

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

Янковий Нестор Ігорович

**ШОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО
РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ**

Спеціальність 7. 03050802 – банківська справа

Дипломна робота за освітньо-кваліфікаційним рівнем “спеціаліст”

Виконав студент групи БСс – 51
Н. І. Янковий

Науковий керівник
к.е.н., Краснов С. О.

Дипломну роботу допущено
до захисту:

«_____» _____ 2013 р.

Завідувач кафедри

_____ О. В. Дзюблюк

Тернопіль – 2013

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	
1.1. Сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування	6
1.2. Іпотечний ринок та механізм його функціонування	16
1.3. Економічні засади формування іпотечного кредитування	26
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	37
РОЗДІЛ 2. ТЕНДЕНЦІЇ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	
2.1. Аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні	39
2.2. Застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків	53
2.3. Світовий досвід становлення та розвитку іпотечного кредитування ..	65
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	75
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	
3.1. Формування інфраструктурних інститутів іпотечного ринку	77
3.2. Напрями ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні ..	84
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3	90
ВИСНОВКИ	91
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	96
ДОДАТКИ	106

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи у сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування.

Метою розбудови сучасної системи іпотечного кредитування в Україні є створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів. Водночас це сприятиме вирішенню таких стратегічних завдань: залучення довгострокових фінансових ресурсів національних та іноземних інвесторів в економіку України; підвищення платоспроможного попиту населення для вирішення проблеми забезпечення житлом; активізація ринку нерухомості; розвиток фондового ринку та ринку фінансових послуг, у тому числі банківського та небанківського секторів; стимулювання розвитку національної економіки в цілому та будівельної зокрема, а також пов'язаних із нею галузей економіки, аграрного сектору.

Огляд літератури з теми дослідження. Питанням розвитку ринку іпотечного кредитування присвячено праці провідних вітчизняних та зарубіжних економістів. Проблематиці іпотеки приділяли значну увагу представники світової економічної думки, такі як: Б. Батлер, І. Бернارد, Л. Гітман, Р. Міллер, Ф. Фабоці, Г. Харрісон, Дж. Харт, а також російські вчені: Ю. Агєєв, Н. Журкін, М. Логінов, В. Кудрявцев, О. Кудрявцева, О. Лаврушин. Представниками вітчизняної науки, що здійснюють дослідження проблем іпотечного кредитування, є: С. Арбузов, В. Базилевич, О. Гриценко, О. Євтух, М. Дем'яненко, В. Корнєєв, В. Кравченко, В. Лагутін, І. Лютий, А. Мороз, О. Онищенко, А. Пересада, Н. Погорельцева, В. Поляченко, В. Прокопенко,

П. Саблук, В. Савич, М. Савлук.

Проте, окремі питання теорії та практики становлення іпотеки в Україні залишаються недостатньо вивченими. Усе це дає підстави стверджувати, що проблеми розвитку системи іпотечного кредитування в Україні потребують подальшого поглибленого дослідження, яке є актуальним як у теоретичному, так і у практичному аспекті, що і зумовило вибір об'єкта, мети дослідження та її актуальність.

Мета і завдання дослідження. Метою даної дипломної роботи є дослідження теоретичних основ формування та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, обґрунтування напрямів активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Для досягнення поставленої мети передбачено постановку, формулювання і розв'язання наступних наукових і практичних завдань:

- дослідити економічну сутність іпотечного кредитування та його роль в процесах економічного відтворення;
- розглянути механізм функціонування іпотечного ринку;
- проаналізувати особливості та тенденції розвитку системи іпотечного кредитування в Україні;
- розглянути інструменти іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків;
- дослідити світовий досвід становлення та розвитку іпотечного кредитування;
- обґрунтувати пропозиції щодо забезпечення ефективного функціонування системи іпотечного кредитування України.

Об'єкт і предмет дослідження. Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування України.

Предметом дослідження є механізм формування і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Методи дослідження. У роботі застосовувались як загальнонаукові, так і спеціальні методи дослідження іпотечного кредитування. Зокрема: системного та

порівняльного аналізу – при дослідженні динаміки, тенденцій і проблем становлення та розвитку іпотечного ринку в Україні; наукового абстрагування – при обґрунтуванні інституційних засад становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні; загальнонауковий метод пізнання – при вивченні організаційно-економічного та правового механізму іпотечного кредитування; порівняння, аналогії, прогнозування – при обґрунтуванні шляхів удосконалення розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Інформаційна база роботи. Статистичну та фактологічну основу дослідження складають закони України, постанови та декрети Кабінету Міністрів України, укази Президента України, нормативні документи Національного банку України, банківських установ, наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених з іпотечного кредитування, довідково-інформаційні матеріали розміщені в мережі Інтернет.

Практичне значення роботи полягає у тому, що отримані результати дослідження можуть використовуватись у процесі активізації іпотечного кредитування в Україні.

Структура роботи. Дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Повний обсяг дипломної роботи – 95 сторінок комп'ютерного тексту, у тому числі 3 таблиці, 10 рисунків, список використаних джерел з 105 найменувань, 2 додатків.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування

Побудова ринкових відносин в Україні неможлива без використання різних способів забезпечення зростаючих зобов'язань. Одним із них є іпотека. Іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном. Як свідчить міжнародний досвід, це достатньо надійний засіб забезпечення виконання зобов'язань.

Термін “іпотека” (з грец. *hypothēke* – заклад, застава) виник в VI столітті до нашої ери в Стародавній Греції і пов'язувався із забезпеченням відповідальності боржника перед кредиторами певними земельними володіннями [55, с. 17].

У Німеччині іпотека виникла на початку XIV століття. До того часу там переважав принцип особистої відповідальності за борги. Німецьке законодавство визначає іпотеку як право використання нерухомого майна у визначеному законом порядку шляхом користування цим майном або через його відчуження. Власник обтяженого іпотекою нерухомого майна може і надалі передавати це майно у спадок, відчужувати його і користуватися чи розпоряджатися ним в інший спосіб, оскільки іпотечний закон цього не забороняє [87, с. 80].

У Франції до XVI століття зберігалась негласна іпотека, за якої іпотека поширювалась на нерухомість незалежно від зміни власника і вже тоді була надійним речовим правом. В Росії виникнення інституту іпотеки як застави нерухомого майна пов'язують з появою права приватної власності у XIII – XIV ст.

В юридичному аспекті іпотеку розглядають як спосіб забезпечення зобов'язань [83] або як вид забезпечення нерухомим майном виконання боргового зобов'язання [84]. В. Кудрявцев та О. Кудрявцева трактують іпотеку “як заставу нерухомості для отримання кредиту” [56, с. 4].

Н.П. Погорельцева розрізняє два аспекти іпотеки: юридичний та економічний. На її думку юридичний аспект іпотеки полягає в тому, що вона

виступає особливим видом забезпечення боргового зобов'язання за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу нерухомого майна, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця. Економічний аспект іпотеки, на думку вищезгаданого автора, полягає у тому, що іпотека являє собою єдність застави нерухомого майна та позичкового капіталу і постає як застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне [76, с.70].

В.Д. Лагутін та Г.А. Циліна вказують, що термін „іпотека” застосовується для визначення трьох категорій [59, с. 71; 102, с. 42]:

- 1) закладу непорушної рухомості з метою отримання особливої іпотечного боргу (правова категорія);
- 2) іпотечної позики, тобто грошової позики, яка надається під заклад нерухомості (економічна категорія);
- 3) заставної, або іншого боргового свідоцтва, яке посвідчує право заставотримача щодо забезпечення іпотекою зобов'язання.

Відповідно до ст. 1 Закону України “Про іпотеку” “іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом” [84].

О.Т. Євтух викладає дещо ширший підхід до іпотеки [30, с. 16]. Науковець наголошує на тому, що іпотечний кредит відіграє роль фінансового механізму, який здійснює перерозподіл нерухомості в інтересах суспільства. При такому підході іпотечний кредит розглядається як чинник капіталізації деяких виробничих факторів, таких як праця або нерухомість. Таким чином, розширюється традиційний погляд на іпотеку, як схему “позичальник – кредитор”, який названо “вузьким” [29, с. 23] до схеми “позичальник – інвестор”, який названо “широким поглядом на іпотеку”.

