

УДК 336.4

Т. Г. Ніколаєв, Д. Г. Ніколаєв

*Дніпропетровський національний університет ім. Олесь Гончара***ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ МЕХАНІЗМУ ЗДІЙСНЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

Робота присвячена проблемі механізму здійснення іпотечного кредитування в Україні. Розглянуто основні моделі та механізми, які можуть використовуватися на практиці на іпотечному ринку, їх основні переваги та недоліки.

**Ключові слова:** іпотечний ринок, механізм іпотечного кредитування, базові моделі іпотечного кредитування.

**Актуальність проблеми.** Незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, іпотечний ринок у перспективі є одним із найдинамічніших сегментів кредитного ринку України. Іпотечне кредитування, з одного боку, стимулює приплив фінансових інвестицій в економіку, сприяє вирішенню житлового питання, а з другого — формуванню кредитних активів на принципах забезпеченості, стабільної прогнозованої доходності і довгострокового характеру. Це стимулює розвиток цього напряму фінансовою ринку як на ринні держави в контексті виконання нею соціальної функції, так і на рівні окремих банківських та небанківських фінансових структур, які є учасниками іпотечних відносин.

Таким чином, актуальність теми іпотеки для України останнім часом набуває все більш пріоритетного значення в контексті розвитку держави і суспільства. Увага до цієї проблематики породжена, скоріше, не намаганням копіювати зарубіжний досвід, а привести в дію вже створені в Україні економічні та правові передумови для широкомасштабного запровадження іпотечного кредитування.

**Мета дослідження.** Тому метою роботи є удосконалення варіантів механізму здійснення іпотечного кредитування на засадах аналіз його особливостей у нашій країні.

**Аналіз останніх наукових досліджень.** Іпотека в сучасному визначенні — це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи [11, с. 25].

Предметом іпотеки можуть бути ділянки землі та майно, що на ній розташоване, будівлі, споруди, квартири, підприємства як цілісні майнові комплекси, інше майно, віднесене законодавством до нерухомого. Залежно від предмета іпотеки виділяють іпотеку житла (житлову іпотеку), іпотеку земельних ділянок (іпотеку землі) та іпотеку комерційної нерухомості (комерційну іпотеку) [7, с. 28].

Різноманітність правових систем різних країн зумовили і виникнення різновидів іпотек, які за правовою основою поділяються на англосаксонську та романо-германську [12]. Якщо за англосаксонським правом сутність іпотеки ближча до давньоримського правового інституту фідучії, коли предмет застави знаходиться у власності заставодержателя, то романо-германська система права, яка поширена в континентальній Європі, базується на давньоримському понятті

іпотеки (hypoteka) [10, с. 56]. Це передбачає, що предмет застави залишається у власності заставодавця.

Аналіз зарубіжного досвіду форм іпотеки дозволяє дати сучасне визначення поняття "іпотека" як економічного та правового інституту [6, с. 19]. Іпотеку одночасно можна визначити як взаємопоєднані між собою категорії. По-перше, це грошові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості, землі, окремих об'єктів рухомого майна, майнових прав, емісійних іпотечних цінних паперів, а також цінних іпотечних боргових зобов'язань. По-друге, це – заставна. По-третє, це – іпотечний кредит.

**Основні результати дослідження.** Основою функціонування іпотечного ринку є система організованих на основі певних принципів та правових норм економічних відносин, які виникають в процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю.

Основними учасниками іпотечного ринку є [10, с. 37]:

- позичальник, що отримує кредит;
- кредитор (банк чи небанківська фінансова установа), що надає позичальнику кредит під заставу нерухомості;
- посередник – спеціалізована установа, що забезпечує залучення вільного капіталу для його наступного реінвестування в іпотечні кредити;
- інвестори (в основному інституційні), що купують цінні папери, випущені на основі іпотечних кредитів.

Первинний іпотечний ринок визначається відносинами позичальника і банку, а його інструментом є заставна.

