів іпотечних цінних паперів й інвесторів. Також варто взяти до уваги особливості, що характерні однорівневій й дворівневій моделям становлення вторинного іпотечного ринку.

При однорівневій моделі іпотечного ринку в першу чергу на ризики наражаються банки, що являються первинними кредиторами. Через це, головна увага у дослідженні приділено саме цим ризикам. Також варто взяти до уваги, що кількість ризиків на яку наражається банк у даній ситуації є найбільшою.

Кредитний ризик - являє собою ризик втрат, що спровоковані зміною платоспроможності позичальників, ризик несплати чи несвоєчасної сплати основного боргу й відсотків за ним.

Даний ризик виникає із нижче описаних причин:

1) Невірна оцінка майна і кредитоспроможності позичальника у період надання кредиту.

2) Зміна зовнішнього економічного середовища, у якому веде діяльність позичальник.

3) Зміна кредитоспроможності позичальника у часі, коли позичальник раптово втрачає можливість здійснювати кредитні платежі у зв'язку із об'єктивними або суб'єктивними обставинами. Через певний час позичальник може відновити платоспроможність й продовжити погашення основної заборгованості і відсотків за кредитом.

4) Втрата кредитоспроможності, яка являється невідновлюваною. Це є втрата заставного майна у випадку стихійного лиха чм іншого форс-мажорного впливу [41, с.34].

Керування банками кредитним ризиком є залежним від специфіки їх діяльності (регіональний чи міжрегіональний, працює з юридичними чи фізичними особами, спеціалізований або універсальний), вибраної кредитної політики. Дана політика вимагає здійснення безперервного контролю за якістю і станом кредитного портфеля банку, також за структурою кредитів, і ще контроль із точки зору моніторингу певних груп кредитів. Тому захищеність від кредитного ризику несе свою суть в контролі і регулюванні кредитного портфелю, що веде до таких дій як: контроль якості іпотечних кредитів, які надаються, обов'язкове страхування позичальником заставленої нерухомості, що збільшує для нього ціну кредиту, вибір й застосування кращої методики для банків оцінювання забезпечення кредитів, відведення загальних резервів на майбутні втрати за позиками, що можуть виникнути, забезпечення поділу кредитів за групами ризику та постійний моніторинг, вчасне втручання у

проблемні кредити, створення заходів для роботи з такими кредитами, розроблення спеціалізованих резервів.

Ринкові ризики є притаманні іпотечному кредитуванню, так як вони пов'язані в більшості випадків із коливаннями вартості нерухомості. При дефолті позичальника, що проявляється у ймовірності непогашення позичальником основної суми позики, тоді банки змушені продавати заставне майно. При цьому, у випадку падіння ціни на ринку нерухомості банк може понести збитки чи недоотримати свій прибуток.

Методами управління даним ризиком являється видача іпотечного кредиту, величина якого є 65-70% від ціни застави, страхування життя та працездатності позичальника й страхування об'єкта застави. Ще за для мінімізації ризику дефолту позичальника проводиться оцінка наявності в позичальника фінансових можливостей погасити кредит й надійність позичальника.

Валютний ризик - це є ризик того, що банк отримає збитки чи недоотримає прибуток у результаті неочікуваних змін валютного курсу. Варто відмітити, що у світовій практиці не прийнято видавати іпотечні кредити у іноземній валюті й тому даний вид валютного ризику більш актуальний у країнах із перехідною економікою.

Головною причиною появи валютного ризику при іпотечному кредитуванні в Україні являється те, що ринок нерухомості побудований та функціонує на базі "прив'язки" до ВКВ (здебільшого до долару США). Проявом валютного ризику у вітчизняних банках являється вплив на капітал. Так як, вимоги до мінімального рівня капіталу банку поставлені у євро, а сам капітал вітчизняних банків обраховується у гривні, то при зміні курсу євро/гривня вплив на дотримання банком виставлених вимог. При зміні валютного курсу (при кредитуванні у іноземній валюті) можливий розвиток подій, коли національний еквівалент заборгованості виросте, а у випадку сталого значення капіталу банку це призведе порушення економічних нормативів кредитних ризиків (кредитування „у одні руки" включає інсайдерів, також сукупні великі

кредити). Проте з іншої сторони, можливість у банку відповідної величини капіталу являється підставою для видачу дозволу на діяльність від НБУ за відповідними пунктами.

До методів зниження валютного ризику відносять належне управління кредитним ризиком, а саме це є видача кредитів у іноземній валюті позичальника, що мають надходження у цій валюті та які будуть використовувати надходження головним джерелом погашення позички.

Процентний ризик - це є ризик збитків й зниження прибутку, що виникає у випадку непередбаченої зміни процентних ставок при незбалансованих активах та боргових зобов'язаннях банку по термінам й вартості залучення та розміщення ресурсів. Проявляється процентний ризик у вигляді зменшення показника чистої процентної маржі й показника спреда банку.

У випадку довгострокового іпотечного кредитування банки зобов'язані одночасно проводити підтримку дохідності операцій по кредитуванню, забезпечуючи їх від суттєвого коливання процентних ставок, також забезпечити доступність позички для клієнтів.

При нестабільності на фінансовому ринку України надання довгострокових кредитів з фіксованою процентною ставкою на сьогоднішній день доволі небезпечно. Це виходить дуже ризиковано для банку або ризик повністю включений у ставку, і у такому випадку кредит стає надто дорогим та позичальник вважає його не вигідним. При такій ситуації банки можуть використовувати змінну (плаваючу) процентну ставку за іпотечними позичками, такими діями банк зменшує відсотковий ризик. За даними умовами процентна ставка змінюється за індексом, який формується у залежності від стану на фінансовому ринку.

У випадку довгострокового іпотечного кредитування постає проблема забезпечення ліквідності балансу українських банків. Стан неліквідності в банку може виникати, у випадку що у банку ресурсна база іпотечних кредитів формується, у більшості випадків, за рахунок залучення короткострокових

депозитів і кредитів. Через це, банк не має змоги покрити термінові зобов'язання за пасивними операціями у повній мірі, так як при їх вилученні не буде мати можливості перетворити довгострокові іпотечні кредити в грошові кошти у короткий термін. Дана ситуація є типовою для українських банків, які займаються довгостроковим кредитуванням під заставу нерухомості.

Варто відзначити, що ризик ліквідності має у собі дві складові: ризик ліквідності ринку і ризик ліквідності банку. Ризик ліквідності ринку призводить до зменшення його обсягу укладених угод та асортименту інструментів. Ризик ліквідності банку настає у випадку достатності ліквідних ресурсів банку, в терміні часу, коли приходить термін платежу за зобов'язаннями, через низьку збалансованість його активів й пасивів в часових рамках.

Операційно-технологічний ризик являється внутрішнім банківським ризиком та постає у зв'язку із недоліками корпоративного управління, системи внутрішнього контролю чи неадекватність механізмів обробки інформації.

Ризик репутації - це ризик, що виникає у зв'язку із несприятливим сприйняттям іміджу банківської установи клієнтами, контрагентами, акціонерами (учасниками) чи органами нагляду.

Юридичний ризик - являється ризиком, що виникає через порушення чи нехтуванням банком законів, підзаконних нормативно-правових актів, угод, загальноприйнятої практики чи етичних норм. Даний ризик також можливий у ситуаціях, коли положення законодавчих або нормативних актів, які регламентують банківські продукти чи діяльність клієнтів банків, являються неоднозначними чи неперевіреними, або взагалі їх не має.

Ризики емітентів іпотечних цінних паперів пов'язані із вибором моделі іпотечного кредитування. У випадку, якщо вибрано дворівневу модель іпотечного кредитування, то частка ризиків, яка характерна для банків-кредиторів на первинному ринку, переноситься із банків на емітентів іпотечних цінних паперів.

Чотири основні види ризиків несуть інвестори: ризик ліквідності, ризик процентної ставки, кредитний ризик, політичний ризик та юридичний ризик.

Кредитний ризик інвесторів у іпотечні цінні папери за своєю сутністю являється аналогічним до кредитного ризику банку, який надавав іпотечний кредит. Інвестор, що виступає вторинним кредитором при умові дворівневої моделі іпотечного кредитування, перекладає на себе певну частину кредитного ризику банку. Проте можливе виникнення ситуації, що банк через власне несприятливе фінансове становище затримує платежі, які надійшли вчасно від позичальника, або навіть повністю виявитися неспроможним до взятих на себе зобов'язань за іпотечними цінними паперами. Ризик ліквідності інвестора ц цінні папери полягає, у більшості випадків, у ліквідності ринку, купленого ним іпотечного цінного паперу. Ризик відсоткової ставки і юридичний ризик, що вед інвестора іпотечних цінних паперів до ризиків, які за своєю суттю, методами та проявами зниження являються повністю аналогічними до відповідних банківських ризиків.

Позичальники попадають під ризик ліквідності, ризик процентної ставки, кредитний ризик та юридичний ризик. Кредитний ризик проявляється у ситуації, коли позичальник має можливість повністю або частково втратити власну кредито- і платоспроможність. Такий розвиток подій може бути пов'язано з втратою працездатності, зміною складу сім'ї, напрямів й обсягів діяльності тощо. Головним проявом дії валютного ризику на позичальника являється вплив на його кредитоспроможність. При зміні валютного курсу, можливі зміни величини гривневого еквіваленту основної заборгованості й відсотків, а також, у наслідок, - і до зміни можливостей позичальника погашати борг, який у національній валюті зросте. Ризик відсоткової ставки і юридичний ризик, на які ризикують потрапити позичальники, за своєю сутністю, методами та проявами зниження являються схожими до таких же банківських ризиків.

Методами мінімізації та зниження ризиків для банків є:

1. Внутрішні, до яких входять: лімітування, підбір, підвищення кваліфікованості та компетентності персоналу, організація захисту комерційної таємниці, обов'язкова перевірка клієнтів особистою службою безпеки,

резервування, управління коректуванням відсоткової ставки за користування кредитом, андерайтинг.

2. Зовнішні, відбуваються за участю методів фінансової інженерії: диверсифікація ризику, передача (страхування) ризику [80, с.388].

Варто зазначити, що усі шляхи зовнішньої мінімізації ризиків класифікують у такому вигляді: метод, що використовують на рівні певної позики, - це метод перенесення ризику й метод, що використовується на рівні іпотечного кредитного портфелю банку, а саме це диверсифікація ризику. Внутрішні методи, окрім резервування і лімітування, що використовуються на рівні кредитного іпотечного портфелю банку у цілому універсальні, їх прийнято використовувати як на рівні конкретної позики, так й на рівні іпотечного кредитного портфелю банку.

Диверсифікація - являє собою різнобічний й різноманітний розвиток іпотечного кредитування комерційною установою: збільшення кількості видів іпотечних кредитів, що може запропонувати банк, диференційований підхід до їх надання і порядку погашення, розширення параметрів позик тощо.

Передача ризику - це у більшості випадків здійснюється через страхування (хеджування) - перенесення ризиків на страхову компанію, так як остання відповідно із стандартизованими договорами страхування бере на себе відповідальність за відшкодування збитків у ситуації страхового випадку. Предмет іпотеки обов'язково страхується, у задовільній для банку страховій компанії та/або повинен бути даний перелік страхових компаній, із якими буде вести діяльність банк.

Іпотечне страхування досягло найвищого розвитку у США, цей ринок обсягом в розмірі \$524 млрд., але частина застрахованих іпотечних кредитів у цій країні становить 12%, у Канаді - до 50, у Литві - до 33% (табл. 2.1). Варто звернути увагу на той факт, що застраховані іпотечні кредити володіють вищим LTV (Loan-to-Value Ratio - відношення суми кредиту до вартості предмету іпотеки), чим незастраховані, в США середній показник LTV зафіксований на рівні 80%, а максимальний LTV у США - 97-100% при середньому значенні

LTV в даних країнах й по даним кредитам 90% (табл. 2.2). Проте, незастраховані іпотечні кредити в США володіють середнім значенням LTV приблизно 70%. Схожа ситуація проглядається й у інших іноземних країнах з розвинутим механізмом страхування іпотечних ризиків й країнах, у яких дана система тільки починає формуватися.

Лімітування - являє собою профілактику ризику, який виходить за межі «допустимого», проводиться шляхом внутрішніх нормативів виставлених щодо подій, що призводять до виникнення таких ризиків. Вибір персоналу доволі важливий елемент управління ризиками, так як показує свою суть вислів, «кадри вирішують все». Головні методи найму кадрів є: співбесіда, тестування та випробувальний термін.