Г. Андрєєва пропонує розглядати іпотечне кредитування, з одного боку, як

цілісний механізм, що поєднує інтереси позичальників і кредиторів, включаючи інтереси інвесторів, ріелторів, страхових компаній, забудовників та інших суб'єктів ринку; з іншого, – як систему – багатофакторну модель, що містить сам процес видачі іпотечних кредитів, механізми залучення фінансових ресурсів з ринку капіталу та операції на ринку нерухомості. Але основою цієї системи науковець вважає саме кредит [1, с. 641].

В. Лагутін визначає іпотечний кредит як особливу форму кредиту, пов'язану з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель [60, с.24].

Автори “Нового економічного словника” характеризують іпотечний кредит як довгострокову позику, що надається під заставу нерухомості – землі та будівель виробничого або житлового призначення [67, с. 360].

Сутність іпотечного кредитування, як і будь-якого явища розкривається через його принципи, які являють собою загальні правила, за якими будується і функціонує будь-яка іпотечна схема.

О. Лаврушин виділяє ряд спеціальних, характерних саме для іпотеки принципів [57, с. 163]:

- визначення позички у вигляді частки застави;
- можливість залишення нерухомості в користуванні позичальника;
- одержання під заставу однієї і тієї ж нерухомості додаткових іпотечних позичок;
- надання позичок з урахуванням страхування;
- втрата об'єкта нерухомості при несплаті заборгованості в термін.

На думку О. Євтуха до категорії фінансово-кредитних принципів необхідно додати ще один важливий принцип – принцип довгостроковості [32, с. 33].

Соціально-правові принципи іпотеки найбільш деталізовані в працях І. Пучковської. Автор виділяє наступні принципи: спеціальності, обов'язковості, гласності, достовірності, безповоротності та старшинства [87, с. 37].

Принцип спеціальності полягає в тому, що в книгу – заносять запис про права, що стосуються визначеного майна, яке є предметом іпотеки. Для цього в

іпотечній книзі виділяється окремий аркуш. Записи ведуться як по імені власника, так і за назвою об'єкта нерухомості.

Принцип обов'язковості полягає в тому, що права, що стосуються об'єкта, неодмінно заносяться в книгу. Юридичне значення останнього полягає в тому, що речові права на нерухомість виникають не інакше і не раніш, ніж з моменту запису в книгу. Для кредитора іпотечної угоди не має значення угода, здійснена з нерухомістю без запису в книгу, оскільки ніякі інші вимоги не можуть враховуватися, поки не будуть задоволені вимоги, занесені в книгу.

Принцип гласності (публічності) закріплений у правилах про доступність іпотечних книг всім зацікавленим особам для ознайомлення з її змістом. З книги зацікавлена особа може довідатися не тільки про економічні (технічні) характеристики нерухомості, але і права інших осіб на нерухомість – право оренди, застави, сервітуту і т.п.

Принцип старшинства зводиться до, що занесені в книжку закладні права виконують у порядку часу їхнього внесення. Старшинство застосовується як при недиференційованих обтяженнях, так і при неоднорідних. Бувають два вчення почину старшинства – тотальна і релятивна. Адекватно до першого устанавлюються кілька іпотек на одне і теж майно. Здійснюється як би розподіл його на визначені частини. Кожна з іпотек ускладнює самостійний об'єкт (частину). На моменті визволення цього об'єкта з-під опіки позикодавці інших іпотек не вправі потребувати задоволення своїх вимог за рахунок цього об'єкта. Вони не просуваються вперед, і власник може розпоряджатися майном, що звільнилось від обтяження, на свій розсуд. Відповідно до другої теорії старшинства не тільки старша (перша) іпотека, але і кожна наступна поширюється на все майно, оскільки воно представляється єдиним і неподільним [87, с. 38].

Принцип достовірності забезпечується тим, що установи, які ведуть іпотечні книги (суди, іпотечні установи), повинні в кожному конкретному випадку перевіряти законність акта, що встановлює майнові права на нерухомість. Так, наприклад, чиновники іпотечної установи повинні упевнитися в тотожності і дієздатності осіб, що беруть участь в угоді.

О. Євтух наголошує, що дані принципи повинні бути доповнені економічними та соціальними принципами [32, с. 34]. Економічні принципи полягають насамперед у дотриманні принципу прибутковості, адже на основі діють суб'єкти іпотеки: кредитор, інвестор, а за певних умов і позичальник (останній, як правило, у дохідній іпотеці).

Принцип соціальності полягає в соціальній спрямованості іпотеки, насамперед в її доступності достатньо широким верствам населення. Даний принцип включає в себе і можливість доступу до іпотеки через підтримку держави певним соціально незахищеним групам населення: багатодітні сім'ї, інваліди, молодій сім'ї тощо.

Усі вищевикладені принципи взаємозалежні й утворюють систему іпотечних принципів на основі яких будується робота будь-якої конкретної іпотечної схеми.

У світовій практиці відомі три види іпотеки: законна (застосовується лише до передбачених законом юридичних фактів і не залежить від волі сторін), судова (встановлюється рішенням суду для забезпечення вимог позивача) і договірна (виникає на підставі іпотечної угоди, ініціатором якої виступає власник нерухомості).

Класифікують іпотеку і за іншими ознаками. Зокрема: 1) за об'єктом застави: звичайна, об'єднана, спільна; 2) за характером заставних відносин: наступна, умовна; 3) за колом учасників: іпотека з двостороннім характером, іпотека трьохстороннього характеру (позичальник, заставодавець, кредитор-заставодержатель), регресивний позов. Класифікацію видів іпотек наведено в табл. 1.1.

Залежно від предмета іпотеки виділяють іпотеку житла (житлову іпотеку), іпотеку земельних ділянок (іпотеку землі), іпотеку промислової нерухомості (промислову іпотеку) та іпотеку комерційної нерухомості (комерційну іпотеку). Відповідно до мети здійснення застави розрізняють іпотеку податкову, кредитну (або банківську), сімейну, іпотеку на майно опікуна. Банківська іпотека поділяється на соціальну, прибуткову та інші види залежно від призначення

кредитування. За правовою основою іпотеки поділяються на англо-саксонську та романо-германську. За англо-саксонським правом сутність іпотеки полягає у тому, що предмет застави знаходиться у власності заставодержателя, романо-германська система права передбачає, що предмет застави залишається у власності заставодавця [2, с. 24].

Таблиця 1.1

Класифікація видів іпотек [29, с. 19; 63, с. 113; 36, с. 8-15]

Класифікаційна ознака	Види іпотек
За характером предмета іпотеки	Житлова; земельна; промислова; комерційна; речові права на нерухоме майно
За внутрішньою субординацією іпотекодавця	Старша (перша);. молодша (наступна); остання
За зовнішньою субординацією іпотекодавця	Перша; друга; третя
За метою здійснення застави	Банківська; податкова; сімейна; іпотека на майно опікуна
За правовою основою	Англо-саксонське право; Романо-германське право; Договірна; законна; судова
За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців	Звичайна; об'єднана; спільна; майнова порука; умовна

За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців є [17]:

- нормальна іпотека завбачає передачу в заставу одного об'єкта нерухомого майна, який припадає іпотекодавцеві;
- унітарна іпотека зводиться до передачі в заставу двох або більше об'єктів нерухомого майна, які припадають іпотекодавцеві;
- колективна іпотека забезпечується шляхом передачі в заставу двох або більше об'єктів нерухомого майна, які належать різним особам;
- майбутня іпотека завбачує заставу нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки (дорогоцінний об'єкт). У разі звернення стягнення на предмет іпотеки вимоги кожного наступного іпотекоутримувача задовольняються після

повного задоволення вимог кожного попереднього іпотекоутримувача;

- відносна іпотека утворюється у разі, коли іпотечним договором встановлено, що вона набирає чинності з моменту виконання передбаченої цим договором умови.

Розрізняють іпотечні кредити, забезпечені іпотекою із встановленою черговістю задоволення вимог: іпотека першої черги (в іпотеку передається нерухомість, яка не знаходиться в заставі, іпотекодержатель має право першочергового задоволення своїх вимог) та наступні (передача в заставу нерухомого майна, що вже є предметом іпотеки відповідно до попереднього діючого договору іпотеки).

Виходячи з цього можна поділити іпотечні кредити на 3 групи: іпотечні кредити, що використовуються як спосіб фінансування придбання нерухомості; іпотечні кредити, що використовуються в якості способу рефінансування затрат, вже проведених при будівництві або придбанні нерухомості; іпотечні кредити, що використовуються в якості способу отримання фінансування на інші цілі під заставу нерухомості.