Заставна оформлюється при наданні кредитною установою іпотечного кредиту, якщо її випуск передбачений іпотечним договором. Заставна – це юридичний документ, що свідчить про заставу боржником належного йому рухомого майна (землі, будівель, споруд). Заставна видається кредитору (особі, яка дала гроші в борг) і перебуває в нього до завершення розрахунків з боржником. У разі невчасної сплати боргу кредитор має право продати заставлене майно чи стати його власником. Заставну укладають в нотаріальній конторі і реєструють у кадастровій книзі.

Первинний іпотечний ринок передбачає продаж заставної або передачу її у заставу. Крім цього, заставні можуть використовуватися іпотечним кредитором як забезпечення емісії іпотечних облігацій або продажу пулу заставних при рефінансуванні. При цьому виникають інструменти фондового ринку, тобто створюється вторинний іпотечний ринок. Інструментами цього ринку є цінні папери, забезпечені іпотечними кредитами.

Зміст вторинного іпотечного ринку складає ланцюжок: позичальник – банк – інвестор, це однорівнева модель вторинного іпотечного ринку, або позичальник – банк – посередник – інвестор – дворівнева модель вторинного іпотечного ринку.

При однорівневій моделі (рис. 1) банк на першому етапі надає позичальнику іпотечний кредит. Щоб отримати кошти для подальшої кредитної діяльності, банк має право рефінансування шляхом випуску іпотечних облігацій. Для цього банками формуються пули заставних. Існує також і дворівнева модель вторинного іпотечного ринку, яка наведена на рис. 2.