Таблиця 2.1

Основні характеристики програм іпотечного страхування деяких країн світу [37, с.97]

Країна	Кількість учасників	Загальний розмір капіталу, \$ млн.	Страхова сума по заново укладеним кредитним договорам, \$ млн.	Кількість кредиторів, що страхують ризики при іпотечному кредитуванні	Частка застрахованих кредитів із загальної кількості виданих кредитів, %
Гонконг	5	1500	15000	>40	=15
Ізраїль	1	450	450	8	11,0
Канада	2	42000	42000	140	=50,0
Литва	1	30	30	8	=33,0
США	- 2	23000	187000	>1000	7,5

державне іпотечне страхування					
США - приватне іпотечне страхування	7	16000	337000	>1000	13,4
Філіппіни	1	109	280	-	-
Південна Африка	1	25	205	-	-

Комерційна таємниця - являє собою засекречування операцій, із кон'юнктурних та конкурентних міркувань, також за для особливостей політики банку.

Перевірка наявності потенційних клієнтів, партнерів, позичальників комерційного банку - початковий й обов'язковий етап в управлінні ризиками. Вона повинна бути масштабною, тобто охоплювати максимум аспектів їх діяльності, створення та розвитку у майбутньому. Перевірку найкраще проводити за допомогою служби безпеки банку, що збільшить якість інформації.

Таблиця 2.2

Умови програм іпотечного страхування деяких країн світу [37, с.97].

Країна	Фінансова підтримка	Максимальне LTV, %	Звичайний відсоток покриття	Максимальний термін кредитування,	Спосіб внесення страхових премій	Типові ставки страхових премій,
--------	---------------------	--------------------	-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------

				років		%
Гонконг	Приватна	100	За домовленістю	30	Передплата	За домовленістю
Ізраїль	Державна	90	10-25	25	Передплата	1,40-3,35
Канада	Приватна	90	20-30	20-25	Передплата	3.00-4,00
Литва	Державна і приватна	95	100	30	Передплата	1.00-3,75
США - державне іпотечне страхування	Державна	95	100	25	Щорічна	2,80-4,40
США - приватне іпотечне страхування	Державна	97-100	ВІД 25 до 100 залежно від страхувальника	30	Щомісячно, щорічно або передплата	1,5% початковий внесок, 0,5% щорічно за умови продовження договору страх-

						ування
Філіппіни	Приватна	97-100	17-25	30	Щорічна	Від \$140 до 3,20% передплати
Південна Африка	Державна	70-100	85-100	5	Передплата	2,00-2,75

Створення банком резервів за для можливості відшкодування позичок, повернення яких поставлено під сумнів, основна ціль резервування лежить у відшкодуванні збитків, повернення яких не є можливим. Формувати резерви банки зобов'язані виконувати щомісяця. Згідно із постановою НБУ №279 від 6 липня 2000 року кредитні операції бажано класифікувати у залежності від рівня ризику й розділяти на: стандартні, субстандартні, під контролем, сумнівні, безнадійні.

Метод управління ризиками коригуванням процентної ставки полягає у тому, що якщо ризик вищий і можливість отримати збитки, то вищою буде процентна ставка за використання коштів, тобто можливий дохід повинен бути вищим, ніж при умовах із низьким чи середнім рівнем ризику.

Андерайтинг - одна із найрозповсюдженіших методик управління ризиками. Головним завдання андерайтингу - являється прийняття рішення на рахунок надання кредиту на базі оцінки можливостей його погашення.

Отже, ми проаналізували в систематизованому вигляді головні ризики з якими мають справу учасники іпотечного ринку. Практична сторона налічує таких ризиків набагато більше, це можна пояснити складною системою взаємовідносин, що формуються в даному сегменті фінансового ринку та суттєво ускладнюються у межах застосування більш розвинутої моделі іпотечного ринку.

Висновки до розділу 2

1. Іпотечному ринок у 2010-2012 роках показує спад темпів росту, іпотечне кредитування проводиться лише у окремими банками і виключно позичальникам із високим рівнем кредитоспроможності під високі відсоткові ставки за кредитами. Варто вказати те, що на даному етапі розвитку іпотечного кредитування можна побачити дефіцит довгострокових джерел фінансових ресурсів, суттєва концентрація ринку між декількома великими банками. Більшість іпотечних кредитів видана у іноземній валюті, найбільше валютних кредитів надано у дол. США.

2. Хоча ринок нерухомості розширюється, проте спектр угод і послуг на ньому доволі обмежений, а надання позичок банками, у більшості, проводиться шляхом надання кредиту під заставу уже існуючих об'єктів, але фінансування проектів, котрі будуються, проводиться рідко й дуже вибірково, що зв'язано з високим ступенем ризику для даного виду кредитування не дивлячись на те, що є застava і страхування.

3. Політика іпотечного кредитування під заставу землі сільськогосподарського призначення комерційного банку, слід здійснювати у виді створення окремого управління по іпотечному кредитуванню агропромислового комплексу у департаменті іпотечного кредитування у зв'язку з специфікою сільськогосподарського виробництва й високим ступенем ризиків.

4. Розвиток кредитних відносин комерційних банків із підприємствами АПК гальмує мораторій на продаж земель сільськогосподарського користування і неврегульованість питань таких, як оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення, реальна експертно-грошова оцінка земельних ділянок, іпотека землі, випуск й обіг цінних іпотечних паперів, створення і функціонування спеціальних кредитних установ.

5. Організація процесу іпотечного кредитування у житлової нерухомості у ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» має певну послідовність,

позичальник для одержання позички надає перелік необхідних документів, після цього проводиться визначення кредитоспроможності позичальника і кредитний комітет виносить висновки про ймовірність надання кредиту. Для визначення кредитоспроможності фізичних осіб ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» користується системою DTI. DTI (співвідношення заборгованості до доходу) являється механізмом оцінки фінансової спроможності позичальника періодично сплачувати власні кредитні платежі. Іпотечна позичка може надаватися як у готівковій так й безготівковій формі, проценти нараховуються методом факт на факт. Погашення здійснюється шляхом внесення готівки чи договірним списанням із рахунку позичальника. У заставу банк може приймати квартири і житлові будинки. Для додаткового зменшення ризику банк проводить страхування й поручительство. Банк також може здійснювати реструктуризація проблемної заборгованості методом продовження терміну кредитування, відстрочкою погашення саме тіла кредиту.

6. Ризиками іпотечного кредитування є: процентний, ліквідності, політичний, кредитний, ринковий, операційно-технологічний, валютний, репутації, юридичний. Банки використовують такі методи мінімізації: страхування ризику, лімітування, диверсифікація ризику, підбір, підвищення кваліфікованості та компетентності персоналу, організація захисту комерційної таємниці, обов'язкова перевірка клієнтів особистою службою безпеки банку, резервування, управління коректування процентної ставки за користування кредитом, андерайтинг.

РОЗДІЛ 3

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Застосування нових іпотечних інструментів, як засобу підтримки ліквідності комерційних банків

Після прийняття Закону України "Про іпотеку" та набрання його чинності з 1 січня 2004 року ситуація перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні перемістилась із теоретичних дискусій у стадію практичної реалізації. Законом передбачено, що іпотечне кредитування і рефінансування іпотечних кредитів може бути як однорівневого, так і дворівневого типу.

Країни із розвинутою ринковою економікою мають у своєму використанні різноманітні методи фінансування іпотечних кредитів. А саме, це залучення банківських депозитів, випуск іпотечних облігацій (mortgage-backed securities - MBS) й випуск облігацій, що є забезпечені іпотекою (covered bonds) [19, с.12].

Випуск облігацій, що є забезпечені іпотекою (covered bonds) в даній ситуації мова йде за випуск цінних паперів, платежі за ними погоджуються із платежами по активах, які увійшли до пулу, а гарантіями виплат по облігаціях являється пул кредитів. Варто відзначити, що іпотечні активи зберігаються на балансі банку й на ринок виходить лише частина ризиків, що пов'язані із даними активами. Даний метод доволі поширений у Європі, так як там рівень фінансового посередництва та вплив ринку не вищий, чим у США.

До переваг даного методу можна віднести збереження особистого кредитного рейтингу, так як сукупний кредитний рейтинг банку, який і характеризує його надійність та привабливість для клієнтів, вираховується із врахуванням ризикованості виданих ним кредитів, що відображені у балансі банку.

На першому етапі при випуску забезпечених іпотечних облігацій банк надає клієнту-позичальнику іпотечний кредит. Для отримання коштів з метою

подальшої кредитної діяльності, банк вправі рефінансувати у виді випуску іпотечних облігацій. За для цього банками сформовуються пули заставних.

Другий етап відбувається шляхом проведення емісії іпотечних облігацій на основі пулу заставних на термін від 1 до 10 років. Одним із найбільш поширених термінів являються – 3, 5 та 10 років. Величина та структура пулів доволі часто змінюється, тому банки повинні постійно дотримуватися рівноваги між величиною активів пулу та величиною пасивів в формі облігацій. Як правило, погашення облігацій відбувається разовим платежем та у кінці терміну, а процентні ставки – щорічним и платежами. Заставне майно служить для задоволення вимог покупців іпотечних облігацій, що при банкрутстві банку, володіють першочерговим правом на іпотечні активи банку.

Схожа схема рефінансування найефективніше працює у країнах з розвиненим фінансовим ринком, на якому частина ринку боргових цінних паперів є доволі велика і такі облігації можливо реалізувати у швидкий термін з малим дисконтом. Світовий досвід показує, що дана схема рефінансування набула масштабного розповсюдження у країнах, в яких банки майже у повній мірі забезпечують потреби господарюючих суб'єктів, і при цьому роль ринку невелика. Також випуск забезпечених облігацій вимагає в кредитних організаціях великих однорідних пулів іпотечних кредитів (за географічною ознакою, за строками, за рівнем ризику).

У останній період в Європі проглядається бум на ринку облігацій, що забезпечені іпотекою. Проте, у деяких країнах обсяги даного ринку є доволі малими, проте він показує позитивну динаміку й потенціал до зростання. Не мале значення для розвитку цього сегменту ринку є роль державної підтримки. Дана підтримка практикується не тільки у європейських країнах, а і у Східній Європі, а саме у: Чехії, Словаччині, Угорщині та Латвії.

Лідуючі позиції щодо розвитку ринку облігацій, що є забезпечені іпотекою (covered bonds), в Європі займає Данія, у якій частка даних інструментів в загальному обсязі фінансування іпотечних кредитів становить

майже 100%. В Угорщині даний показник прирівнюється до 64%, а у Швеції - 57% [73, с.11].

Механізм випуску іпотечних облігацій (MBS) називають сек'юритизацією іпотечних кредитів. Під даним поняттям варто розуміти механізм перетворення боргових зобов'язань в ліквідні інструменти ринку капіталів (цінні папери). Сутність сек'юритизації являється у тому, що банк емітує під частину дохідних активів (іпотечних кредитів) цінні папери та продає їх на відкритому ринку. Такими цінними паперами можуть вважатися облігації із іпотечним покриттям традиційної структури чи облігації загального покриття, також цінні папери з потоком платежів, які близькі по структурі до платежів по ануїтетним іпотечним кредитам.

Базовим активом при рефінансуванні іпотечних кредитів виступає їх пул. У порівнянні з попередніми, складність даної схеми полягає у зростанні числа учасників і поділ функцій.

При сек'юритизації іпотечного пулу передбачано такі етапи. На першому етапі відбувається створення експертною групою, визначення цілей фінансування, підготовка фінансово-економічного обґрунтування доцільності фінансування іпотечних активів методом їх сек'юритизації й розробка декількох проектів структурування. У процесі підготовки фінансово-економічного обґрунтування сек'юритизації активів варто провести, у першу чергу, проаналізувати кредитну якість наланих для сек'юритизації іпотечних активів, у другу, проаналізувати якість управління цими активами. Контроль за станом активів включає у себе аналіз активів з сторони їх відповідності певним критеріям, аналіз історії поведінки даних активів у минулому, визначення частоти несплати боржниками своїх зобов'язань, а також його можливості для дострокового погашення й затримки платежів. Аналіз даної інформації являє собою дуже важливе значення в майбутньому для розрахування розміру додаткового забезпечення, присвоєння рейтингу, загального структурування і транслявання потоків платежів.

Другий етап проведення сек'юритизації іпотечних активів відбувається шляхом вибору активів, що придатні для сек'юритизації, і сформує попередній пул активів. Беручи до уваги, що активи з даного пулу генеруватимуть надалі потрібний для обслуговування іпотечних цінних паперів потік платежів, відбір активів і проектування пулу являється однією із найважливіших фаз сек'юритизації іпотечних активів.

Третій етап сек'юритизації іпотечних активів закладається у структуруванні угод (рівень субординації, частка старших траншів із заданим рейтингом), вибору SPV й інших контрагентів по угодах, підписання договорів. Варто зауважити, що при сек'юритизації активів, певна управляюча компанія (special purpose vehicle. SPV) проводить обслуговування кредитного пулу й випуск облігацій, які переводять на її баланс. Головним її завданням - являється накопичення платежів позичальників та генерування стабільного потоку платежів на користь агентів, що придбали право на даний грошовий потік, у деяких випадках управляюча компанія виконує функції платіжного та сервісного агента. На практиці випуск іпотечних цінних паперів проводить не банк, а компанія створена банком, що купляє в банків кредитний пул на кошти, що залучає від розміщення цих цінних паперів. Варто звернути увагу, що ціна такого пулу розраховується до рейтингу, що присвоюється йому міжнародними рейтинговими агентствами за стандартною процедурою. В деяких випадках для покращення рейтингу чи пониження прибутковості за цінними паперами залучаються до участі й різні фінансові установи, можливі і з державною формою власності, які можуть надати певні гарантії відносно потоку платежів по даним цінним паперам.