Остання група включає в себе іпотечні кредити, надані на споживчі потреби. Існують різні позиції щодо віднесення кредитів наданих під заставу нерухомості на споживчі потреби до іпотечних. Так, О. Гринько пропонує не відносити до іпотечних короткострокові будівельні кредити, забезпечені заставою нерухомості (наприклад, кредит на будівництво або розширення житла) [25, с.19]. В той же час, у вимогах до іпотечних кредитів прописано варіанти можливого цільового використання іпотечних кредитів, серед яких зазначено, що іпотечний кредит надається позичальнику, в т.ч. для поліпшення житлових умов та інших цілей [15]. Віднесення кредитів на споживчі потреби під заставу нерухомості до іпотечних спостерігається також у працях В. Лагутіна та В. Савича та інших [60, с. 95; 94, с.18]. Автор притримується позиції, що іпотечні кредити можуть надаватись не лише на купівлю або будівництво житла, а й на споживчі потреби.

Узагальнюючи класифікацію різновидів іпотечного кредитування, слід зауважити, що найбільше значення має банківська іпотека, що виникає у

відносинах між позичальником та кредитором (банком) з приводу надання іпотечного кредиту. Банківська (кредитна) іпотека – це правові відносини, що виникають між кредитором та позичальником з приводу забезпечення виконання кредитного зобов'язання нерухомим майном. Банківська іпотека встановлюється на підставі іпотечного договору. Банківська іпотека, як застава нерухомого майна, що реалізує на практиці один з найважливіших принципів кредитування – принцип забезпеченості, стала основою для розвитку сфери іпотечного кредиту.

Таким чином, основними перевагами на думку вчених, що досліджували умови функціонування механізму іпотечного кредитування, є наступні:

- іпотечне кредитування дає можливість не тільки банкам розширити свій капітал, а й знімає соціальну напругу в суспільстві щодо різного рівня доходу населення та можливостей придбання нерухомості різними прошарками суспільства;

- державні цінні папери на придбання житла стимулюють розвиток нових галузей економіки та загальне зростання ВВП країни;

- такий фінансовий інструмент як застава є одним із найбільш гнучких фінансових інструментів банківських установ, а також найбільш безпечним в порівнянні з іншими видами позик;

- відносини між банком та позичальником будуються як довгострокові, що спричиняє деяке емоційне прикріплення клієнта до банку. Як показує досвід, позичальник має тенденцію отримувати надалі й інші види банківських послуг саме від цього заставного провайдера;

- перспективною формою здійснення операцій на вторинному іпотечному ринку є електронні банківські операції. Інновації в інформаційних технологіях надають банкам значні переваги в обліку операцій іпотечного кредитування, розрахунків за допомогою електронних грошей тощо [24, с. 75].

Іпотека як інвестиційний інструмент має велике значення, оскільки:

- позичальника – побічна перспектива отримання значних коштів на тривалі терміни для вирішення житлової проблеми;

- кредитного інституту – постійна робота продовж декількох десятиріч зі

незмінними прибутками та гарантією повернення позики;

- країни – звичайні вкладення в житловий сектор, розвиток будівельної індустрії, а основне – становлення і піднесення ринкових відносин у багатьох секторах економіки, постановка значної кількості соціальних проблем.

Водночас чинна практика іпотечного кредитування має ряд негативних моментів. По-перше, довгостроковий характер іпотечних кредитів зумовлює відтік коштів банку на тривалий термін, який не адекватний строку залучених зобов'язань. По-друге, непередбаченість майбутньої динаміки фінансових ринків наражає банк на ризики іпотечного кредитування. Вихід з такої ситуації більшість фінансово-кредитних установ вбачають в отриманні рефінансування іпотечних операцій від інвесторів. Тому виділяємо два підходи щодо тлумачення меж іпотечного кредиту. У вузькому розумінні іпотечне кредитування характеризується відносинами щодо надання та обслуговування кредитів під заставу нерухомості у площині іпотечний кредитор – позичальник. У широкому розумінні іпотечне кредитування розглядається системно як іпотечний ринок, що включає відносини, пов'язані з акумуляцією кредитних ресурсів, безпосередньою видачею іпотечних кредитів, а також з обігом іпотечних цінних паперів та механізмом рефінансування [43, с. 107].

В. Меркулов вважає, що економічну сутність і значення іпотечного кредитування виражають функції, які воно виконує в економіці [65, с. 13]:

- формування й функціонування механізму залучення інвестицій у сферу матеріального виробництва;
- стимулювання обороту й перерозподілу житла;
- формування фінансового капіталу, що функціонує на вторинних іпотечних ринках.

Як одну з найважливіших функцій іпотечного кредиту, Д. Сергєєв та О. Євтух виділяють функцію стабілізатора банківської системи і фінансового сектору [30, 97]. Забезпечені нерухомістю кредити значно безпечніші (у порівнянні з бланковими) для банків, адже у випадку неповернення кредиту банк реалізує заставу і повертає свої кошти. Зниженню ризику при іпотечному

кредитуванні також сприяє цільовий характер позичок. Операції з нерухомістю є одними з найменш ризикованих в порівнянні з іншими кредитними операціями комерційних банків. Таким чином, функціонування іпотеки розширюється до рівня фінансово-банківської системи країни.

Сфера дії іпотечного кредиту включає не лише фінансовий сектор. На нашу думку, іпотеку необхідно розглядати враховуючи її ефекти не тільки у фінансовому секторі, а й у макроекономічних, соціальних і політичних сферах життєдіяльності суспільства та держави.

В цьому контексті, Н.В. Копишинська зазначає, що нерухомість може становити значну частину активів будь-якої країни, й іпотечний кредит може впливати на всі сфери економіки [44, с. 54].

Основними напрямками впливу іпотечного кредитування на економіку загалом є такі:

- іпотека розвиває, зміцнює і сприяє стабілізації фінансового сектору;
- розвиток іпотечного бізнесу позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, веде до зростання виробництва в низці галузей промисловості;
- розвиток іпотечного кредитування впливає на подолання соціальної нестабільності.

Для банківських установ переваги іпотечного кредитування полягають у більш надійному забезпеченні порівняно із кредитами під заставу рухомого майна, прибутковості іпотечних продуктів та стабільності клієнтів, а також у додаткових можливостях рефінансування. В той же час недоліки іпотечного кредитування для банків полягають у необхідності тримати додатковий штат оцінювачів-професіоналів, зниженні ліквідності через довгострокове вилучення кредитних ресурсів та складність прогнозування ринкових ставок на такий період, проблемності залучення довгострокових фінансових ресурсів.

Отже, можна зробити висновок щодо економічної сутності іпотечного кредитування, який слід визначати як систему економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, які

надаються під заставу нерухомості. Ефективність іпотечного кредитування певною мірою визначається ступенем організації іпотечних кредитних відносин на іпотечному ринку.

1.2. Іпотечний ринок та механізм його функціонування

Важливе місце у формуванні ефективної системи іпотечного кредитування належить іпотечному ринку, який об'єднує фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації фінансових ресурсів, забезпеченню макроекономічної стабілізації та економічної рівноваги.

Іпотечний ринок розглядається як такий, що забезпечує рух фінансового капіталу у формі іпотечних цінних паперів і виступає сегментом ринку цінних паперів або як сфера акумулювання довгострокових грошових нагромаджень з метою надання іпотечних кредитів шляхом емісії іпотечних облігацій, а тому є частиною ринку позикових капіталів [76, с. 66]. Отже, у трактуванні сутності іпотечного ринку головним чином робиться наголос на аспект залучення джерел фінансування з метою подальшої видачі іпотечних кредитів.

О.Євтух подає більш точне визначення іпотечного ринку з точки зору ресурсного підходу: «іпотечний ринок – це система організованих на основі певних принципів та правових норм економічних відносин, які виникають в процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю» [29, с. 20].

На думку І. Разумової іпотечний ринок є частиною фінансового ринку, на якому відбувається перерозподіл позикового капіталу, забезпеченого заставою нерухомості. Він функціонує за рахунок іпотечних кредитів, що видаються на первинному іпотечному ринку і рефінансуються на вторинному іпотечному ринку [88, с. 53].

Отже, з одного боку, іпотечний ринок передбачає створення іпотечного позикового капіталу у вигляді іпотечних кредитів, а з іншого – трансформує позиковий капітал у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомим майном, причому даний процес є двостороннім.

Таким чином, іпотечний ринок – система організованих економічних відносин, які виникають в процесі генерації іпотечного позикового капіталу та його трансформації у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомим майном. Формами іпотечного позикового капіталу є іпотечні кредити, а фінансовими зобов'язаннями, що забезпечені нерухомим майном, є інструменти фінансування іпотечних кредитів – заставні, іпотечні облігації, іпотечні сертифікати та інші види іпотечних цінних паперів.