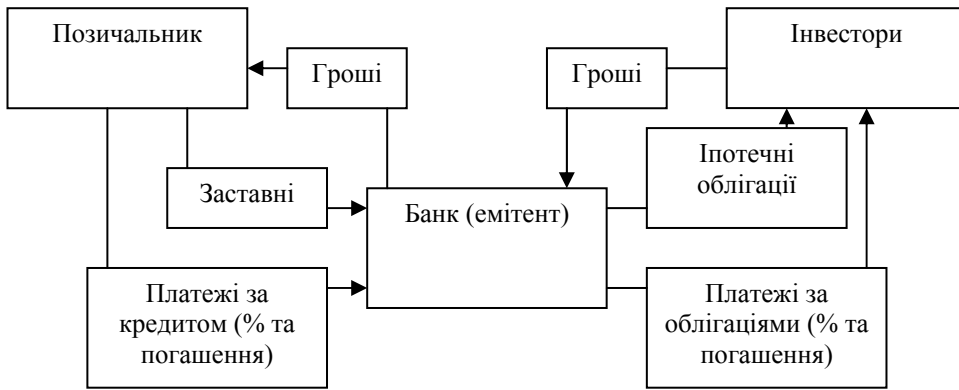


Рис. 1. Механізм однорівневої моделі вторинного іпотечного ринку

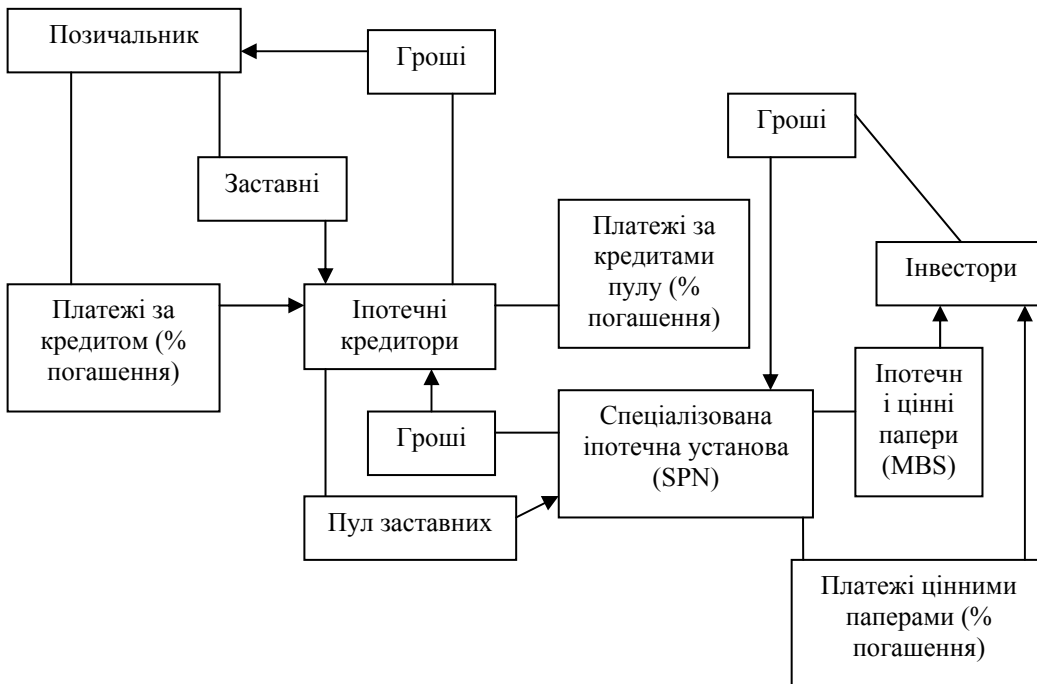


Рис. 2. Схема дворівневої моделі вторинного іпотечного ринку

Перший рівень моделі – це первинні кредитори – банки та небанківські фінансові установи, що видають іпотечні кредити.

Другий рівень – спеціалізовані іпотечні установи (СІУ), яким банки продають пули заставних. СІУ є основною структурною ланкою вторинного іпотечного ринку.

Спочатку іпотечний кредитор формує пул заставних. Потім продає цей пул спеціалізованій іпотечній установі (СІУ), тобто іпотечні активи передаються з балансу іпотечного кредитора на баланс СІУ. СІУ стає власником іпотечних активів і емітує під них іпотечні цінні папери. Згідно зі статутом СІУ не має права займатись іншим бізнесом. Таким чином, емітовані іпотечні цінні папери підпадають тільки під ризики іпотечних активів, що сек'юритизуються.

Емітовані та забезпечені пулом заставних цінні папери СІУ продає інвесторам, сплачуючи іпотечному кредитору частину коштів, отриманих від цього продажу. Інструментами дворівневого вторинного іпотечного ринку є цінні папери, забезпечені пулом заставних: MBS.

Перевага дворівневої моделі вторинного іпотечного ринку полягає у тому, що комерційний банк через спеціалізовану іпотечну установу може залучати для надання кредиту значні фінансові ресурси.

Недоліків ця модель має значно більше порівняно з європейською, оскільки її механізм є досить складним, а його використання потребує більших витрат. Це, у свою чергу, призводить до збільшення вартості кредитів. Серед недоліків цієї моделі є складність законодавчого регулювання.

Отже розглянуті вище дві моделі не є антагоністами і можуть співіснувати.

В Україні програми іпотечного кредитування (в першу чергу, кредити для придбання житла) активно почали розвиватися з 2000 р.. За останній рік відчутно зріс інтерес банків до теми іпотечного кредитування. Банки намагаються у цих непевних умовах самотужки або у співпраці з ріелторами зайняти перспективну нішу на ринку. Те, що ця ніша перспективна, підтверджує і активізація ринку нерухомості, і збільшення кількості потенційних покупців, які хочуть і можуть купувати квартири в кредит, і просто здорова логіка та досвід інших країн (як правило, нерухомість купують у кредит, бо це вигідно).

Банки пропонують агентствам нерухомості (буває і навпаки) укладати договори про співробітництво, суть яких полягає у тому, що агентства поставляють банку клієнта, а банк сам оформляє (веде усю підготовчу роботу з клієнтом-позичальником, проводить андеррайтинг, оцінює і аналізує об'єкт нерухомості та продавців тощо) і видає іпотечний кредит. Інший варіант співпраці банку й агентства (на мій погляд, більш ефективніший) полягає в тому, що за цим договором (у більшості випадків це тристоронній договір між банком, агентством та страховиком) агентство проводить усю підготовчу роботу з клієнтами, як покупцем, так і продавцем, робить оцінку об'єкта нерухомості та попередню оцінку платоспроможності позичальника. Це співробітництво буде розвиватися і надалі, у різних формах, залежно від розвитку законодавчої бази.