Четвертий етап сек'юритизації іпотечних активів напряму стосується рефінансування – кінцева позиція структурування, що пропонується цільовій групі інвесторів чи проводиться публічна підписка. При цьому вибір між публічним та приватним розміщенням іпотечних цінних паперів залежить, в основному, від потреб оригінатора, обсягу угоди, а ще від стану ринку й попиту з сторони інвесторів.

П'ятий етап сек'юритизації іпотечних активів є завершальним та доволі важливим у загальному стані. Виконуючи поточний супровід і нагляд за процесом проведення угоди, сторони створюють передбачені умовами договору обов'язки. Організатор, крім стандартних завдань, що пов'язані з обслуговуванням кредитів, виконує також наступні операції: трансліює потоки платежів для обслуговування цінних паперів на рахунки SPV, керує надлишком коштів, які надійшли від боржників, також реінвестує їх, щотижня та щомісяця подає звітність про стан активів.

Іпотечні облігації існують у двох видах: облігації у яких забезпеченням являється житлова нерухомість, облігації мають назву RMBS (residential mortgage-backed securities), а у випадку якщо комерційна нерухомість - CMBS (commercial mortgage-backed securities).

Секюритизація найбільш розповсюджена в США, саме там у 2006 році ринок іпотечних облігацій оцінювався в 6,8 трлн. дол. США, що склало найбільш окрему частку ринку облігацій США (27 трлн. дол. США) та перевищило частку облігацій держказначейства (для порівняння державний борг США складає близько 9 трлн. дол. США) [30, с.60].

На сьогоднішній день в міжнародній практиці існує ряд загальноприйнятих принципових правових підходів до випуску іпотечних облігацій, якими варто керуватися, аби не мати у майбутньому серйозних проблем при розрахунку рейтингу цінних паперів і цін на них:

1. Нагляд з сторони незалежної довіреної особи (аудитора). У більшості випадків, пули іпотечного забезпечення та їх реєстри підпадають під нагляд з сторони незалежного аудитора, що призначається емітентом цінних паперів чи органом контролю за банками. Він бере на себе відповідальність перед держателями облігацій за дотримання захисту їх інтересів.

2. Відособлення іпотечного покриття від інших активів емітента. Як за правило, досягається шляхом створення окремої системи реєстру та обліку іпотечного покриття, так проводиться у Німеччині. А у Австрії це проходить шляхом внесення реєстраційного запису у реєстр нерухомого майна про те, що

дана іпотека забезпечує випуск іпотечних облігацій. У Франції дане завдання вирішується законодавчим обмеженням, яке накладається на активи емітента.

3. Збереження та "продовження життя" іпотечного забезпечення після банкрутства. Це означає, що поки облігації не будуть погашені у повній мірі в поставлений проспектом емісії строк, інші кредитори (кредитори третьої сторони) не зможуть отримати права доступу ні до яких коштів, що поступають за іпотечними зобов'язаннями, включеними у забезпечення, понад суму основного боргу.

4. При банкрутстві емітента держателі іпотечних облігацій мають повне пріоритетне право стосовно забезпечення. Іпотечне забезпечення не включається у процедуру банкрутства, а з ним обходяться так, ніби воно ніколи не було активом емітента облігацій.

5. Захист та безпеку прав держателів облігацій на кошти, які містяться у похідних інструментах. Керування довгостроковими зобов'язаннями, які виходять із довгострокових іпотечних кредитів, включених у іпотечне забезпечення облігацій, здійснюється у рамках та для емітента означає великий процентний ризик. Стандартизована практика хеджування схожих ризиків передбачає використання певних похідних інструментів, які страхують можливі коливання процентних ставок.

Стосовно іпотечних цінних паперів в Україні - Закон України "Про іпотеку" запровадив новітній фінансовий інструмент - заставну. Статті 20 Закону дають їй таке визначення – це є борговий цінний папір, який підтверджує безумовне право особи-власника на покриття боржником вимог за основним зобов'язанням за умови, якщо воно підлягає виконанню в грошовій формі.

У ситуації невиконання боржником основного зобов'язання, заставна надає її власнику можливість звернутися до стягнення на предмет іпотеки. Перехід права власності по ній виконується у виді індосаменту.

Заставна укладається у письмовій формі у одному примірнику на бланку стандартної форми, що затверджена Державною комісією із цінних паперів й

фондового ринку. На усіх оригінальних примірниках іпотечного договору ставляться відмітки про оформлення заставної.

Закон України "Про іпотеку" визначає такі можливі використанням заставних з рефінансування: продаж заставних із зобов'язанням зворотного викупу (операції репо), продаж заставних, передача заставної в заставу, емісія іпотечних цінних паперів.

Відповідно із даним Законом заставні можуть бути забезпечені випуском таких іпотечних цінних паперів як іпотечні облігації та іпотечні сертифікати. Отже, Закон встановлює інструменти вторинного іпотечного ринку.

З 1 січня 2004 року набув чинності Закон України «Про іпотечне кредитування, операції із консолідованим іпотечним боргом й «іпотечні сертифікати», що впроваджуються у практику іпотечного кредитування іпотечні сертифікати.

Іпотечний сертифікат – являє собою особливий вид цінних паперів, що забезпечені іпотечними активами чи іпотеками. Законом прописано два різновиди іпотечних сертифікатів - сертифікати із фіксованою дохідністю і сертифікати участі [4].

Сертифікати з фіксованою дохідністю - це сертифікати, що мають забезпечення у вигляді іпотечних активів й представляють такі права власників: право на отримання номінальної вартості у передбачені договором випуску сертифікатів терміни, право на отримання відсотків за сертифікатами на умовах інформації про випуск сертифікатів, право на задоволення вимог, в разі невиконання емітентом взятих на себе зобов'язань, з ціни іпотечних активів, що являється забезпеченням випуску сертифікатів із фіксованою дохідністю, у більшості випадків перед іншими кредиторами емітента.

Сертифікати участі – це є сертифікати, що забезпечені іпотекою і представляють частину його власника в платежах за іпотечними активами. Утримувач сертифікатів участі володіє такими правами: право на одержання частини в платежах за іпотечними активами у відповідності до договору про

придбання сертифікатів, право на задоволення вимог - в разі невиконання емітентом взятих на себе зобов'язань - з вартості іпотечних активів, що знаходяться в довірчій власності управителя.

На сьогоднішній день в Україні підготовлено проект Закону України "Про іпотечні цінні папери", який визначатиме правові засади, умови та порядки емісії, розміщення і обігу іпотечних цінних паперів, також виконання зобов'язань за ними.

Іпотечними облігаціями являються облігації виконання зобов'язань емітента, які забезпечені іпотечним покриттям. Іпотечна облігація документально підтверджує право її тримача на одержання номінальної вартості такої облігації й грошового доходу за нею в порядку, встановленому проспектом емісії, а у разі невиконання емітентом зобов'язань за іпотечною облігацією передає її власнику право покрити свою вимогу за рахунок іпотечного покриття.

Законом України «Про іпотечні облігації» передбачається два види облігацій: звичайні іпотечні облігації, що являють собою інструменти однорівневого вторинного іпотечного ринку й структуровані іпотечні облігації, що є інструментом дворівневого вторинного іпотечного ринку.

Емітентом звичайних іпотечних облігацій має бути тільки іпотечний кредитор, що володіє дозвілом Державної комісії із цінних паперів та фондового ринку (ДКЦПФР) на здійснення діяльності по випуску й обігу цінних паперів. Для емісії звичайних іпотечних облігацій кредитор, якщо це банк, зобов'язаний одержати дозвіл Національного банку України. Емітент бере на себе відповідальність за виконання зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями усім власним майном, що відповідно до закону може стягуватися в разі неспроможності виконання зобов'язань. Звичайні іпотечні облігації одного випуску дають їх власникам рівноправний обсяг прав. При банкрутстві емітента, тримачі облігацій мають вищий пріоритет над вимогами або правами інших осіб на рахунок іпотечного покриття.

Емітентом структурованих іпотечних облігацій повинна бути тільки спеціалізована іпотечна установа. Емітент не бере відповідальності за виконання грошових зобов'язань за структурованими іпотечними облігаціями іншим, чим іпотечне покриття, майном.

На сьогоднішній в Україні спеціалізованою іпотечною установою являється Державна іпотечна установа (ДІУ). Рефінансування іпотечних кредиторів проводиться суб'єктами рефінансування за рахунок коштів, що одержані від розміщення іпотечних цінних паперів, а саме заставних, іпотечних сертифікатів й іпотечних облігацій.

Державна іпотечна установа використовується такі інструменти рефінансування як: 1) настання в первинних кредиторів прав вимоги за договорами про іпотечний кредит на встановлений строк рефінансування (викуп на визначений строк - операція РЕПО) - за рахунок коштів, що були залучені; 2) настання в первинних кредиторів прав вимоги за договорами про іпотечний кредит на повний строк встановлений такими договорами (викуп на весь строк) - за рахунок коштів, що є власними; 3) видача фінансових кредитів первинним кредиторам й отримання в заставу майнових прав за договорами про іпотечний кредит, що надані у відповідності до вимог установи до іпотечних кредитів (за рахунок власних і залучених коштів); 4) покупка в первинних кредиторів (емітентів) іпотечних облігацій, що забезпечені іпотечними житловими кредитами (за рахунок власних і залучених коштів) [79, с.73].

Структуровані іпотечні облігації одного випуску можуть бути поділені на класи. Кожен клас структурованих іпотечних облігацій може встановлювати різний обсяг прав й привілеїв для їх утримувачів. А саме, в залежності від класу структурованих іпотечних облігацій відрізняються умови на рахунок:

- дохідність структурованих іпотечних облігацій, якщо облігація одного класу передбачає вищу або нижчу дохідність, як облігація іншого класу;
- черговість задоволення вимог власників структурованих іпотечних облігацій, у випадку вимоги власників облігацій одного класу можуть бути

задоволені тільки у випадку повного задоволення вимог власників облігацій іншого класу;

- розподілу голосів на загальних зборах власників іпотечних цінних паперів, якщо власник облігації одного класу має меншу або більшу кількість голосів, чим власник облігації іншого класу.

Якщо говорити про практичну сторону випуску іпотечних цінних паперів в Україні, то вона є доволі незначною.

У лютому 2007 р. ПАТ "Приватбанк" провів першу у історії банківської справи України транскордонну позабалансову сек'юритизацію іпотечних активів сумарно на 180 млн. дол. США. При цьому розмір старшого траншу іпотечних облігацій було встановлено 134,1 млн. дол. США, другого траншу - 36,9 млн. дол. США. Унікальність даної сек'юритизації являється також у тому, що вперше боргові зобов'язання українського емітента одержали від міжнародних рейтингових компаній інвестиційні рейтинги (по старшому траншу "Ваа3" від агентства Moody's та по другому траншу "BBB-" від агентства Fitch). Можна сказати, що успішність проведення цієї угоди була забезпечена, в першу чергу, через участі в якості фінансового консультанта міжнародної аудиторської компанії "Deloitte", а також експертів в галузі міжнародного права юридичних фірм "Baker & McKenzie" й "White & Case". Організатором сек'юритизаційної угоди ЗАТ "Приватбанку" був швейцарський банк UBS AG .

Портфель проданих іпотечних кредитів являється статичним пулом іпотек, - що складається з житлових іпотечних кредитів, забезпечених першою іпотекою, загальним розміром 180 млн. доларів. Погашення основної суми боргу й процентів за кредитами іпотечного пулу проводиться щомісячно. Пул іпотечних кредитів географічно диверсифікований - зокрема, 16,2% кредитів видано в Дніпропетровській області, 12,9% - в Київській, 8,0% - в Закарпатській, 5,7% - в Харківській, 5,6% - в Донецькій й 51,7% - у інших регіонах України. У загальному пул іпотечних кредитів нараховує 10 828 позичок; середній розмір одного становить 17 140 доларів США. Відсоткові

ставки за кредитами пулу являються фіксованими та коливаються у межах 10-20%, але середньозважений рівень прибутковості за даними кредитами становить 14,3%. Середньозважений термін видачі кредитів іпотечного пулу - 14 років.

Можна сказати, що зробити висновки про якість іпотечного покриття іпотечних цінних паперів, враховуючи високий рівень диверсифікації кредитних ризиків, отриманий за рахунок низького ступеня географічної концентрації позичок іпотечного пулу.