Специфічним товаром на іпотечному ринку виступає іпотечний капітал – позиковий капітал, наданий під заставу нерухомості, який обертається з одного боку, у вигляді іпотечних кредитів, а з другого боку представлений іпотечними цінними паперами.

Іпотечний ринок поділяється на первинний та вторинний. Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність [2, с. 40].

З розвитком іпотеки на фінансовому ринку з'явилися інвестори, які мають кошти та бажання отримати додатковий прибуток шляхом надійного (з низьким ризиком) інвестування. Такі можливості дає інвестування в цінні папери, забезпечені заставними, які могли би емітувати та продавати інвесторам банківські інститути. Надійність цих цінних паперів забезпечується жорсткими законодавчими обмеженнями сфер розміщення ресурсів, умовами кредитування, чіткою спеціалізацією діяльності банків як по активних, так і по пасивних операціях.

Учасниками первинного ринку іпотечного кредитування є:

– позичальник – суб'єкт іпотечних кредитних відносин, що одержує у тимчасове користування іпотечний капітал на умовах повернення, строковості, платності, забезпеченості з метою придбання нерухомості;

– кредитор (первинний іпотечний кредитор) – фінансово-кредитний

посередник, що акумулює грошові ресурси, трансформує їх у позичковий капітал та розподіляє між позичальниками у формі іпотечних кредитів з метою отримання прибутку [37, с. 30].

В особі кредитора можуть виступати банки; іпотечні банки – спеціалізовані інститути з іпотечного кредитування; ощадні інститути, які залучають заощадження населення та надають іпотечні кредити приватним особам (позико-ощадні асоціації, житлово-будівельні кооперативи, ощадні банки тощо).

Окрім цього, учасниками первинного іпотечного ринку виступають інфраструктурні інститути ринку іпотечного кредитування: установи нотаріальних та юридичних послуг, посередники на ринку нерухомості, оцінювачі; органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та правочинів, предметом яких є нерухоме майно, судові органи; страхові компанії, які здійснюють майнове страхування, страхування життя і працездатності позичальника, страхування цивільної відповідальності учасників іпотечного ринку.

Мірою ефективності функціонування первинного іпотечного ринку є не лише нарощування масштабів іпотечного кредитування в абсолютних показниках, а й формування якісних характеристик іпотечного позикового капіталу, що забезпечується шляхом стандартизації процесу іпотечного кредитування.

Роль стандартизації процедур надання і моніторингу іпотечних кредитів полягає у зменшенні ризиків іпотечного кредитування, забезпеченні прозорості процедур надання та обслуговування іпотечних кредитів, а також створенні передумов для залучення до системи іпотечного кредитування довгострокових фінансових ресурсів, у тому числі через випуск іпотечних цінних паперів на вторинному ринку. Сьогодні в Україні видача та обслуговування іпотечних кредитів банками спирається на Стандарти Європейського банку реконструкції та розвитку та Стандарти житлового іпотечного кредитування, розроблені Українською національною іпотечною асоціацією [39].

Розширення обсягів іпотечного кредитування на первинному ринку, потреба у ліквідних довгострокових коштах для подальшого розширення іпотечних

операцій та поява на фінансовому ринку інвесторів, які володіють значними обсягами фінансових ресурсів та бажають отримати стабільний прибуток шляхом їх надійного інвестування в активи з низьким ризиком, призвели до появи вторинного іпотечного ринку. Він є тією часткою іпотечного ринку, яка охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами (а також всередині цих груп), що виникають в процесі купівлі-продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та інших похідних інструментів. При цьому кредитор стає заставадавцем, а інвестор – заставоютримувачем.

Залежно від того, як складаються взаємовідносини між учасниками вторинного іпотечного ринку, виділяють однорівневу і дворівневу моделі вторинного іпотечного ринку [48, с. 24].

Розмежування однорівневої і дворівневої моделей іпотечного ринку більшість дослідників здійснюють за особливостями механізму рефінансування іпотечних позик: однорівнева передбачає об'єднання функцій первинного кредитора та емітента іпотечних цінних паперів, дворівнева – виділення функції емітента іпотечних цінних паперів облігаційного типу у самостійну [71, с. 8].

Так як рефінансування передбачає обмеження джерел фінансування іпотечних позик прямим продажем іпотечних кредитів та емісією іпотечних цінних паперів, то однорівнева і дворівнева моделі виступають різновидами іпотечного механізму, заснованого на функціонуванні вторинного ринку іпотечного капіталу [77, с. 26]. Ланцюг взаємовідносин “позичальник – банк – інвестор” формує однорівневу модель, а “позичальник – банк – посередник – інвестор” – дворівневу.

1. Дворівнева (“американська модель”) зосереджує увагу на вторинний ринок заставних [2, с. 70]. Сутність моделі полягає в тому, що банк видає іпотечний кредит позичальнику в обмін на зобов'язання протягом визначеного терміну щомісяця переводити в банк фіксовану суму (рис. 1.1). Це зобов'язання позичальника забезпечене заставою житла, що здобувається. Банк продає кредит одному з агентств іпотечного кредитування, передаючи при цьому і зобов'язання із забезпечення. Агентства негайно відшкодовують банку виплачені позичальнику

грошові кошти і замість цього просять переводити одержувані від нього щомісячні виплати, за винятком прибутку (маржі) банку, в агентство. Величина щомісячних виплат, тобто ставка, за якою агентство зобов'язується купувати іпотечні кредити, встановлюється ним самим на підставі вимог інвесторів до прибутковості відповідних фінансових інструментів.

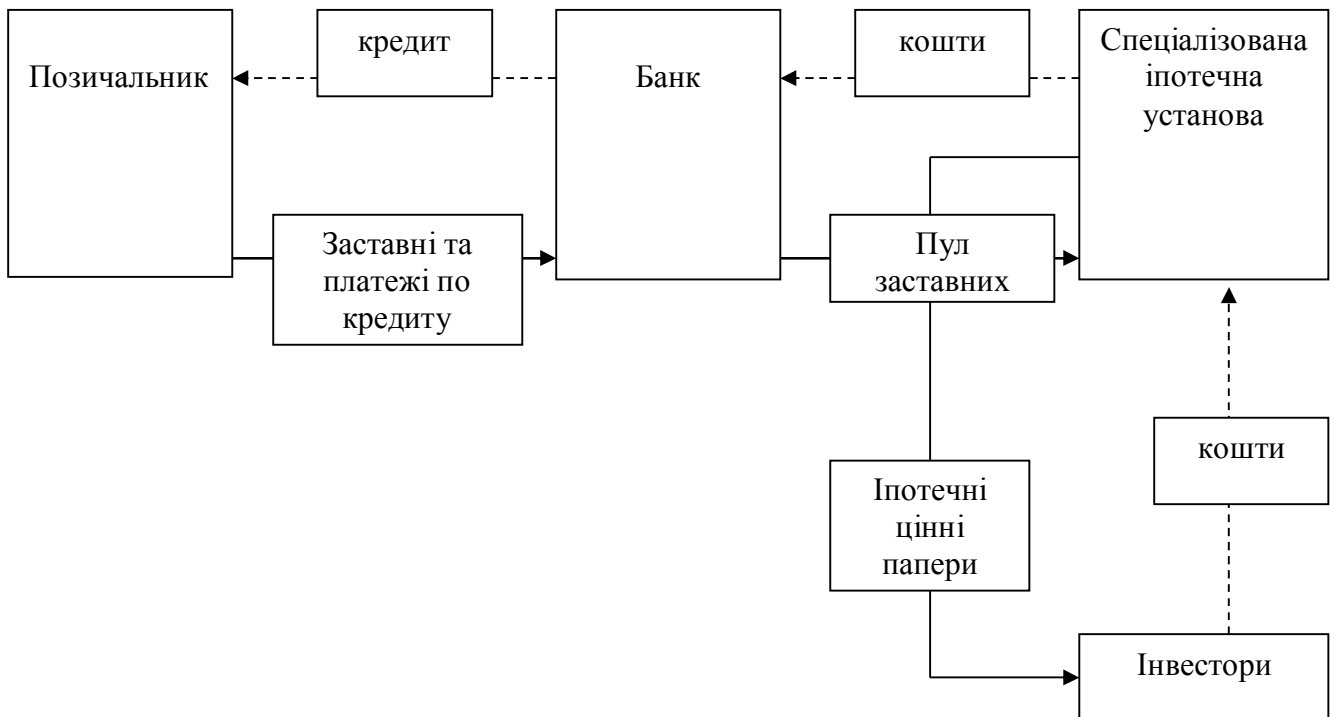


Рис. 1.1. Схема організації дворівневого вторинного іпотечного ринку [38, с. 23]

Іпотечні агентства, купуючи невелику кількість іпотечних кредитів у комерційних банків, збирають їх у пули і створюють на основі кожного новий цінний папір, джерелом виплат за яким є платежі позичальників. Ці виплати гарантовані не заставою нерухомості, а агентством як юридичною особою. Агентства реалізують іпотечні цінні папери на фондовому ринку і потім теж виступають як посередники, передаючи інвестору, що купив цінний папір, виплати від банку за винятком своєї маржі.