Аналіз основних проблем у сфері вітчизняного іпотечного кредитування свідчить, що, по-перше, сьогодні найголовнішою з них є проблема опанування створеної законодавчої бази іпотечного кредитування. Зокрема це стосується питань захисту прав кредитора у роботі із заставою, ведення державного реєстру застав, захисту активів кредитора від цінних та інфляційних ризиків, законодавчого забезпечення іпотечного кредитування і рефінансування іпотечних кредитів, випуску іпотечних цінних паперів тощо. Відповідним відомствам необхідно якнайшвидше прийняти підзаконні акти, які зміцнять правові основи іпотечного кредитування, проведення факторингових операцій з іпотечними боргами, обіг іпотечних сертифікатів, урегулюють питання довірчого управління власністю, поглиблюють експеримент у житловому будівництві.

По-друге, необхідно визначитися з таким інструментом, як застава, затвердженим Законом України "Про іпотеку".

По-третє, досвід роботи АКБ "Аркада" на ринку іпотечних кредитів може бути поширений на всю банківську систему України. Зокрема це стосується зниження ризиків іпотечного кредитування, захисту внесків і боргів населення від інфляції на основі умовної грошової одиниці "одін", випуску цінних паперів

"Аркада-фондом" з метою рефінансування іпотечних кредитів, практики надання іпотечних кредитів тощо.

По-четверте, необхідно прискорити створення системи державної реєстрації застав, іпотек та укладення угод про них.

По-п'яте, проблематика розвитку іпотечного кредитування в Україні у контексті прийнятих законів України "Про іпотеку", "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" і "Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" потребує додаткових наукових досліджень і розробок. Доцільною, на наш погляд, була б розробка цілісної концепції розвитку іпотечного кредитування в Україні на тривалу перспективу, яка враховувала б і вітчизняний досвід, і зарубіжну практику

Можна констатувати, що в Україні за програмою іпотечного кредитування активно і системно (із серйозною рекламою) пропонують свої послуги біля 10 банків. Ще біля 15-20 банків намагаються надавати такі послуги, але переважно працюють із корпоративними клієнтами. Всі банки мають намір зміцнити свої позиції на ринку іпотечного кредитування, оскільки вважають іпотечне кредитування прибутковим і менш ризикованим за споживче кредитування в цілому. Іпотечне кредитування сконцентроване передусім у Києві та інших великих містах – Дніпропетровську, Харкові, Одесі, Донецьку, Запоріжжі та Львові.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** У процесі аналізу іпотечного кредитування нами було встановлено такі особливості ринку іпотеки України:

- високий ступінь кореляції з ціновою ситуацією на місцевому ринку нерухомості;

- значний рівень його валютизації. Це насамперед свідчить про те, що сегмент іпотечного кредитування в нашій країні перебуває в стадії формування;

- оскільки іпотека в Україні покликана вирішувати насамперед житлову проблему, впродовж останніх трьох років близько 2/3 від загального обсягу наданих іпотечних кредитів становили позики на купівлю житла на вторинному ринку;

- з 2004 р. середній розмір житлового кредиту постійно зростає.

Аналіз привабливості ринку показав, що:

1. Портфель іпотечних кредитів в Україні за різними підрахунками становить від 1 до 2% обсягу ВВП.

2. Частка іпотечних кредитів в загальному кредитному портфелі неухильно зростає – в липні 2006 р. цей показник становив 4,8%, в січні 2007 року – 7,5%, а в липні 2008 року – вже 8,7%.

3. На думку більшості вітчизняних банкірів, для повного заповнення іпотечного ринку достатньо додаткової появи трьох-чотирьох сильних гравців. Іноземні фінансові холдинги, які прийшли в Україну саме з метою завоювання роздрібного ринку, мають дещо іншу думку. Вони впевнені, що для охоплення ринку достатньо усього від трьох до п'яти потужних фінансових структур. У результаті варто очікувати не просто суцільного заповнення ринку, а справжньої конкурентної битви за клієнтів на ринку іпотеки. Істотно підсилити свої роздрібні позиції обіцяють банки, в які прийшов іноземний капітал. Вони, до речі, і так утримують позиції лідерів.