АКБ "Укргазбанк" розмістив іпотечні облігації у березні 2007 року. Головними параметрами цього випуску є: обсяг випуску - 50 млн. грн.; номінальна вартість однієї облігації - 1000 грн.; тип облігації - звичайні іпотечні облігації; дата погашення - 25 лютого 2010 р.; кількість купонів - 12; купонний період - 91 день; процентна ставка для всіх купонних періодів - 10,5% річних.

У загальному популярність та поширення практики сек'юритизації іпотечних активів в Україні відведено на спеціально утворену урядом після виходу закону в 2004 р. установу другого рівня (тобто вітчизняну SPV) - Державну іпотечну установу (далі ДІУ). Предметом діяльності ДІУ являється рефінансування банків-іпотечних кредиторів за умови відповідності ними стандартам іпотечного кредитування й за рахунок коштів, що отримані від розміщення цінних паперів. 30 червня 2009 р. ДІУ підписала генеральну угоду про співробітництво з 74 банками, загальний кредитний портфель ДІУ становив 1,419 млрд. грн., а ставка рефінансування банків-партнерів - 13,5% річних.

У 2008 році ДІУ виконала перший випуск звичайних іпотечних облігацій.

Було проведено сек'юритизацію іпотечних кредитів, права вимоги за якими були поступленні на користь ДІУ банками у рамках програми рефінансуванні первинних іпотечних кредиторів. ДІУ одержала новий інструмент залучення коштів інвесторів, так як ринок являється високонадійним і привабливим інструментом інвестування.

Випуску та реєстрація в ДКЦПФР звичайних іпотечних облігацій ДІУ 7 серій: «А», «В», «С», «Б», «Е», «Б», «О» сукупною номінальною вартістю 200 млн. грн. пройшла в серпні місяці 2008 року. У пулі нараховувалося 736 іпотечних кредитів. Розмір іпотечного покриття на дату подання документів для реєстрації випуску даних зазначених іпотечних облігацій складав 263,65 млн. грн. та був вищий за обсяг зобов'язань за іпотечними облігаціями у 1,3 рази. Коефіцієнт іпотечного покриття дебютного випуску (величина співвідношення між несплаченою емітентом основною сумою боргу за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій та розміром їх іпотечного покриття) складав 0,76 (за вимогами ДКЦПФР коефіцієнт іпотечного покриття не має бути вищий ніж значення 0,9). Номінальна вартість однієї облігації кожної серії - 100 000 (сто тисяч) гривень.

Було передбачено можливість дострокового викупу облігацій ДІУ в інвесторів, що мали право пред'являти свої облігації для викупу та яких не задовільняє новий рівень відсоткової ставки. Виплата купона виконувалася щоквартально. Строк обігу облігацій всіх серій – 3 роки.

Розміщення звичайних іпотечних облігацій в 2008 році проводилося у виді відкритого продажу на території України без залучення послуг андеррайтера (торговця цінними паперами) серед інвесторів - фізичних і юридичних осіб, нерезидентів й резидентів.

На протязі 2009 року ДІУ випустила іпотечних облігацій загальним обсягом 1 млрд. грн. двома випусками по 500 млн. грн. Перший випуск облігацій придбав Ощадбанк.

У 2009 році обсяги рефінансування (кредитний портфель) ДІУ стали більші майже у 2 рази у порівнянні із 2008 роком. Коли станом на 01.01.2008 обсяг рефінансування складав лише 1 110,2 млн. грн., а уже станом на 01.01.2008 - 2 007,8 млн. грн., то станом на 01.01.2009 обсяг рефінансування уже склав 3 590,7 млн. гривень [64].

На 1 січня 2010 року у портфелі ДІУ було 6414 рефінансованих стандартних житлових іпотечних кредитів, що були надані в усіх регіонах України банками-партнерами ДІУ.

Більше 80,6% всіх виконаних ДІУ операцій із рефінансування забезпечили наступні 10 банків, а саме: ПАТ "Приватбанк", ВАТ "Родовід-банк", ВАТ "Фінанси та кредит", ТОВ "Укрпромбанк", ВАТ КБ "Актив-банк", ВАТ "Кредитпромбанк", АБ "Енергобанк", АКБ "Меркурій", ЗАТ "Терра-Банк".

Розпочинаючи із 1 липня 2011 р. ДІУ поновила активні операції по рефінансуванню іпотечних кредитів. На протязі року Державною іпотечною установою було придбано в банків-партнерів 290 іпотечних кредитів, на загальну суму понад 76 млн. грн.

Банків-партнерів за рік прибавилося з 96 до 106. При негативній динаміки на ринку іпотечного кредитування, позички на покупку житла за Стандартами ДІУ були популярні завдяки хорошим умовам на фінансовому ринку. При ставці рефінансування банків 11% річних, ДІУ рекомендувала банкам кредитувати населення для покупки житла за фіксованою ставкою кредитування, що не перевищує 15% річних в гривні, терміном до 30 років, при середній ставці на фінансовому ринку в кінці року – 20% річних.

Портфель ДІУ іпотечних кредитів, які були рефінансовані станом на 30.12.2011 р. склав 746 млн.грн, або – 4 830 кредитів.

Не дивлячись на посткризовий період, який відчувався в світовій і українській економіках, Державна іпотечна установа дотримала усі свої зобов'язання перед інвесторами й не допущено ні одного дефолту. В грудні 2011 р. ДІУ в повному обсязі виконала погашення гарантованих державою облігацій серій «А», «В», «С», «D», «Е», «F», «G», «H», «I», «J» на суму 1 млрд. грн., які були достроково розміщені ДІУ в 2007 році. Єдина номінальна дохідність складала 9,5 % річних.

Погашення даних серій облігацій пройшло в повному обсязі із одночасною сплатою купону за двадцятим купонним періодом по них,

перераховано кошти до Державного бюджету України у виді оплати за державну гарантію відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03.08.2006 № 1094 (з доповненнями й змінами).

Можна сказати, що також в серпні 2011 р. Державна іпотечна установа в повній мірі та в поставлений термін погасила звичайні іпотечні облігації серій «А» і «G», що були розміщені в 2008 році, на загальну суму 50 млн. грн. Кошти, які залучені від розміщення будуть спрямовані ДІУ на проведення власних статутних завдань.

На ринок іпотечних облігацій та його розвиток чинять вплив ряд мікроекономічних чинників. Успішний результат випуску даних інструментів банком залежить від його частки на ринку й від розміру його капіталу.

Банку вигідно здійснювати випуск облігацій, що забезпечені іпотекою, тільки за умов, якщо банк має значну частку обсягу іпотечних кредитів. У випадку невеликих обсягів іпотечних позичок їх фінансування у виді випуску даних цінних паперів буде доволі неефективним.

Важливим фактором під час випуску облігацій, що забезпечені іпотекою, являється якість активів, якими дані цінні папери забезпечуються, а саме якщо вони випускаються в великих масштабах. У процесі підготовки до випуску такого фінансового інструменту емітенту варто чітко розрахувати пул іпотечних позичок, провести моніторинг пасивів та активів, впровадити деякі структурні зміни за для одержання найкращого можливого рейтингу.

3.2 Світовий досвід іпотечного кредитування

Відповідно до широкого спектру переваг іпотечного кредитування, що підтверджені на протязі часу його існування, позички ефективно запроваджуються банками багатьох країн та утримує доволі значну частину ринку банківських послуг. Проте, при рівні міжнародних економічних відносин на сьогоднішній день використання іпотечного кредитування без іпотечного ринку являється доволі обмеженим. Іпотечний ринок якраз і забезпечує рефінансування ресурсів по іпотечних кредитних операціях, які дають

можливість банкам не тільки відновлювати свою ліквідність й проводити підсилення мультиплікативного ефекту, а також зменшити загальну витратну частину операцій.

На даний час розвиток світового ринку іпотечного кредитування відбувається дуже стрімкими темпами, що доволі складно дати оцінку загальному обсягу операцій, приблизно дана цифра складає 14,5 трлн. дол. [95].

Масову частину на світовому ринку іпотечного кредитування утримують США - 5 трлн. дол., друге місце посідає Японія - 2 трлн. дол. Далі місця поділені між чотирма провідними європейськими країнами: Великобританія - 1,1 трлн. дол., Німеччина - 1,1 трлн. дол., Франція - 800 млн. дол., Італія - 600 млн. дол. При аналізі встановлено, що найбільша частка трансакцій на ринку нерухомості із використанням залученого капіталу проводиться в Європі - 38%, й Північній Америці - 37%. Доволі відстає Азіатсько-Тихоокеанський регіон і Латинська Америка - 22%.

Відношення обсягів іпотечних кредитів до ВВП в розвинених країнах, таких як Ірландія, Швеція, Австрія, Іспанія, Португалія й Німеччина, у останні роки переходить планку 40%. Проте у Великобританії даний показник є вищим чим 70%, в Данії на межі приближений до 90%, а у Нідерландах перевищує аж 110%. А у Східній Європі, а саме в Словенії, Словаччині, Чехії, Угорщині, Польщі, Латвії, Литві й Естонії відношення обсягів іпотечних кредитів до ВВП на даний час не вище чим 20% [35, с.32].

Головним та домінуючим на іпотечному ринку являється житлове іпотечне кредитування. У Європі в 2006 році обсяг кредитування під заставу житла був на рівні 4,1 трлн. євро, або приблизно 70% ринку іпотечного кредитування у даному регіоні. Кредитування комерційної іпотеки досягнуло рівня 1,2 трлн. євро. Відношення обсягів житлового й комерційного іпотеки в європейських країнах до ВВП показують доволі значне перевищення житлової іпотеки над комерційною.

На рахунок практичної організації іпотечного кредитування, на нашу думку особливо корисний досвід для України є Німеччина, США, а також ряд інших країн.

Німецький іпотечний ринок функціонує основним чином у вигляді депозитного, ринок іпотечних цінних паперів відбувається під наглядом та контролем держави, що дає дозвіл на випуск іпотечних облігацій тільки банкам, які мають спеціалізовану ліцензію, та проводить пильний нагляд за іншими видами кредитних продуктів. Одним з головних гравців на іпотечному ринку являються: іпотечні банки, депозитні ощадні банки, будівельно-заощаджувальні каси та кредитні кооперативи.

Іпотечні банки складаються із групи з тридцяти приватних банків, що мають спеціалізацію на кредитуванні земельних ділянок та проведення модернізації об'єктів нерухомості. Також вони видають довготермінові кредити на фінансування житлового будівництва та модернізацію житлових будинків, для промислових та сільськогосподарських капіталовкладень, які гарантуються шляхом видачі заставних прав на земельні ділянки.

Іпотечні банки становлять групу з тридцяти приватних банків, які спеціалізуються на кредитуванні земельних ділянок і модернізації об'єктів нерухомості. Вони надають довготермінові кредити також на фінансування житлового будівництва й модернізацію житлових будинків, для промислових і сільськогосподарських капіталовкладень, що гарантуються шляхом видачі заставних прав на земельні ділянки. Другим видом діяльності даних установ являється надання комунальних кредитів. Дані кредити можуть надаватися федераціям, муніципалітетам та землям, установам громадського права та корпораціям.

Система ощадно-будівельних кас у Німеччині набула поширення, до її вкладників належать 32 % дорослого населення на загальну суму понад 650 млрд. євро (біля 40 % ВВП Німеччини). Будівництво 61 % нового житла оплачується за рахунок кредитів, які видані будівельними ощадкасами [62, с.106]. У країні існують 11 державних та 20 приватних будівельно-ощадних кас,

які називаються "Vausparkasse". Закрита система будівельних заощаджень не залежить від коливань процентних ставок та ринку капіталу. Відповідно до договору вкладники-учасники виконують вклади у загальну касу, із якої їм за певною черговістю виплачують необхідну суму, яка маю у собі заощадження вкладника (40 % чи 50 % від загальної суми) та позику. Термін надання позики може бути від 6,5 до 18 років. Вкладники в праві обрати підходящу для них схему фінансування, з точки зору відсоткових ставок та розміру ощадних вкладів.

Головні нормативні принципи системи Vausparkassen прописано у контракті, що врегульовує відносини між банком та споживачем. Його базовими елементами являються саме контракт, термін заощадження, термін надання (очікування) кредиту, кредитний термін.

Діяльність ощадно-будівельних кас підпорядковується банківським законодавством Німеччини та додатково Законом "Про контрактні ощадні банки" і вважається спеціалізованою. Позички, які надаються касами, являються виключно цільового призначення: придбання житла, землі, модернізація, реновація, погашення інших іпотечних кредитів наданих різними фінансово-кредитними установами. Каси регулюються загальними правилами ведення бізнесу (GBP) та Стандартизованими термінами та умовами контрактів ощадних кас (STCB).

Позичальник проводить визначення контрактної суми, тобто визначає суму кредиту. Можливість одержання кредиту пов'язується із терміном заощадження і його мінімальною сумою.