2. Однорівнева (“німецька модель”). Це автономна збалансована модель іпотеки, що базується на “ощадно-позичковому” принципі функціонування — *Bausparkasse*, французьких *Livret Epargne Logement*, американських *Savings & Loans*. Тут вкладник отримує можливість накопичити необхідний внесок на

придбання квартири (наприклад, у розмірі 50% її вартості) протягом тривалого періоду, а потім одержати іпотечний кредит на купівлю (будівництво) заздалегідь обраної квартири [2, с. 75]. Ощадна каса, яка є замкнутою фінансовою структурою, починає свою діяльність з формування статутного капіталу і має на його основі своє власне джерело ресурсів для видачі кредитів. Усі наявні власні і залучені кошти каси використовуються тільки для здійснення статутної діяльності, тобто на фінансування будівництва житла і видачу іпотечних кредитів на купівлю побудованих квартир (рис. 1.2).

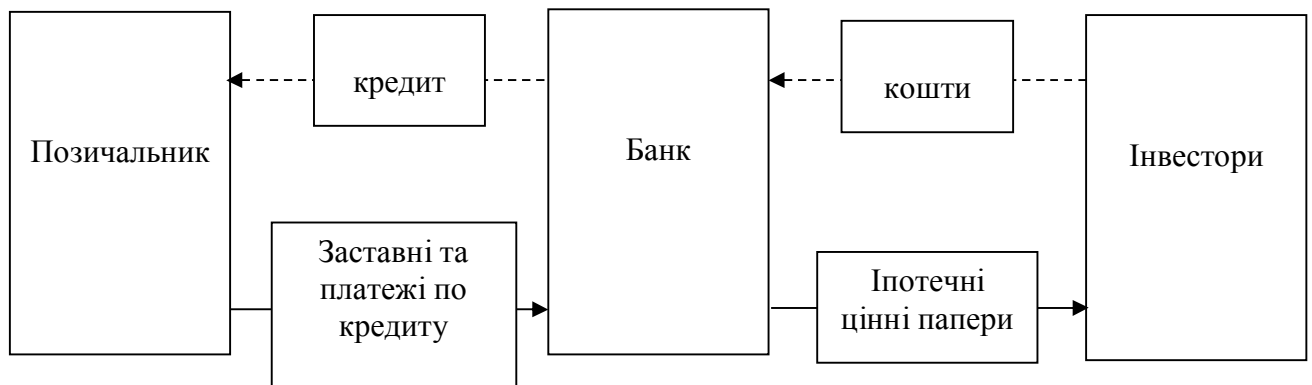


Рис. 1.2. Схема організації однорівневого вторинного іпотечного ринку [38, с. 28]

Особливостями однорівневої моделі організації іпотечного кредитування є такі:

- кредитор самостійно формує фінансові ресурси для цілей видачі іпотечних кредитів за рахунок випуску іпотечних облігацій чи іпотечних сертифікатів;
- право власності на іпотечний кредит завжди належить безпосередньо кредитору;
- кредитор, що надав іпотечний кредит, безпосередньо забезпечує його обслуговування та погашення, тобто модель не передбачає продаж чи перепродаж іпотечних кредитів посередникам [37, с. 42].

Однорівнева система іпотечного кредитування, як правило, не передбачає продажу та перепродажу іпотечних кредитів на вторинний ринок. Найбільшого розвитку однорівневі системи іпотечного кредитування набули в країнах Західної Європи, Азії, Латинської Америки та Африки [61, с. 26].

Дворівнева система іпотечного кредитування у порівнянні з однорівневою є більш складною. Головними ознаками дворівневої системи іпотечного кредитування є [62, с. 86]:

- фінансові ресурси, необхідні для іпотечного кредитування, формуються не лише за рахунок джерел, які притаманні однорівневій системі іпотечного кредитування, а й за рахунок коштів, які мобілізуються з фінансових ринків;
- первинні кредитори іпотечних кредитів виконують функції не тільки надання кредитів, а й фінансових посередників, які займаються продажем та перепродажем цих кредитів;
- у дворівневій системі іпотечного кредитування особлива роль належить операторам вторинного іпотечного ринку. Вказані заклади здійснюють купівлю іпотечних кредитів (заставних), формують їх у пули за однорідними ознаками, випускають на підставі цих пулів власні цінні папери, пов'язані з іпотекою, і за рахунок цього мобілізують ресурси для рефінансування іпотечних кредитів;
- дворівнева система іпотечного кредитування дозволяє значно розширити масштаби цього кредитування, забезпечує, на відміну від однорівневої системи, збереження високої ліквідності первинних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів, трансформації неліквідних іпотечних кредитів у ліквідні цінні папери.

Дворівнева система іпотечного кредитування найбільшого розвитку набула у США та Канаді. Використання дворівневої системи іпотечного кредитування у США, Канаді та інших країнах не виключає можливостей паралельного застосування й однорівневої системи іпотечного кредитування, навпаки, вказані системи ефективно доповнюють одна одну. В той же час слід зазначити, що дворівнева система іпотечного кредитування досить важко приживається в Європі [61, с. 27].

Запровадження дворівневої моделі іпотечного ринку дозволяє значно підвищити ліквідність іпотечних кредиторів, вирівняти в регіональному аспекті і стабілізувати на загальнодержавному рівні процентні ставки за іпотечними кредитами, значно розшири масштаби іпотечного кредитування на первинному іпотечному ринку, а також забезпечує адекватний розподіл доходів та ризиків

іпотечного кредитування між учасниками іпотечного ринку.

В Україні система іпотечного ринку будується як дворівнева. Іпотечний ринок – це система відносин, що виникають у процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю (іпотечних заставних), на підставі певних економічних принципів. Кредитор може зберігати ці заставні у власному портфелі або продавати їх інвесторам. Роль держави в організації цієї системи іпотечного кредитування полягає лише в перерозподілі ризиків на вторинному ринку іпотечних заставних. Держава зменшує ризик інвестора за рахунок державних гарантій, тим самим посилюючи безпеку та підвищуючи ефективність роботи всієї фінансової системи.

Як підкреслює О. Євтух [29, с. 20], іпотечний ринок відрізняється від інших фінансових ринків тим, що всі зобов'язання, які на ньому обертаються, забезпечені нерухомим майном. У зв'язку з цим іпотечний ринок, на думку О. Євтуха, виконує наступні функції:

– функція переміщення фінансових ресурсів у часі та просторі, оскільки рух грошових коштів та зобов'язань на іпотечному ринку пов'язаний з отриманням прибутку в майбутньому;

– інформаційна функція, яка переважно стосується цін (допомагає учасникам ринку приймати виважені рішення в процесі інвестування в нерухомість в різних галузях економіки);

– функція вирішення морально-психологічних проблем (застава нерухомості, що використовується на іпотечному ринку надає впевненості кредиторам і позичальникам).

У науковій літературі виділяють такі функції іпотечного ринку:

– акумуляція фінансових ресурсів – іпотечний ринок мобілізує кошти приватних та інституційних інвесторів на ринках капіталу;

– трансформація коштів у позиковий іпотечний капітал – акумульовані на іпотечному ринку ресурси використовуються як джерело фінансування економіки та кредитування населення;

– ефективне використання та розвиток житлового будівництва – іпотечний

ринок опосередковує інвестиції в нерухомість, оскільки фінансові зобов'язання, що обертаються на ньому – забезпечені заставою нерухомого майна;

- розподіл та управління ризиками, що супроводжують іпотечне кредитування [62, с. 114].

На наш погляд, однією із вагомих функцій є мобілізація фінансових ресурсів на іпотечному ринку, оскільки структура та вартість залучених коштів безпосередньо впливають на можливість банків трансформувати їх у позиковий іпотечний капітал, тобто спрямовувати на фінансування економіки та ринку нерухомості шляхом надання іпотечних кредитів.