Але є і фактори ризику:

– короткострокові джерела фінансування довгострокових іпотечних активів первинних іпотечних кредиторів можуть призвести до загострення цінових ризиків та ризиків ліквідності іпотечних кредиторів, особливо малих та середніх банків, які поступово обмежуватимуть надання іпотечних кредитів.

– неприйнятні для більшості населення умови кредитування, з огляду на високі процентні ставки, що знаходяться залежно від рівня ставок за депозитами, посилюють вплив кредитного ризику;

– подальша валютизація ринку іпотечних кредитів; загострення валютних ризиків для позичальників з можливою трансформацією в кредитні ризики, в разі значного здешевлення гривні (платіжний шок); залежність кредиторів від зовнішніх джерел та поведінки експортерів;

– системні ризики, що пов'язані з браком надійних ліквідних інструментів на фондовому ринку у вигляді іпотечних цінних паперів, з огляду на потреби щодо формування активів пенсійними фондами та страховими компаніями;

– дефіцит джерел фінансування будівництва з макроекономічними наслідками.

Таким чином, хоча український іпотечний ринок є відносно молодим, йому притаманний ряд специфічних рис, які визначають його характер і поточні тенденції розвитку

### Бібліографічні посилання і примітки

1. Закон України "Про іпотеку" від 05.06.2003 р. // Вісник Верховної Ради. – 2003. – № 38.
2. Банківські операції [Текст]: підручник. – 2-ге вид., випр. і доп. / А. М. Мороз, М. І. Савлук, М. Ф. Пуховкіна – К.: КНЕУ, – 2002. – 495 с.
3. Веремейкина В.Д. Статистический анализ динамики развития ипотечного кредитования [Текст] / В.Д. Веремейкина // Деньги и кредит. – 2004. – №9. – С. 32–48
4. Волков С. Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні [Текст] / С. Волков, Г. Шемшученко // Вісник НБУ. – 2003. – №6. С. 24–35.
5. Гришук Н. Правове регулювання іпотечного кредитування та іпотечних ринків в Україні [Текст] / Н. Гришук // Вісник НБУ. – 2005. – №4. – С.41–45.
6. Евтух А.Т. Жилищная ипотечная система: мировой опыт [Текст] / А.Т. Евтух // Деньги и кредит. – 2000. – №10. – С. 16–24.
7. Євтух О. Житлова іпотека: фінансово – економічний аспект [Текст] / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2005. – №4. – С.21–36.
8. Євтух О. Моделі іпотечних механізмів і вплив на них різноманітних факторів [Текст] / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2001. – №3. – С. 16–23.
9. Ипотечный кредит в Украине: перспективы и возможные последствия [Текст] // Банковское дело. – 2003. – №4. – С. 42–53.
10. Іпотечне кредитування [Текст]: навчальний посібник / За редакцією О. С. Любуня, О. І. Кірєєва, М. П. Денисенка. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
11. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні [Текст] / С. І. Кручок. – К.: Урожай, – 2003. – 124 с.
12. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування: зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні [Текст] / Н. Ревуцька // Цінні папери України. – 2004. – №2 (290).
13. Ткаченко О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні [Текст] / О. Ткаченко, О. Збруцька // Вісник НБУ. – 2004. – №9. – С. 5–7.

*Надійшла до редколегії 25.06.09.*

**Nikolayev T.G., Nikolayev D.G.**

**THEORETICAL PRINCIPLES OF MECHANISM OF REALIZATION OF  
MORTGAGE CREDITING ARE IN UKRAINE**

**Work is devoted the problem of mechanism of realization of the mortgage crediting in Ukraine. Basic models and mechanisms which can be utilized in practice at the mortgage market are in-process considered, them basic advantages and failings.**

**Keywords: mechanism of realization of the mortgage crediting, mortgage market, basic models of realization of the mortgage crediting.**

**Николаев Т.Г., Николаев Д.Г.**

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ МЕХАНИЗМА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ  
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ**

**Работа посвящена проблеме механизма осуществления ипотечного кредитования в Украине. В работе рассмотрены основные модели и механизмы, которые могут использоваться на практике на ипотечном рынке, их основные преимущества и недостатки.**

**Ключевые слова: механизм осуществления ипотечного кредитования, ипотечный рынок, базовые модели ипотечного кредитования**