Позички ощадно-будівельних кас володіють співвідношення LTV 80 %, а в універсальних банках за іпотечними позичками гарантується співвідношення LTV 60 %. Дана різниця показує спеціалізований напрям діяльності Vausparkasse.

Погашення кредиту відбувається рівними платежами, позичальник в праві дострокового погашення у будь-який час і без штрафів. У більшості випадків кредити надаються під іпотечне забезпечення (окрім кредитів, розмір

яких менший 15 000 євро, та які не потребують застави). Споживач має право надати додаткове забезпечення у виді ринкових цінностей, заощаджень, банківської гарантії тощо.

Проведення рефінансування позичок ощадно-будівельних кас *Vausparkassen* проводиться шляхом: 1) випуску облігацій без встановленого терміну до погашення (рефінансування проміжних кредитів); 2) продажу зобов'язань (прав вимоги), які виникають за виданими кредитами на вторинному ринку; 3) накопичення заощаджень та платежів з погашення раніше наданих кредитів; 4) видача проміжних кредитів.

Також широко використовується у Німеччині державне стимулювання акумулювання власного капіталу на житлове будівництво через видачу державних премій. В 2007 році державна премія у розмірі 8,8 % від суми річних заощаджень видавалась за умов, якщо дотримано мінімальний період заощадження й не збільшення граничного рівня доходу (25 600 євро для одиноких людей і 51 200 євро для осіб, які мають сім'ю). Проте, існує ліміт державної премії: 45,06 євро для одиноких людей й 90,11 євро для подружжів. Мінімальний строк заощадження для отримання премій становить 7 років.

На сьогоднішній день в США іпотечний ринок являє собою складний ринок загальнонаціонального рівня, де існує безліч установ, включно з іпотечними банками, кредитні та ощадні асоціації, ощадні і комерційні банки, пенсійні фонди, страхові компанії.

Одним з основних факторів успіху у цьому напрямку являються заходи у сторону формування вторинного іпотечного ринку, які вирішили основну проблему житлового фінансування, а саме це проблему кредитних ресурсів. З даною метою в різний час було створено спеціалізовані організації, так як: Корпорацію житлового кредитування (*Freddie Mac*), Федеральну національну іпотечну асоціацію (*Fannie Mae*) і Урядову національну іпотечну асоціацію (*Ginnie Mae*).

Створення даних організацій говорить про те, що масштабний ринок іпотечного кредитування США з свого початку розвивався під наглядом та

допогою держави. На сьогоднішній день Fannie Mae являється найбільшою за розміром активів національна корпорація, також являється найбільшим ресурсом звичайних іпотечних фондів в США. Дана система є найбільшим фінансовим інститутом вторинного іпотечного ринку в світі. Загальний портфель іпотечних кредитів на середину 2009 р. був біля \$900 млрд. Акціями Fannie Mae проводять торги на Нью-Йоркській фондовій біржі, та вони є такими, які дуже активно продаються.

Fannie Mae у своїй діяльності виконує пряме рефінансування банків, методом придбання у них заставних листів в період недостатності довгострокового позичкового капіталу, а згодом продаючи їх на вільному ринку. Власники заставних, які купили їх, стають кредиторами банку, що веде діяльність із іпотечного кредитування. Таким чином, емісія заставних проводить сприяння поповненню цільових джерел банку для іпотечного кредитування.

У цілому схема діє таким чином. Спочатку банк видає іпотечний кредит позичальнику. Позичальник зобов'язується щомісячно переводити у банк певну суму. Його зобов'язання забезпечене заставою житла, що купляється. Потім банк продає кредит одному з іпотечних агентств, передаючи при цьому і зобов'язання щодо забезпечення. Іпотечне агентство відразу відшкодовує банку виплачені позичальнику кошти і натомість просить переводити отримувані від нього щомісячні виплати, за вирахуванням маржі банку, в агенцію. Для банку ця схема є вигідною, оскільки кошти обертаються майже миттєво - у строк до двох місяців. При цьому ставку, за якою агенція зобов'язується купувати іпотечні кредити, встановлює вона сама.

Таким чином, у США ставки іпотечного кредитування не пов'язані, а ні з ставками за іншими банківськими кредитами, а ні з вартістю депозитів. Єдине, що їх визначає, - це ставка, за якою іпотечні кредити купуються агенцією. У свою чергу, ставки агенцій визначає третинний іпотечний ринок.

Всі агенції, придбавши певну кількість іпотечних кредитів у комерційних банків, збирають їх у пули і створюють на базі кожного із них

новий цінний папір. Найбільш поширеними є цінні папери, забезпечені іпотекою (mortgage backed securities - MBS).

Інвестори згодні із низькою дохідністю за MBS, через те, що забезпеченням являється не зобов'язання позичальника, а зобов'язання агенцій, за якими стоїть держава. Це дає змогу розглядати цінні папери іпотечних агенцій як майже без ризикові та дозволяє вкладати в них інвесторам, що є доволі консервативними (страховим компаніям та пенсійним фондам), даючи змогу тим самим переливання у іпотечні кредити самих дешевих на ринку ресурсів. Федеральна національна асоціація Fannie Mae завдячуючи механізмам вторинного ринку іпотечних кредитів заохочує видачу позик певним категоріям населення виходячи із існуючих пріоритетів внутрішньої політики. Протекціонізм Fannie Mae дає змогу на допомогу тим секторам ринків житла, яким недосяжні стандартні методи кредитування.

На кінець 2009 року в США загальний борг по кредитам на купівлю комерційної і житлової нерухомості складав 1.5 трильйони дол. США й 4.3 трильйони дол. США відповідно.

Важливим фактором в США є комерційна нерухомість, частина комерційних банків в фінансуванні комерційної нерухомості на протязі протязом 2004-2008 рр. була на рівні 50%, друге місце займають страхові компанії - 22%, а на третьому іпотечні фонди - 8%.

У Канаді, іпотечний ринок розвивався та надалі розвивається під суттєвим впливом США. Суб'єкти кредитування у вигляді іпотечних банків, трастових компаній, касово-кооперативних установ, компанії із страхування життя, пенсійних фондів, фінансово-кредитних установ. Найбільше займає на ринку іпотечного кредитування банки, трастові компанії й касово-кооперативні установи. У загальній картині на їх частку відводиться більше 80% ринку. Іпотечні банки проводять операції головним чином із кредитних угод по нерухомості, а ще інвестування в довгострокові цінні папери держави. На початку діяльності їх об'єктом спрямування було кредитування сільського господарства під заставу землі, а з часом - кредитування житлового

будівництва. За допомогою Канадської корпорації іпотеки та житлового будівництва проводиться реалізація механізмів видачі соціального житла громадянам із низьким рівнем доходу, а також утворений Фонд страхування іпотек із метою забезпечення найбільш сприятливих умов для усунення житлової проблеми. Правильний розвиток у Канаді одержав ринок іпотечних заставних.

Системи будівельних акумулювань коштів, які існують в ряді розвинутих країн, мають у собі певні особливості. Для прикладу, не дивлячись на доволі значну схожість австрійської системи із німецькою, відсоткова ставка за кредитом в Австрії не є фіксованою, а формується від ставок грошового ринку. Змінні відсоткові ставки було запроваджено з 1999 року, у результаті зростання конкуренції щодо кредитів, деномінованих в іноземній валюті (швейцарських франках та японських ієнах). Ризик відсоткової ставки для споживачів обмежений у виді введення граничних меж ставок за кредитами і заощадженнями у касах.

Французька система іпотечного кредитування, так само як й німецька полягає у значній участі держави. Суб'єктами іпотеки у Франції являється: кооперативні банки, що зайняли 34% ринку іпотечних кредитів; комерційні банки, які утримують 33% ринку; ощадні банки, обсяг їх операцій на ринку прирівнюється до 13%; фінансово-кредитні компанії, що становлять 20% ринку, й одержують ліцензії на свою діяльність у області іпотеки, так як будь-які банки в Франції мають право здійснювати іпотечні операції без спеціальних ліцензій. Іпотечна система даної країни профінансована за рахунок депозитів, житлових ощадних контрактів й іпотечних облігацій. Кредити надають на покупку нових і старих квартир та для здійснення капітального ремонту.

У Франції існує система будівельних заощаджень, якій характерно доволі невеликі відсоткові ставки (нижчі від ринкових), які нараховуються у виді заощаджень, так й на кредити, та із сплатою державної премії. Дана система має підтримку із сторони держави також шляхом використання щодо її учасників (безпосередньо сімей та банків) податкових вирахувань з доходів від

одержаних відсотків. Ставка й терміни позички вказуються у залежності від властивостей накопичувального періоду. З початку 1970-х років самим популярним в Франції видом ощадних контрактів являється Plan d'épargne-logement (PEL contract). Термін акумулювання коштів становить найменше 5 років. Позичка видається у розмірі, в 2,5 рази більшому від суми, що заощаджена на рахунку. Розміри ставок для нових планів (рахунків) зберігального періоду поставлені державою періодично й залежать від ставок на фінансовому ринку. У 2009 році весь обсяг житлових контрактних заощаджень прирівнювався до 270 млрд. євро. Проте в останні роки частина даних ощадних схем в країні значно скоротилася. Це явище зв'язано з збільшенням конкуренції між інститутами, що надають традиційні іпотечні кредити, встановлення інших субсидованих схем іпотечного кредиту й створенням привабливіших пропозицій щодо заощаджень.

У Великобританії іпотечне кредитування, на відміну від Франції і Німеччини вторгнення держави майже не відчуває. Суб'єкти ринку іпотечного кредитування цієї держави такі: універсальні комерційні банки, що становлять 72% ринку іпотечних кредитів; будівельні компанії, обсяг операцій на ринку іпотечного кредитування встановлено на рівні 20%; консолідовані кредитори, що утримують в районі 4% ринку, інші оператори - приблизно 4% ринку. Крім цього, британці мають можливість звернутися за іпотечними кредитами до комерційних банків та представників зарубіжних фінансових установ, які проводять свою діяльність як консолідовані кредитори. У Великобританії доволі популярними є довгострокові іпотечні договори, які укладаються в один час із банком та страховою компанією. Банк надає пропозицію на змінну відсоткову ставку, страхова компанія - страхування життя, що акумулюється на суму кредиту. Позичальник проводить оплату двом фінансовим установам, одержуючи при цьому деякі додаткові пільги при сплаті страхових внесків, проте при закінченні терміну кредитування сама страхова компанія проводить виплату банку-кредитору суму, що була позичена.

В Данії організовано систему іпотечного кредитування, при якій 100% іпотечних кредитних зобов'язань сек'юритизується, тобто переводяться на цінні папери, що можуть бути продані на ринку із метою залучення довгострокових кредитних ресурсів. Тому за обсягами іпотечних цінних паперів Данії відводиться біля 30% всього їх обігу у Європі (випереджує тільки Німеччина). На ринку іпотечного кредитування Данії перевагу мають спеціалізовані іпотечні банки. Ведуть діяльність вісім головних іпотечних банків, що включаються у Асоціацію Датських іпотечних банків; члени асоціації являються 90% усього іпотечного ринку у країні.

На нашу думку, буде корисним для України використати досвід певних сусідів Східної Європи, що розпочали будувати власні іпотечні системи на кілька років раніше. Проаналізуємо їхні інституційні структури іпотеки.

У іпотечному кредитуванні Польщі ведуть діяльність спеціалізовані та універсальні іпотечні банки. Розміри діяльності цих банків є поки що невеликі, ця діяльність врегульована Законом «Про іпотечні облігації та іпотечні банки», що прийнятий в 1997р. Кардинальне значення у розвитку іпотечного ринку Польщі було у створенні Бюро кредитних історій, що відіграло важливу роль в гарантуванні надійності видачі банками іпотечних кредитів, понизило планку ризику несплати кредитів завдяки створення кредитних історій позичальників. На польському іпотечному ринку більшість кредитів із змінною процентною ставкою, менше іпотечних кредитів із інструментом подвійної індексації, рідко, проте трапляються кредити із фіксованою відсотковою ставкою.

У Чехії іпотечний ринок являється подібним до іпотечного ринку Німеччини. Основним фактором для Чеського іпотечного ринку являється те, що в країні є 9 заставних банків, що вправі випускати облігації, забезпечені заставними, фактично, таким чином утворено вторинний ринок заставних. Окрім спеціалізованих банків, відповідно до чеського законодавства, іпотечною діяльністю мають право займатися і універсальні банки за умови отримання відповідної ліцензії, для отримання її існує окреме ведення документації за звичайними й іпотечними операціями.