Європейський досвід, зокрема німецький, показав, що розвиток іпотеки неможливий без створення належних передумов: економічних, правових та інституційних [16].

До економічних передумов слід насамперед віднести:

- стабільність цін;
- стабільність обмінного курсу національної валюти;
- загальне економічне зростання.

Стабільність цін і обмінного курсу національної валюти є надзвичайно важливими передумовами розвитку іпотечного кредитування. За високого рівня інфляції та девальвації довгострокові вкладення стають неможливими, а “короткі” гроші не дозволяють фінансувати великі інвестиційні проекти.

Щодо правових передумов запровадження іпотечного кредитування виділяють наступні:

- правові гарантії приватної власності на нерухоме майно;
- правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній, споруд і багаторічних насаджень;
- правова безпека іпотеки;
- правове регулювання організації та діяльності іпотечних установ.

Без правових гарантій приватної власності на нерухоме майно про іпотеку не може бути мови. Дуже важливою передумовою розвитку іпотечного кредитування є забезпечення правової єдності земельної ділянки та розміщених

на ній споруд і багаторічних насаджень. Лише у разі цієї умови нерухоме майно може без обмежень використовуватися в якості забезпечення кредиту.

Правова безпека іпотеки означає наявність ефективної системи реєстрації нерухомого майна та пов'язаних з ним прав власності і обтяжень, а також чітких правових норм примусової реалізації заставленого майна [32, с. 62].

Наступною правовою передумовою іпотечного кредитування є можливість примусової реалізації іпотеки в разі невиконання зобов'язання позичальником банку. Така реалізація дозволяє іпотечному банку виконувати свої зобов'язання перед кредиторами. Тобто, ризики при застосуванні примусової реалізації безпосередньо впливають на надійність іпотечних цінних паперів та ліквідність банківської системи.

З економічними та правовими передумовами тісно пов'язані інституційні, а саме:

- становлення спеціалізованих іпотечних установ;
- наявність широкої мережі кадастрових служб і організація державної реєстрації прав на нерухоме майно;
- розвиток сфер нотаріальних послуг, оціночної та страхової діяльності;
- наявність ринків нерухомості та біржового ринку цінних паперів.

Розглянувши основні передумови формування іпотечного ринку, зазначимо, що на її розвиток і організацію мають політичні, правові, економічні, історичні чинники.

Політичні чинники – це загальна стабільність суспільної системи, передбачуваність чи непередбачуваність політичних режимів, наявність чи відсутність зовнішньої загрози.

Правові чинники визначаються здатністю правового середовища захищати відносини власності на об'єкти нерухомості, забезпечення законних способів накладення стягнення і відчуження майна, що є об'єктом застави, і наявність чіткої системи реєстрації нерухомості.

Економічні чинники – це загальний розвиток кредитного ринку й ринку цінних паперів у країні, рівень інфляції, платоспроможність населення.

Історичні умови і чинники – це традиції нагромадження ресурсів, а також ставлення до кредиту населення та історичні особливості формування земельного устрою [44, с. 57].

Формування й розвиток механізму банківського іпотечного кредитування ґрунтується на правових, економічних та організаційних методах управління, що забезпечує системний підхід до вирішення проблеми. Важливими факторами розвитку механізму іпотечного банківського кредитування є міжнародний досвід та його адаптація до вітчизняної законодавчої бази, врахування економічних умов, властивих економіці України.

1.3. Економічні засади формування іпотечного кредитування

Іпотечний ринок незалежно від рівня його організації функціонує у складі системи іпотечного кредитування. Під системою іпотечного кредитування розуміють сукупність взаємопов'язаних та взаємозалежних складових іпотечного кредитування (об'єктів, суб'єктів, інструментів), які функціонують на засадах іпотечних принципів та відповідного інституційно-правового, інституційно-організаційного та інституційно-кадрового забезпечення іпотечного кредитування.

Ефективність діяльності системи іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку та взаємного впливу усіх її складових (рис. 1.3).

Предметом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового секторів національної економіки. При іпотечному кредитуванні довготерміновий кредит надається позичальнику на будівництво або придбання у власність предмета іпотеки з подальшим підприємницьким його використанням [4, с. 109].

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

– нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне

підприємство, установа чи організація;

– нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;

– нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності [84].



Рис. 1.3. Складові системи іпотечного кредитування в Україні [23, с. 180]

Відповідно до Закону України “Про іпотеку” під нерухомим майном (нерухомістю) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Правовий режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти [84].

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

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

До основних суб'єктів належать:

– іпотекодавець – персона, яка переводить в іпотеку нерухоме майно для забезпечення здійснювання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель (особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи боржника) (ст. 1 Закону України “Про іпотеку”) [84];

– іпотекодержатель – персона, яка робить позичальнику у встановленому законом упорядкованості іпотечний кредит. Кредиторами покривають іпотечні банки, спеціальні іпотечні компанії, комерційні банки;

– капітальні інвестори – особи, які здійснюють перерозподіл фінансових ресурсів через механізм купівлі-продажу цінних паперів, забезпечених заставними [9, с. 240].

Підсобними особами іпотечних відносин в Україні пропонують вважати:

– Державну іпотечну установу, основним завданням, якої є сприяння подальшому розвитку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ), які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів, та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності [75];

– страхові компанії – здійснюють обов'язкове страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, страхування якості земельних ресурсів, титульне страхування, особисте страхування позичальників, страхування цивільно-правової відповідальності учасників іпотечних відносин. Крім того, слід звернути увагу, що деякі страхові компанії стають інвесторами на ринку іпотечного кредитування;

– компанії з оцінки нерухомості – суб'єкти господарювання, які мають

право (ліцензії) на проведення незалежної професійної експертної оцінки вартості нерухомого майна, яке є предметом іпотеки на основі перевірених спеціальних методик. Вважаємо за необхідне наголосити, що при оцінці вартості нерухомого майна важливе значення має фактичний та перспективний стан кон'юнктури ринку за видами майна, довідкові матеріали про рівень і динаміку цін;

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

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

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

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

– навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель [14, с. 10].

Безперечно, що суб'єкти іпотечного кредитування зобов'язані діяти на підставі законодавчо встановлених норм та принципів іпотечного кредитування. Процес становлення (формування) та функціонування системи іпотечного кредитування в Україні базується на правових принципах (принципах іпотеки), загальних фінансово-кредитних та спеціальних фінансово-кредитних.

Основними, найбільш визнаними є такі принципи кредитування:

1. Цільове приречення позички.
2. Строковість передачі коштів кредитором позичальнику.

3. Платність користування позиченими коштами.

4. Забезпеченість позички.

5. Поверненість позичальником коштів кредитору в повному обсязі [22, с. 131].

Цільове призначення позички полягає у тому, що економічні суб'єкти, що виявили намір вступити в кредитні відносини, повинні заздалегідь чітко визначити, на яку ціль будуть використані позичені кошти.

Строковість позички передбачає, що вільні кошти кредитора передаються позичальнику на чітко визначений строк, який сторони повинні узгодити в момент вступу в кредитні відносини.

Поверненість позиченої вартості кредитору означає, що позичальник повинен повернути кредитору весь обсяг одержаної в позичку вартості. Цей принцип впливає з попереднього – строковості позички та тісно пов'язаний із ним, але це самостійний принцип.

Забезпеченість полягає у прийнятті кредитором при наданні позички додаткових заходів щодо гарантування повернення позички у визначені строки.

Платність користування позичкою полягає у тому, що позичальник повертає кредитору не тільки основну суму боргу, а й сплачує додаткові кошти у формі процента.

Усі принципи кредитування тісно пов'язані між собою, оскільки впливають з сутності кредиту, і тільки в комплексі можуть забезпечити її реалізацію. Тому для ефективного кредитування дотримання всіх його принципів є обов'язковим [69].

Додатково виділяються наступні принципи кредитування:

- принцип диференційованості кредиту. Згідно даного принципу до кожного потенційного позичальника повинен бути різний підхід залежно від тих або інших умов його діяльності. Цей принцип визначає диференційований підхід з боку кредитної організації до різних категорій потенційних позичальників [82].

- принцип незмінності умов кредитування (положень кредитного договору). Відповідно до даного принципу, якщо вони міняються, то це повинно робитися

відповідно до правил, сформульованих в самому кредитному договорі/угоді або в спеціальному додатку до нього;

- принцип взаємовигідності кредитної операції (її умови повинні адекватно враховувати комерційні інтереси і можливості обох сторін) [82].

Основними принципами іпотечного кредитування є:

1. Правові принципи (принципи іпотеки): спеціальності, обов'язковості, гласності (публічності), достовірності, старшинства (пріоритету, рангу).

2. Загальні фінансово-кредитні принципи: строковості, поверненості, забезпеченості, платності, цільового використання.

3. Спеціальні фінансово-кредитні принципи: довго строковості, забезпечення кредиту заставою нерухомості, сума кредиту як частка від вартості застави, збереження за позичальником права володіння і користування заставленою нерухомістю, страхування ризиків [40, с. 124].

Головною складовою процесу формування та ефективного функціонування системи іпотечного кредитування є інституційне забезпечення, яке впливає на всі складові елементи системи іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування, як і будь-який процес передбачає відповідні інститути, через які воно реалізується і пристосовується до умов реформувань. Інституційне забезпечення трансформації економічної системи, наповнення інститутів адекватними способами мислення, звичками, традиціями й урахування їх у процесі трансформування системи є визначальною умовою успіху реформ. Трансформаційний період, в якому знаходиться Україна, варто розглядати крізь призму перетворень базових та системоутворюючих інститутів, що супроводжується змінами в суспільному, політичному та економічному житті і стимулює ринкову трансформацію суспільства в цілому.

Інституційне забезпечення іпотечного кредитування включає три основні його складові: інституційно-правове, інституційно-організаційне та інституційно-кадрове забезпечення іпотечного кредитування України [14, с. 11].

Під інституційно-правовим забезпеченням іпотечного кредитування слід розуміти систему нормативно-правових актів, які регулюють іпотечні

правовідносини між іпотечними кредиторами, іпотекодавцями та позичальниками. Започаткування іпотечних відносин в Україні, як й інших суспільних цивільно-приватних відносин у світі (як правило), випереджує офіційне встановлення правовідносин у сфері іпотеки та іпотечного кредитування [51, с. 55].

Повноцінне офіційне встановлення правовідносин у сфері іпотеки та іпотечного кредитування припало на 2003 – 2004 роки, яке пов'язане з набранням чинності з 1 січня 2004 року Закону України “Про іпотеку” від 05 червня 2003 року № 898-IV [84]. Законом визначено понятійний апарат щодо сфери іпотеки та іпотечного ринку, організаційно-правові засади іпотеки, виникнення, застосування, пріоритет і предмет іпотеки. Крім цього, встановлено спосіб оформлення іпотеки, правові наслідки переходу прав за іпотечним договором і заставною, умови використання заставної для рефінансування, порядок задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки.

Не менш важливою складовою інституційного забезпечення іпотечного кредитування є інституційно-організаційне забезпечення – це система організацій (установ, закладів тощо), які організаційно забезпечують реалізацію взаємовідносин між іпотечними кредиторами, іпотекодавцями та позичальниками [51, с. 57].

Серед інститутів (організацій), які здійснюють інституційно-організаційного забезпечення іпотечного кредитування можна виділити в першу чергу цілу низку комерційних банків, страхових компаній, недержавних пенсійних фондів, кредитних спілок тощо. Специфічною інституцією щодо інституційно-організаційного забезпечення іпотечного кредитування є Державна іпотечна установа, яку було утворено з метою рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 року № 1330 “Деякі питання Державної іпотечної установи”.

Елементом інфраструктури іпотечного кредитування, яка здійснює інституційно-організаційного забезпечення іпотечного кредитування є Українська

національна іпотечна установа як недержавна неприбуткова організація, добровільне та відкрите об'єднання юридичних осіб, які прямо або опосередковано провадять діяльність на іпотечному, кредитно-фінансовому ринку, ринку нерухомості та капіталів. Асоціація об'єднує 37 організацій, що активно працюють на ринках фінансів та нерухомості, які представляють понад 90% українського іпотечного сектору за обсягом виданих кредитів [96]. Асоціація активно співпрацює з органами державної влади та управління (вони є її асоційованими членами) у напрямку становлення прозорого, добре регульованого та повноцінного ринку іпотечного кредитування.

Інституційно-кадрове забезпечення – це специфічна, повторювана діяльність, здійснювана у процесі підготовки кадрів для функціонування іпотечного ринку [51, с. 58]. Піднесення ринку іпотечного кредитування вимагатиме великої кількості належних фахівців та управлінців кредитних установ, які невимушено займатимуться здійснюванням іпотечним кредитуванням. В той же час, існує проблема неадекватності системи фахової підготовки спеціалістів даного напрямку та відсутня системи підвищення кваліфікації таких спеціалістів.

Особи іпотечного кредитування для прагматичної реалізації іпотечних відносин користуються зняттям іпотечного кредитування. Безсумнівно, що дієвість інструментів іпотечного кредитування в Україні ґрунтується на законодавчому забезпеченні та принципах іпотечного кредитування.

Інструментами іпотечного ринку є засоби та методи, за допомогою яких суб'єкти підприємницької діяльності, фізичні особи, уряд, органи місцевого самоврядування, об'єднання громадян досягають своїх цілей, зокрема, організують свою діяльність, отримують прибуток та доходи в інших формах, зберігають вартість активів і створюють нові активи, досягають інших політичних, економічних та соціальних цілей. На іпотечному ринку використовуються як фінансові, так і нефінансові інструменти. Фінансовими інструментами є будь-які документи, що оформлені в письмовій формі і мають грошову вартість або засвідчують про грошову трансакцію [93, с. 132].

Інструменти іпотечного кредитування можна згрупувати таким чином (додаток А):

- фінансові інструменти акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування;
- іпотечні кредити як інструменти іпотечного фінансування;
- інструменти забезпечення іпотечних кредитів та їх сек'юритизації;
- інструменти погашення основного боргу та сплати відсотків за іпотечним кредитом;
- інструменти державного регулювання іпотечного ринку, державного стимулювання іпотечного кредитування та спрямування заощаджень населення на інвестиційні цілі [49, с. 45].

До основних фінансових інструментів акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування відносяться іпотечні цінні папери та цінні папери, пов'язані з іпотекою, депозити, відсоткові ставки, перші внески позичальників, контрактні цільові житлові заощадження, поліси страхування, пенсійні вклади, тощо.

Важливим інструментом залучення ресурсів на цілі іпотечного кредитування є іпотечні цінні папери.

В. Кравченко виділяє три групи іпотечних цінних паперів: заставні листи (банківські іпотечні цінні папери), іпотечні сертифікати участі та іпотечні цінні папери, що імітуються інститутами фінансування ліквідності (фінансово-емісійними компаніями) [49, с. 47].

Особливим видом іпотечних цінних паперів є іпотечні облігації. Вони випускаються з метою залучення фінансових ресурсів на цілі іпотечного кредитування. Крім того, їх придбання є ефективними інвестиціями, бо іпотечні облігації – це прибуткові цінні папери. Банківські іпотечні облігації мають назву заставних листів [9, с. 240].

Іпотечні облігації – забезпечені покриттям емісійні цінні папери, які засвідчують право їх власника на одержання від емітента номінальної вартості і відсоткових платежів, або задоволення вимог із вартості нерухомості, що входить у реєстр покриття іпотечних цінних паперів, при невиконанні емітентом

зобов'язань [16, с. 56].

Держава регламентує випуск іпотечних облігацій. Банки, які здійснюють випуск іпотечних облігацій, повинні мати на це відповідну ліцензію. По відношенню до цих банків встановлюється особливий державний нагляд.

Іншим видом іпотечних цінних паперів є іпотечні сертифікати участі. Це – емісійні цінні папери, які емітуються операторами вторинного іпотечного ринку та іншими фінансовими установами на базі пулів іпотек. Власник іпотечного сертифікату участі стає співвласником пулу іпотек, тобто усієї маси заставленого в іпотеку нерухомого майна, яке включене до цього пулу. Частка цього майна, що належить власникам іпотечних сертифікатів, визначається обсягом придбаних таких сертифікатів. Таким чином, іпотечні сертифікати участі – цінні папери, що надають їх держателю право одержати частку надходжень у портфелі іпотечних позик. Власник іпотечного сертифікату має право на прибутки від пулу іпотек як у формі погашення позичальниками основної суми боргу за іпотечним кредитом, так і відсотків, що сплачуються за цим кредитом [9, с. 245].