Починаючи із 1993 року утворено 5 ощадно-будівельних кас, що функціонування програм будівельних накопичення відбувається на таких засадах. Обсяг коштів, що учасник ощадно-будівельної каси хоче акумулювати на своєму рахунку, встановлюється ним самостійно, за договором із даною касою. Дана система сприяє збільшенню кількості її учасників, обсягів одержаних кредитів та покупку житла, у тому числі й на первинному ринку. Відповідно станом на 2009 рік участь в контрактних схемах заощаджень в Чехії випробували на собі 5,7 млн. споживачів (55 % від загальної кількості населення). Ощадно-будівельної каси заощаджували 15 млрд., або 50 % всіх депозитів в Чеській Республіці. Було надано 1,3 млн. позичок загальним обсягом більше 10,4 млрд. євро.

У 1996р. в Словачії зароджувалася іпотечна система в основі якої було рефінансування за допомогою іпотечних облігацій, що передбачає, коли іпотечні кредити отримують фінансування за рахунок коштів, що залучені за рахунок продажі іпотечних облігацій. З квітня 1999р. доходи від операцій із іпотечними облігаціями перестали оподатковувати.

Аналіз стану розвитку іпотеки у республіках бувшого СРСР свідчить, що іпотека там проходить лише на перший етап свого розвитку. Ще однією проблемою на шляху поставленні схеми житлової іпотеки у даних країнах являється відсутність відповідного правового поля іпотечної діяльності. Доволі часто законодавство задає обмеження можливостям повноцінної діяльності вторинного ринку заставних.

Відсутність загальної іпотечної схеми інвестування в будівництво проглядається у Росії. Як видно із проведеного аналізу стан розвитку житлового іпотечного кредитування, в даній країні полягає у проблемі позабюджетного інвестування в сферу житлового будівництва і він може бути вирішений декількома шляхами: пайове будівництво із продажем житла у розстрочку; система житлових програм акумуляції коштів; регіональні програми із залученням ресурсів місцевих бюджетів; муніципальні житлові облігації; кредитування купівлі житла підприємствами за для власних

працівників; система кредитування купівлі житла ощадбанку Російської Федерації; іпотечні програми комерційних банків.

Пайове будівництво із продажем житлової нерухомості у розстрочку, хоч й являється методом залучення коштів у житлове будівництво, проте не має підстав бути іпотечною схемою, так як право власності на житло переходить до покупця тільки після повної оплати вартості житла.

Системи житлових збережень у Росії являються змішаним типом іпотечних й накопичувальних програм, також спроби деяких російських банків адаптувати схожі схеми розвинутих країн, а саме Німеччини. Відносини клієнта та банку у таких схемах проводяться в два етапи. На першому етапі клієнт акумулює в банку суму, що обумовлена договором, і яка являється першим внеском при наданні іпотечного кредиту. Другий етап реалізується у одержанні позички на купівлю житла під його заставу із подальшою сплатою боргу та процентами за ним. Проте, відмінність від розвинутих країн, в Росії немає системи державних гарантій житлових накопичувальних вкладів, а це призводить до збільшення ризику вкладників. Відсутність вторинного ринку заставних доволі сильно обмежує ресурси банків на дані програми. Такий вид кредитування в останній час стає все більш популярним, також у більшості банків обов'язковим елементом кредитної діяльності.

Особливість іпотеки Литви являється у наявності системи страхування іпотечних кредитів від ризику неповернення. У 2000р. Міністерство фінансів створило Компанію житлового іпотечного страхування - *Vustopaskolo Draudimas VAB*. У 2001р. капітал компанії був на рівні 4,25млн доларів США. Компанія страхує іпотечні кредити, що надані банками й іншими іпотечними фінансово-кредитними інститутами, що заключили з нею контракт. Якщо настає випадок неповернення позички Компанія компенсує 100% несплаченої суми за позичкою. Після виплати страхової премії Компанією банку, останній переводить усі права вимог за кредитом, включаючи права на заставлену нерухомість, на дану страхову компанію. Остання одержує компенсацію у межах страхової винагороди за рахунок коштів, що отримані

після звернення стягнення. У випадку, коли залишаються кошти від виручки із продажу предмета застави, то вони мають бути перераховані у банк. Вартість страхового полісу залежить від рівня LTV. При LTV від 70 до 95%, вартість буде приблизно від 2,77 до 7,80% суми кредиту. На протязі одного року роботи Компанії, вона застрахувала більше 1200 кредитів. Загальний страховий портфель був близько 84 млн доларів США.

Нестандартна система іпотечного житлового кредитування сформувалась у Білорусії. Її особливістю являється активна участь держави, чого немає у інших республіках колишнього СРСР. Механізм кредитування передбачає емісійний кредит під 2,5-5 % річних на термін до 40 років. Умови одержання такої позички стандартні: оплата 10 % вартості житла за кошти покупця, перебування покупця на обліку у черзі на покращення житлових умов, позичальник має отримувати місячний дохід, що в два рази вищий, ніж місячний платіж по кредиту, тобто умови більш як прийнятні. Єдиний суперечливий момент - емісійна природа кредиту. Існує думка, що дана операція сприяє на економіці у цілому, так як кошти інвестуються у житлове будівництво, а новосели будуть потребувати ряд товарів довгострокового споживання: побутової техніки, меблів тощо. Тому ця операція не супроводжується інфляцією.

Іпотечна система Казахстану найдинамічніше розвивається у порівнянні із аналогічними у інших країнах СНГ. Важливу роль в функціонуванні іпотеки у даній країні являється утворена у 2000р. Казахська іпотечна компанія (КІК), що проводить діяльність із рефінансуванням, в основному здійснюючи купівлі права вимоги за довгостроковими іпотечними кредитами. Робота КІК регламентується базовими положеннями з набуття прав вимог за іпотечними кредитами й іпотечними свідоцтвами, а також взаємовідносини з банками-кредиторами, інвесторами, страховими і оціночними компаніями. КІК залучає кошти методом розміщення та випуску іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечними кредитами, що до 2003р. були емітовані на суму близько 7млн доларів США. Покупцями даних паперів являються пенсійні фонди й

банки. Банк-кредитор заключає із КІК генеральний договір на рахунок придбання прав вимог за іпотечними кредитами, а КІК, у свою чергу, заключає з банком договір на рахунок довірчого управління придбаними іпотечними активами, відповідно із яким банк проводить обслуговування іпотечного кредиту та отримує за це комісію. Банк зобов'язаний здійснювати контроль за безпекою заставленого нерухомого майна та подавати звіти у КІК про поточний стан предмета застави, це обумовлено правилами визначеними КІК.

У азійських країнах іпотечне кредитування є доволі сильно розвинуте у Гонконгу, Японії й Таїланді.

Доволі яскравим представником країн Азії являється Японія. У певний час Японії була притаманна надзвичайно значна роль держави в проведенні іпотечного житлового кредитування, що реалізувала власну присутність на даному ринку за допомогою Державної корпорації із житлового кредитування. Якраз через дану установу на японському ринку проводиться близько 35% усіх іпотечних операцій. Згодом, з приходом нової влади, система регулювання іпотечного ринку у країні отримала суттєві зміни, основою яких став принцип лібералізації. На іпотечний ринок одержали доступ іноземні інвестори й іпотечні компанії з суттєвим американським досвідом управління кредитами, у кінці 90-х років свій розвиток розпочав ринок іпотечних цінних паперів.

Доволі важливим представником країн Азії являється Гонконг, що рахується центром іпотечного кредитування і лідером в сфері сек'юритизації іпотечних кредитів в даній частині світу. Іпотечні кредити у Гонконгу видаються із плаваючою відсотковою ставкою, що розраховується на основі «гонконгського прайм рейтингу», а саме ставки, які встановлені Асоціацією банків Гонконгу. Відсоткова ставка за іпотечним кредитом розраховується з фіксованою маржею до прайм рейтингу без обов'язкових нижніх та верхніх меж відсоткової ставки. Межа маржі є близько 1 до 3% у залежності від умов ринку. Іпотечні кредити використовуються як з фіксованим терміном погашення, так й з фіксованим платежем.

Однією із особливостей системи сек'юритизації у Гонконгу, як й у інших країнах Азії, являється те, що дана система основана не лише на житлових іпотечних кредитах, а також на автомобільних кредитах, потоках платежів за оренду нерухомості, заборгованості за кредитними картками.

Іпотечне кредитування у Латинській Америці найшвидше розвивається у Аргентині, Бразилії та ряді інших країн.

В Аргентині загальна схема виглядає так: держава утворює гарантійний фонд для облігацій (боргових зобов'язань), які емітуються банками-учасниками проекту. Світовий банк за для створення фонду видає 15-річний кредит (включаючи 7-річне відстрочення платежу) на суму 500 млн. дол. Фонд надає гарантії по цінних паперах, які емітуються суб'єктами іпотечного ринку, гарантії по паях участі у пулах іпотечних кредитів іпотечних банків. Сплата за гарантію - 5% від суми кредиту. Сертифікати паїв мають єдиний стандарт та номіновані до валюти кредиту Світового банку. Гарантійний фонд утворюється для того, аби скупити в банків-учасників проекту випущені ними облігації у випадку, коли в банків не буде можливості підтримувати їх курс з погляду на ситуацію на ринку.

Створення системи житлового фінансування у Бразилії, засноване на обов'язковому вкладенні частини повернутих по депозитах коштів у іпотечне кредитування. Кредити у межах даної системи надаються на термін до 20 років (на практиці - на 10-12 років), стартова відсоткова ставка близько 12% річних, надалі індексується по зростанню вартості залучення депозитів. LTV (коефіцієнт співвідношення суми кредиту до вартості нерухомості, яка придбана) близько 90%, максимальна сума позички - 52000 дол.. Також потрібно застрахувати життя позичальника та ризики можливих збитків заставної нерухомості.

У підсумку узагальнення зарубіжного досвіду іпотечного кредитування, включаючи контрактне фінансування, можна зробити висновок, що воно сприяє ефективному перерозподілу ресурсів та доходів в суспільстві, забезпеченню рівних прав, обов'язків та можливостей більшої частини суспільства. Отже,

розвиток системи іпотечного кредитування в Україні буде сприяти розвитку житла та задоволенню потреб населення у ньому.

Висновки до розділу 3

1. Випуск іпотечних цінних паперів є складною фінансовою технологією, яка дає змогу моделювати випуски іпотечних цінних паперів з різними характеристиками й забезпечує банків-іпотечних кредиторів стабільними потоками довгострокових фінансових ресурсів.

2. В світовій практиці проводиться випуск таких іпотечних цінних паперів: іпотечні облігації (MBS) й облігації забезпечених іпотекою (covered bonds).

3. Українське законодавство дає змогу випускати звичайні й структуровані іпотечні облігації, іпотечні сертифікати з фіксованою дохідністю й сертифікати участі.

4. Розповсюдження практики випуску іпотечних цінних паперів дасть такі переваги вітчизняним банкам-іпотечним кредиторам: по-перше, доступ до дешевих (в порівнянні з традиційними джерелами) довгострокових фінансових ресурсів; по-друге, зменшення розміру регулятивного капіталу й кредитного ризику; по-третє, диверсифікація джерел залучення коштів; по-четверте, покращення якості управління активами і пасивами, а також ліквідністю і ризиками; по-п'яте, удосконалення в цілому свого фінансового стану й іміджу.

5. В Україні проведено перші угоди на рахунок випуску іпотечних облігацій. Проте, для прикладу, Приватбанку, Укргазбанку і Державна іпотечна Установа, на жаль, залишається на сьогоднішній день унікальними на теренах України через присутність певних проблем на меті запровадження й широкого використання механізму рефінансування іпотечного кредитування. Проте досвід випуску іпотечних облігацій являється корисним досвідом - також говорить про формування в Україні вторинного іпотечного ринку, який вимагає майбутніх наукових досліджень в даному секторі.

6. Підсумуючи зарубіжний досвід іпотечного кредитування, варто відзначити, що у процесі довготривалої еволюції у світовій практиці формуються особлива для кожної країни система іпотечного кредитування, які достатньо успішно адаптовані у національні економічні системи. Також

важливим являється факт руху в напрямі універсалізації системи іпотечного ринку, у основі його знаходиться дворівнева іпотечна система, яка забезпечує ефективний механізм рефінансування іпотечних кредитів, цим самим сформовуючи неперервний інвестиційний потік у різні сегменти національних господарських систем. Для кредитування житлової іпотеки в світовій практиці відмінно функціонують системи будівельно-ощадних кас, що кредитують населення під доволі низькі відсоткові ставки для купівлі житла.

7. На сьогодні Україна може впроваджувати в вітчизняну практику перевірені в світі системи іпотечного ринку, адаптовуючи їх у реальну дійсність із врахуванням національної специфіки розвитку суспільних відносин загалом й окремих їх аспектів, зокрема у частині ринків житла, землі, у тому числі, й сформувати правильне іпотечне законодавство.

8. При масштабній економічній кризі, кризі фінансових інститутів варто проводити державну програму підтримки іпотечного кредитування під заставу житла.

ВИСНОВКИ

Одержані результати свідчать про досягнення поставлених задач і мети дослідження та є підставою для наступних висновків.

1. Проаналізувавши наукові роботи, можна сказати, що не існує загального визначення терміну «іпотека», різні автор дають різні тлумачення. На нашу думку, найбільш коректним являється наступне визначення: іпотека - являється заставою земельних ділянок й іншого нерухомого майна з метою одержання іпотечного кредиту. Збагнувши її суть, ми виокремили такі групи принципів іпотеки, а саме: загальні кредитно-фінансові, спеціальні кредитно-фінансові й соціально-правові принципи.

2. Банківська практика свідчить, що іпотечне кредитування - один із найнадійніших видів кредитування, що являється привабливим як для банків-заставодержателів, так і для позичальників. Перевагами іпотечного кредитування для банків являється зменшення кредитного ризику при неплатоспроможності позичальника. Іпотечне кредитування, що спричиняє позитивний вплив на фінансово-банківську систему й ринок житла, позитивно відбивається й на розвитку реального сектору економіки, який одержує не тільки інвестиційні ресурси, але й стимули для їх продуктивного використання, маючи на увазі необхідність повернення залучених позичок. Житлова іпотека стимулює будівництво квартир та будинків, комерційне іпотечне кредитування дає змогу модернізувати виробництво, яке сприяє покращенню конкурентоспроможності продукції і прискорює темпи економічного розвитку. Розвиток ринку іпотечного кредитування у економіці будь-якої країни залежний від таких факторів: економічних, соціально-політичних, інституційних.

3. Проаналізувавши економічну природу іпотечного ринку, ми можемо сформулювати висновок про позичкову природу іпотечного капіталу й належність іпотечного ринку до ринків позичкового капіталу. Іпотечний ринок являється системою економіко-правових відносин, які виникають між суб'єктами суспільного відтворення на взаємопов'язаних із ним ринках

капіталів, нерухомості, фондового і фінансового приводу накопичення вільних грошових ресурсів, їх застосування в формі іпотечних кредитів й рефінансування іпотечних активів з метою проведення інвестиційних операцій на ринку нерухомості. Відповідно із функціональною ознакою іпотечний ринок розділений на первинний і вторинний. Доведено, що інститути, які проводять свою діяльність на іпотечному ринку діляться на такі групи: основні й забезпечуючі. До основних відносяться кредитори (кредитні установи), позичальники, інвестори. До забезпечуючих ріелторські, страхові і будівельні компанії, органи державної влади й місцевого самоврядування, (УНІА).

4. Результати дослідження показують, що на сьогоднішній день в світовій банківській практиці застосовують три основні моделі іпотечного ринку: цільову, депозитну й інвестиційну, що у свою чергу розділяється на однорівневу і дворівневу модель. Дані моделі різняться між собою механізмами руху іпотечного капіталу, інституційним складом учасників, рівнем диверсифікації ризиків, інструментами іпотечного кредитування та формують послідовні етапи у еволюції іпотечного ринку. При цьому ця класифікація моделей іпотечного ринку має умовний характер, так як на сьогодні у жодній країні світу не використовується тільки одна із моделей іпотечного ринку, вони функціонують одночасно, при цьому перевага надається одній з них.

5. Проведений аналіз ринку іпотечного кредитування дає підстави для даних висновків. На іпотечному ринку в 2010 та 2011 році спостерігається зниження темпів росту, велика питома вага кредитів у іноземній валюті, більшість валютних кредитів надано в дол. США, значна концентрація ринку серед декількох великих банків, недостача кредитних ресурсів в банків для довгострокового іпотечного кредитування, і як наслідок іпотечне кредитування у 2011 році проводили лише окремі банки виключно позичальників із високою кредитоспроможністю короткостроковістю кредитів та під високі процентні ставки. Також варто зауважити, що не дивлячись на розширення ринку іпотеки за попередні періоди, спектр послуг і угод на ньому доволі обмежений, а кредитування банками проводилось шляхом видачі позики під заставу уже

існуючих об'єктів, проте фінансування проектів, що були в процесі будівництва, відбувалося рідко й вибірково, це зв'язано з високим ступенем ризику для даного виду кредитування не дивлячись на існування застави й страховки. Розвиток ринку стримують ряд проблем, а саме це низька ліквідність іпотечних активів, відсутність повноцінного обігу іпотечних інструментів, які визначають механізм купівлі-продажу, відсутність ринку землі через дію мораторію на продаж земель сільськогосподарського користування, відсутність державних та приватних, спеціалізованих й універсальних інституційних інвесторів, обмеженість розмірів бюджетних ресурсів для молодіжного кредитування житла.

6. Під аграрною іпотекою варто усвідомлювати спосіб господарювання, що при заставі земельних ділянок сільськогосподарського призначення дасть змогу залучити додаткові довгострокові ресурси у сільське господарство, й цим самим забезпечить стабільний розвиток даної галузі. Механізм іпотечного кредитування сільського господарства варто розглядати як сукупність даних блоків: суб'єкти, об'єкти, процедури іпотечного кредитування, важелі, нормативно-правове забезпечення, інституційне забезпечення, інформаційне забезпечення й принципи кредитування.

7. Організація процесу житлового іпотечного кредитування у ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» являється схожим до теоретичного й володіє певними перевагами і недоліками. Головною перевагою ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» при організації іпотечного кредитування являється те, що у банку ефективно організований процес іпотечного кредитування, також банк застосовує власну систему встановлення кредитоспроможності DTI, що дає змогу точно встановити можливості вчасного погашення боргу позичальником. Третьою перевагою банку можна назвати його професійний склад персоналу, що забезпечує ефективне кредитування і задоволення потреб клієнтів. До недоліків можна віднести те, що в ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» іпотечні активи мало диверсифіковані. Дана організація іпотечного кредитного процесу банку допомагає утримувати лідируючі позиції у даному секторі економіки.

8. Не дивлячись на те, що іпотечне кредитування являється одним із найнадійніших видів кредитування, йому притаманні певні ризики, на котрі наражаються усі учасники іпотечного ринку. До ризиків іпотечного кредитування відносять: кредитний, ринковий, процентний, політичний, ліквідності, валютний, операційно-технологічний, репутації, юридичний. За для зменшення ризиків банки застосовують такі методи мінімізації: страхування ризику, диверсифікація ризику, лімітування, підбір, підвищення кваліфікованості й компетентності персоналу, організація захисту комерційної таємниці, обов'язкова перевірка клієнтів службою безпеки банку, резервування, управління коригуванням процентної ставки за користування кредитом, андеррайтинг. Відмінне управління ризиками дасть змогу, у першу чергу, зменшити процентну ставку по іпотечному кредитуванню, що являється доволі важливим фактором, що впливатиме на вартість і доступність іпотечних позичок.

9. З вступом в силу Закону України "Про іпотеку" питання майбутнього розвитку іпотечного кредитування в Україні перейшло із площини дискусій у площину практичної реалізації. Законом передбачена змога використовувати як однорівневу так й дворівневу моделі іпотечного кредитування і рефінансування іпотечних кредитів. Українське законодавство дає змогу випускати звичайні й структуровані іпотечні облігації, іпотечні сертифікати із фіксованою дохідністю й сертифікати участі.

10. Випуск іпотечних цінних паперів є складною фінансовою технологією, яка дає змогу моделювати випуски іпотечних цінних паперів з різними характеристиками й таким чином забезпечує банків-іпотечних кредиторів стабільними джерелами довгострокових фінансових ресурсів. Випуск цінних паперів дає наступні переваги вітчизняним банкам-іпотечним кредиторам: по-перше, дешеві (в порівнянні з традиційними джерелами) довгострокові фінансові ресурси; по-друге, зменшення розміру регулятивного капіталу і кредитного ризику; по-третє, диверсифікація джерел залучення коштів; по-четверте, покращення якості управління активами й паси-

вами, а також ліквідністю і ризиками; по-п'яте, поліпшення в загальному власного фінансового стану й іміджу.

11. Для існування дворівневої моделі ринку в Україні утворено Державну іпотечну установу. Її діяльність направлена на залучення у систему іпотечного кредитування інституційних інвесторів із числа страхових компаній й пенсійних фондів, що спроможні накопичувати вільні кошти й перерозподіляти їх у інвестиційну сферу, а також диверсифікувати свої активи за рахунок інвестування коштів у іпотечні цінні папери.

12. В Україні здійснено перші угоди щодо випуску іпотечних облігацій. Проте приклад Приватбанку, Укргазбанку та Державної іпотечної Установи, на жаль, являється сьогодні унікальним на теренах України з причини наявності певних проблем на шляху впровадження й масштабного використання механізму рефінансування іпотечного кредитування. В цей же час, досвід випуску іпотечних облігацій являється корисним досвідом — та він говорить про встановлення в Україні вторинного іпотечного ринку, який вимагає наукових досліджень в даному напрямі у майбутньому.

13. Підсумовуючи зарубіжний досвід іпотечного кредитування, варто відзначити, що на шляху тривалої еволюції в світовій практиці формуються особливі для кожної країни системи іпотечного кредитування, які достатньо успішно адаптовані у національні економічні системи. Кожна країна володіє унікальною комбінацією інструментів й механізмів функціонування іпотечного ринку. Неможливо заперечити також факт руху в напрямі універсалізації системи іпотечного кредитування, у базі якого закладена дворівнева модель іпотечного ринку, яка становить ефективний механізм рефінансування іпотечних кредитів, цим самим формує безперервний інвестиційний потік у різних сегментах національних господарських систем. Для кредитування житлової іпотеки в зарубіжній практиці накопичилися різноманітні системи іпотечного фінансування масового будівництва житла, основними із яких являється банківське іпотечне кредитування, система індивідуальних й колективних контрактних цільових будівельних заощаджень, іпотечне

фінансування на основі емісії іпотечних цінних паперів, а також іпотечне рефінансування на базі емісії іпотечних цінних паперів на основі пулів іпотечних кредитів. Також варто зазначити, що у всіх економічно розвинутих країнах держава проводить підтримку розвитку іпотеки.

14. За для успішного розвитку іпотечного ринку в Україні надважливою являється державна підтримка. Її основними формами можуть виступати: заходи заохочення позичальників - цільове субсидіювання малозабезпечених верств населення при одержанні позички на придбання житла, у тому числі і за допомогою зменшення ставок по іпотечних кредитах, видача податкових пільг, прозорі механізми ціноутворення на ринку житла, покращення реальних доходів населення тощо; заходи підтримки кредиторів - стимулювання розвитку вторинного іпотечного ринку, забезпечення реальної оцінки вартості нерухомого майна, впровадження системи державної реєстрації права власності і обтяжень на нерухоме майно;

15. Україна на сьогоднішній день володіє можливістю впроваджувати в вітчизняну практику опрацьовані в світі системи іпотечного ринку, корегуючи їх у реальність із врахуванням національної специфіки розвитку суспільних відносин загалом й окремих їх аспектів, а саме у частині ринків житла, землі, також удосконалювати відповідне іпотечне законодавство. За даними здійсненого аналізу розвитку іпотечного ринку України, ми прийшли до висновку, що наступним кроком розбудови національної моделі іпотечного ринку повинне бути впровадження цільової і дворівневої моделі іпотечного ринку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України "Про банки і банківську діяльність" від 7 грудня 2000 р. № 2121-III // www.rada.gov.ua.
2. Закон-України "Про заставу" від 02.10.1992р. (№2854 - 12) // www.rada.gov.ua.
3. Закон України "Про іпотеку" від 05.06.2003р. (№ 898-IV) // Збірник систематизованого законодавства. - 2005. - №8. - С.49-64.
4. Закон України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" від 19.06.2003р. - № 979-IV // www.rada.gov.ua.
5. Закон України "Про іпотечні облігації " від 22 грудня 2005 р. № 3273-IV // Законодавчі і нормативні акти з банківської діяльності. - 2006. - № 2.- С.28-42.
6. Арбузов С.Г. Активізація ролі іпотеки у вирішенні житлової проблеми в Україні // Актуальні проблеми економіки. - 2008. - №6. - С. 194-202.
7. Бажанов О. Формування засад сек'юритизації іпотечних активів в Україні // Вісник Національного банку України. - 2008. - №10. - С. 59-69.
8. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. - Київ: "Знання", 2008. - 717 с.
9. Банківські операції : підручник / за ред. А.М. Мороза. - 2-ге вид., доп. - К. : КНЕУ, 2002. - 476 с .
10. Банківські операції : підручник / за ред. О. В. Дзюблюка ; [Дзюблюк О. В., Чайковський Я. І., Галапуп Н. Д., Малахова О. Л., Пруський О. С., Сороківська З. К.]. - Тернопіль : Економічна думка, 2009.- 696 с.
11. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення // Вісник Національного банку України.- 2007. - №10. - С.46-48.
12. Білоусова Н. Ризики на ринку житла // День. - 2007. - 29 серпня (№143). - С. 5.

13. Борисюк К.М. Макроекономічні фактори формування та розвитку ринку іпотеки в Україні // Формування ринкових відносин в Україні. - 2006. - №7. - С.38-43.
14. Бублик Є. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжна та вітчизняна практика // Банківська справа. - 2006. - №5-6. - С.57-65.
15. Бублик Є.О. Інституціоналізація іпотечного ринку України // Формування ринкових відносин в Україні. - 2006. - №11. - С.40-44.
16. Бюлетень Національного Банку України.-2010.-№4. – 48 с.
17. Внукова Наталія Миколаївна, Бажанов Олександр Євгенович. Іпотечний ринок: конспект лекцій / Харківський національний економічний ун- т. — Х. : Вид. ХНЕУ, 2009. — 196с.
18. Вовчак О.Д., Руцишин Н.М. Банківська справа : Навч. посіб. - Львів : "Новий Світ-2000", 2008. - 560 с.
19. Вовчак О.Д, Ковалишин І. Досвід рефінансування житлових іпотечних кредитів в Україні шляхом випуску звичайних іпотечних облігацій // Економіка та держава. - 2009. - №12. - С. 10-13.
20. Вовчак О.Д, Ковалишин І. Досвід рефінансування іпотечних кредитів через механізм секюритизації в Україні // Вісник Національного Банку України. - 2009. - №11. - С. 16-21.
21. Войтюк А.В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні // Економіка АПК. - 2008. - №6. - С. 101-104.
22. Гайдуцький П. Іпотека: ризики кризофобії // День. - 2008. - 15 травня (№83). - С. 5.
23. Геєць О.В., Домрачев В.М., Лондар С.Л. Основи банківської справи та управління кредитними ризиками. - Київ : Вид-во Європ. ун-ту, 2004. - 237 с.
24. Гордіца Т.М. Шляхи мінімізації іпотечного кредитного ризику банківських установ в умовах світової фінансової кризи // Регіональна економіка. - 2009. - №1. - С. 147-155.
25. Гриджук Д.М., Олійник В.О. Іпотека у кредитуванні: Практичні аспекти. - Київ : "А.С.К", 2006. - 464 с.

26. Денисенко М.П., Домрачев В.М., Кабанов В.Г., Ігнатенко А.В., Чигирик К.О. Кредитування та ризики: навч. посіб. - К. : ВД " Професіонал", 2008. - 480 с.
27. Дідковська Л.І. Потенційні ризики аграрної іпотеки // Економіка АПК. - 2007. - №3. - С.53-57.
28. Євтух О.О. Нові види вартості в іпотеці // Фінанси України. - 2007. - №4. - С.100-108.
29. Жінко М.Б. Переваги застосування механізму сек'юритизації на вторинному іпотечному ринку в Україні // Регіональна економіка. - 2009. - №1. - С. 165-170.
30. Жуков Е.Ф. Ипотечный кризис в США и его социально-экономические последствия // Финансы. - 2009. - №4. - С. 60-62.
31. Захаркін О.О., Павленко Н.Ю. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні // Механізм регулювання економіки. - 2007. - №2. - С.140-146.
32. Зубко М. Земельні іпотечні банки в системі іпотечного кредитування аграрного сектора // Формування ринкових відносин в Україні. - 2006. - №6. - С.105-109.
33. Иванов О. М. Обеспеченные облигации банков - новый способ рефинансирования ипотеки // Банковское дело. - 2009. - №2. - С.64-67.
34. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к.е.н. Кіреєва О.І. - К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. - 104 с.
35. Іванілов О.С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США, та України // Фінанси України. - 2007. - №4. - С.28-35.
36. Іпотечне кредитування / За ред. Любуня О.С., Кіреєва О.І., Денисенка М.П. - Київ : ЦУЛ, 2005. - 392 с.
37. Калівошко О.М. До питання управління іпотечними ризиками // Формування ринкових відносин в Україні. - 2008. - №5. - С. 95-100.

38. Калівошко О.М. Щодо перспектив розвитку аграрної іпотеки // Формування ринкових відносин в Україні. - 2008. - №3. - С. 60-64.
39. Кашпер Л.П. Еволюція та передумови розвитку земельної іпотеки в Україні // Регіональна економіка. - 2008. - №1. - С. 165-171.
40. Коваленко Л.О. Концептуальні засади розробки кредитної політики для продуктів іпотечного кредитування // Актуальні проблеми економіки. - 2008. - №4. - С. 213-216.
41. Коваленко Л.О., Серета О.В. Ризики іпотечного кредитування в Україні// Економіка та держава. - 2007. - №1. - С. 33-35.
42. Ковалишин І. Стан і тенденції розвитку національного ринку іпотечного кредитування // Вісник Національного банку України. - 2009. - №4. - С. 62-66.
43. Колосінський І. Іпотечні облигації: правова база в Україні і Росії // Цінні папери України. - 2007. - 18 жовтня (№39). - С.24-25.
44. Костаневич О.І. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку // Економіка та держава. - 2009. - №1. - С. 24-26.
45. Костюченкон Н., Набок Р. Огляд іпотеки. Україна та ЄС // Інвестиції: практика та досвід. - 2010. - лютий (№3). - С. 45-49.
46. Кошева А.М. Організаційно-економічні аспекти формування системи житлових будівельних заощаджень в Україні // Інвестиції: практика та досвід. - 2010. - лютий (№4). - С. 58-62.
47. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Новітні технології, Ч.1. - Київ : ВД " Києво - Могилянська академія", 2006. - 175с.
48. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Новітні технології, Ч.2. - Київ : ВД " Києво - Могилянська академія", 2006. - 131с.
49. Кресникова Н.И. Ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения // Деньги и кредит. - 2009. - №4. - С. 25-36.

50. Кручок Н. Стандартизація та формалізація вимог до забезпечення іпотечних кредитів // Вісник Національного банку України. - 2010. - №3. - С. 42-43.
51. Лазарова Л.Б. Развитие ипотечного жилищного кредитования в регионах // Финансы. - 2005. - №6. - С.22-26.
52. Лацик Г. Перспективи диверсифікації фінансового інструментарію на іпотечному ринку України // Світ фінансів. - 2009. - грудень (№4). - С. 156-164.
53. Левченко З. Іпотечне кредитування // Цінні папери України. - 2008. - 6 березня (№9). - С. 24-25.
54. Логинов М.П. Система ипотечного кредитования как фактор расширенного воспроизводства в АПК // Деньги и кредит. - 2008. - №9. - С. 27.32.
55. Лукомська О. Іпотечні облігації в Україні // Юридична Україна. - 2008. - № 10. - С. 49-52.
56. Лютий І.О., Савич В.І., Калівошко О.М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : монографія. - К. : ЦУЛ, 2009. - 548 с.
57. Меньшиков С. Іпотечні кредити з фіксованою, регульованою та гібридною процентною ставкою: особливості та переваги // Фінансовий ринок України. - 2008. - №9. - С. 30-36.
58. Милейко Я. Світовий іпотечний ринок: досвід, накопичений роками // Цінні папери України. - 2010. - 12 січня (№1). - С.16-17.
59. Міщенко В. Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла // Банківська справа. - 2006. - №4. - С. 3-14.
60. Мошкова М.М. Іпотечні банки в системі рефінансування іпотечних кредитів // Формування ринкових відносин в Україні. - 2008. - №9. - С. 97-100.
61. Німко О. Застосування світового досвіду молодіжного іпотечного кредитування в умовах перехідної економіки України // Підприємництво, господарство і право. - 2006. - №2. - С. 19-22.

62. Олійник Н. Зарубіжні системи житлового фінансування та супсидування малозабезпечених громадян // Збірник наукових праць Національної академії Державного Управління при Президентові України. - 2008. - №2. - С. 101-111.
63. Офіційний сайт Асоціації Українських Банків:
<http://www.aub.org.ua>.
64. Офіційний сайт Державної іпотечної установи:
<http://www.ipoteka.gov.ua>.
65. Офіційний сайт Національного Банку України:
<http://www.bank.gov.ua>.
66. Офіційний сайт ПАТ «Райффайзен Банку Аваль»:
<http://www.aval.ua>.
67. Офіційний сайт Української національної іпотечної асоціації:
<http://www.unia.ua>.
68. Паливода К.В. Іпотечний ринок житла в Україні проблеми і перспективи розвитку. - Київ : Знання, 2006. - 197 с.
69. Паливода К.В., Гайдуцький П.І. Сучасні проблеми іпотеки // Економіка АПК. - 2008. - №5. - С. 96-103.
70. Паливода К.В. Становление и развитие ипотечного рынка жилья на Украине // Деньги и кредит. - 2009. - №1. - С. 64-71.
71. Пурій Г.М. Банківське іпотечне кредитування в Україні та проблеми його розвитку // Інвестиції: практика та досвід. - 2008. - серпень (№15). - С. 15-19.
72. Романчукевич В.В. Іпотечна криза в США та її можливий вплив на фінансову систему України // Регіональна економіка. - 2008. - №2. - С.192-197.
73. Румянцева С. Ринки іпотечних облігацій країн Центральної та Східної Європи // Цінні папери України. - 2006. - 9 листопада (№44). - С.10-11.
74. Рыкова И.Н., Фисенко Н.В. Анализ ипотечных кредитных программ в России и факторы, сдерживающие их развитие // Финансы и кредит. - 2008. - №17. - С.35-40.

75. Савич В. Ризики іпотечного кредитування і антикризові стратегії// Вісник Тернопільського національного економічного університету. - 2007. - №5. - С. 165-169.

76. Сас Б, Вітюк В. Ринок іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку // Світ фінансів. - 2008. - травень (№2). - С. 143-151.

77. Сердюк А.В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах // Вісник Вінницького політехнічного інституту. - 2008. - №1. - С. 20-26.

78. Сердюченко Н.Б. Сутність та особливості іпотечного кредитування // Інвестиції: практика та досвід. - 2008. - квітень (№8). - С. 24-25.

79. Скибенко Я.П. Актуальні питання реалізації в Україні основних положень Концепції створення національної системи іпотечного кредитування // Формування ринкових відносин в Україні. - 2008. - №7. - С. 71-76.

80. Субтельний М. Б. Ризики іпотечного кредитування та методи їх мінімізації // Теоретичні та прикладні аспекти аналізу фінансової системи: матеріали Всеукраїнської науково практичної конференції аспірантів та студентів, 25-26 березня 2010 р. – від. за вип. О.Другом.-Львів: ЛІБС УБС НБУ.- 2010.-С.387-389.

81. Субтельний М. Б. Вплив світової фінансової кризи на стан іпотечного кредитування в Україні // Економічний і соціальний розвиток України в ХХІ столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації: збірник тез доповідей Сьомої Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених (Тернопіль 25-26 лютого 2010 року).- В 2 т.-Тернопіль: ТНЕУ «Економічна думка», 2010.- С.209-211.

82. Субтельний М. Б. Мараторій на продаж сільськогосподарських земель, як основна проблема розвитку аграрної іпотеки // Розвиток України в ХХІ столітті: економічні, соціальні, екологічні, гуманітарні та правові проблеми: Збірник тез доповідей III Міжнародної науково-практичної інтернет-

конференції (Тернопіль, 15 жовтня 2008р.)/В 2 т.-Тернопіль: ТНЕУ, 2008.- С.125-127.

83. Субтельний М. Б. Сучасні тенденції розвитку іпотечних цінних паперів в Україні // Розвиток банківської системи України як основа реалізації стратегії економічного зростання: Матеріали I Міжнародної науково-практичної конференції студентів, аспірантів та молодих вчених (Тернопіль, 31 жовтня 2008 р.).-Тернопіль, 2008.-С.169-172.

84. Терещенко Г.М., Яковенко С.М. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика // Фінанси України. - 2008. - №8. - С. 20-27.

85. Тіней А.В. Суть іпотечного кредитування в сільському господарстві // Економіка АПК. - 2008. - №3. - С. 91-98.

86. Тригуб О.В. Досвід країн із розвинутою ринковою економікою у створенні національної моделі іпотечного кредитування будівництва житла // Формування ринкових відносин в Україні. - 2007. - №11. - С. 90-95.

87. Тригуб О.В. Роль Державної іпотечної установи в організації системи іпотечного кредитування в Україні // Формування ринкових відносин в Україні. - 2007. - №4. - С.15-19.

88. Тригуб О.В. Сек'юритизація іпотечних активів: світовий досвід та перспективи впровадження в Україні // Економіка та держава. - 2009. - №1. - С. 27-30.

89. Хе О.В. Реструктуризация ипотечных жилищных кредитов // Деньги и кредит. - 2009. - №5. - С. 67-70.

90. Чупіс А.В. Розвиток земельної іпотеки в Україні // Економіка АПК.- 2007. - №5. - С.88-90.

91. Шевченко К., Конопльов В. Індекс іпотечного кредитування як інструмент здешевлення іпотечних кредитів // Вісник Національного банку України. - 2008. - №5. - С. 12-16.

92. www.banker.ua.

93. www.ipotek.ru.

94. www.ipoteka.net.ua.

95. www.finance.ua.