Основними інструментами забезпечення іпотечних кредитів та їх сек'юритизації є застава, заставна, цесія. Заставою на іпотечному ринку житла виступає нерухоме майно, зокрема, квартири, житлові будинки, як ті, що перебувають на вторинному ринку, так і ті, що перебувають в стадії будівництва. Предметом застави може також бути закладна, іпотечні цінні папери, а також майнові права та права вимоги.

Важлива роль належить такому інструменту як заставна. Заставна – документальне свідоцтво, яке засвідчує факт надання іпотекодавцем певного об'єкта нерухомості у заставу з метою забезпечення гарантій стягнення боргу за одержаною позикою. Заставна виступає в ролі боргового зобов'язання (майнового забезпечення іпотечного кредиту), а також в ролі фінансового документа, який засвідчує передачу майна в іпотеку та право власності на об'єкт застави [5, с. 42].

Основна умова ефективного розвитку системи іпотечного кредитування – знижувати небезпеки кредиторів при наданні позик під заставу нерухомості і виробити позики доступними і безпечними для позичальників. А для цього потрібним є виготовлення в Україні належної законодавчої і нормативної бази для

правового забезпечення прав кредиторів та інвесторів та надання соціально-економічних порук позичальникам. У рішенні цього проблеми вирішальна роль належить країні.

Необхідно зазначити, що з розвитком системи іпотечного кредитування держава пов'язує вирішення першочергових соціально-економічних завдань:

– забезпечення економічного зростання в промисловому, аграрному та житловому секторах економіки;

– капіталізація нерухомості, зростання податкових надходжень, приплив інвестицій, зменшення інфляції та безробіття;

– вирішення соціальних завдань, введення в експлуатацію житлових будинків, розвиток інфраструктури соціальної сфери (в тому числі сільських територій), формування середнього класу.

Саме в даному контексті, в науковій літературі виділяють два основні аспекти впливу іпотечного кредитування на стабілізацію економічної ситуації та подолання загальних кризових явищ в економіці країни [31, 65, 102]:

1. Іпотечне кредитування, розвиваючи реальний сектор економіки, сприяє зменшенню спаду виробництва. З'єднуючи воедино фінансовий ринок і ринок нерухомості вона забезпечує зростання активів як на мікро- так і макро рівні.

2. Перерозподіляючи вільні кошти зі сфери обігу у сферу накопичення, іпотека сприяє зниженню темпів інфляції.

В умовах сучасної ситуації в Україні, виділяють третій канал сприяння іпотеки подоланню наслідків сучасної фінансово-економічної кризи. За умови недовіри населення до банківської системи значна кількість готівки знаходиться поза межами банківського сектору і є виключеною, таким чином, з господарського обороту. Особливістю іпотечного кредиту є те, що позичальник має зробити початковий внесок (40-20% вартості житла) за рахунок власних коштів. Таким чином, функціонування системи іпотечного кредитування в Україні залежить від взаємозв'язку складових елементів цієї системи та їх взаємного впливу.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

Іпотека є важливим чинником економічного і соціального розвитку країни. Економічна сутність іпотечного кредитування полягає у тому, що це система економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, яка надається під заставу нерухомості. Сфера дії іпотечного кредиту значно ширша, і включає не лише фінансовий сектор, іпотеку необхідно розглядати враховуючи її ефекти не тільки у фінансовому секторі, а й у макроекономічних, соціальних і політичних сферах життєдіяльності суспільства та держави. Іпотечні кредити можуть ефективно впливати на активізацію промислового, аграрного та житлового інвестування. Вони сприяють реформі в аграрному секторі, бо спрямовані на придбання нової техніки, матеріалів, агротехнологій. З їх допомогою промислові підприємства можуть оновлювати основний капітал. Іпотека є ефективним, цивілізованим механізмом розв'язання житлових проблем населення. А за рахунок мультиплікаційного ефекту відбувається зростання в різних секторах національної економіки.

Важливе місце у формуванні ефективної системи іпотечного кредитування належить іпотечному ринку. Іпотечний ринок визначено як систему організованих економічних відносин, які виникають в процесі генерації іпотечного позикового капіталу та його трансформації у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомим майном. При цьому специфічним товаром на іпотечному ринку виступає позичковий капітал, наданий під заставу нерухомості, який обертається з одного боку, у вигляді іпотечних кредитів, а з другого боку представлений іпотечними цінними паперами.

На іпотечному ринку пріоритетною функцією є мобілізація фінансових ресурсів, оскільки структура та вартість залучених коштів безпосередньо впливає на можливість банків трансформувати їх у позиковий іпотечний капітал, тобто спрямовувати на фінансування економіки та ринку нерухомості шляхом надання іпотечних кредитів. Іпотечний ринок поділяється на первинний та вторинний. Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних

заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність.

Ефективність функціонування системи іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку усіх її структурних елементів. Розвиток даної системи відбувається на основі загальних кредитно-фінансових, спеціальних кредитно-фінансових, соціально-правових та соціально-економічних принципів. Формування системи іпотечного кредитування вимагає обґрунтованого вибору інструментів іпотечного кредитування. Інструментами іпотечного ринку є засоби та методи, за допомогою яких суб'єкти підприємницької діяльності, фізичні особи, уряд, органи місцевого самоврядування, об'єднання громадян досягають своїх цілей, зокрема, організують свою діяльність, отримують прибуток та доходи в інших формах, зберігають вартість активів і створюють нові активи, досягають інших політичних, економічних та соціальних цілей.

РОЗДІЛ 2

ТЕНДЕНЦІЇ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні

Тенденції та особливості становлення та розвитку іпотечного кредитування можливо визначити лише за умови аналізу сучасного стану та динаміки його розвитку. Іпотечний ринок України розглядається через загальні обсяги заборгованості банків за наступними видами іпотечних кредитів, що надані фізичним особам:

- кредити на купівлю житла, під його заставу;
- кредити на споживчі цілі під заставу житла;
- кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва;
- кредити на рефінансування житлового іпотечного кредиту;
- кредити на купівлю земельної ділянки під заставу земельної ділянки;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла.

Аналізуючи динаміку ринку іпотечного кредитування України з позиції впливу нормативно-правового забезпечення, зростання обсягів іпотечної заборгованості, зміни умов кредитування, появи фінансових інструментів, можна виділити три основні етапи його розвитку. Перший етап – з початку 2002 – по липень 2005 року – період поступового розвитку іпотечного ринку. Другий етап – з липня 2005 по жовтень 2008 року – період кредитної експансії, третій етап – з жовтня 2008 року і до тепер – період стагнації [13, с. 232].

Під час першого із зазначених етапів відбувалось помірне зростання ринку іпотечного кредитування, коли іпотечний портфель банків приростав щорічно на 20-70% та у загальному обсязі дорівнював 1-2% ВВП. Формування вітчизняного ринку іпотечного кредитування у стартовий період 2002-2004 рр., на думку Н. Копашинської, обумовлювалося такими чинниками, як створення необхідної законодавчої бази, зниження темпів інфляції, зміцнення національної валюти,

поступове зростання доходів населення, та підвищення стабільності економічної ситуації в країні загалом, і банківської системи зокрема та зростанням довіри до неї населення. У 2003 році до цих сприятливих факторів додалося покращення ситуації з нормативно-правовим забезпеченням [44, с. 60].

Під час другого етапу – протягом 01.07.2005 – 01.10.2008 рр. значно зросли обсяги іпотечного кредитування, і тому цей етап можна охарактеризувати як експансивний. Аналізуючи іпотечний ринок України у 2007 р., можна зазначити, що це був один з найбільш динамічних та перспективних сегментів кредитування в Україні, оскільки незважаючи на стагнаційні процеси у сфері нерухомості та кризи на світових фінансових ринках, іпотека України продовжувала зростати стабільно високими темпами [23, с. 179].

Станом на 1.01.2008 загальний іпотечний портфель банків досяг позначки 57,2 млрд. грн. або 9% від ВВП за орієнтовною оцінкою (рис. 2.1). Абсолютний приріст обсягів ринку склав близько 29,9 млрд. грн. іпотечних кредитів, причому найбільша активність в галузі іпотечного кредитування припала на IV квартал 2007 року, оскільки лише за жовтень-грудень було видано 35% від обсягів нових іпотек. З початку 2007 року поквартально ринок впевнено утримував сталу тенденцію до росту: темпи приросту іпотечних позик у I кварталі становили 20,9%, у II кварталі – 18,7%, у III кварталі – 19,5%, у IV кварталі – 22,4%. Загалом, у 2007 році темпи зростання іпотечного кредитування в Україні дорівнювали 110%.

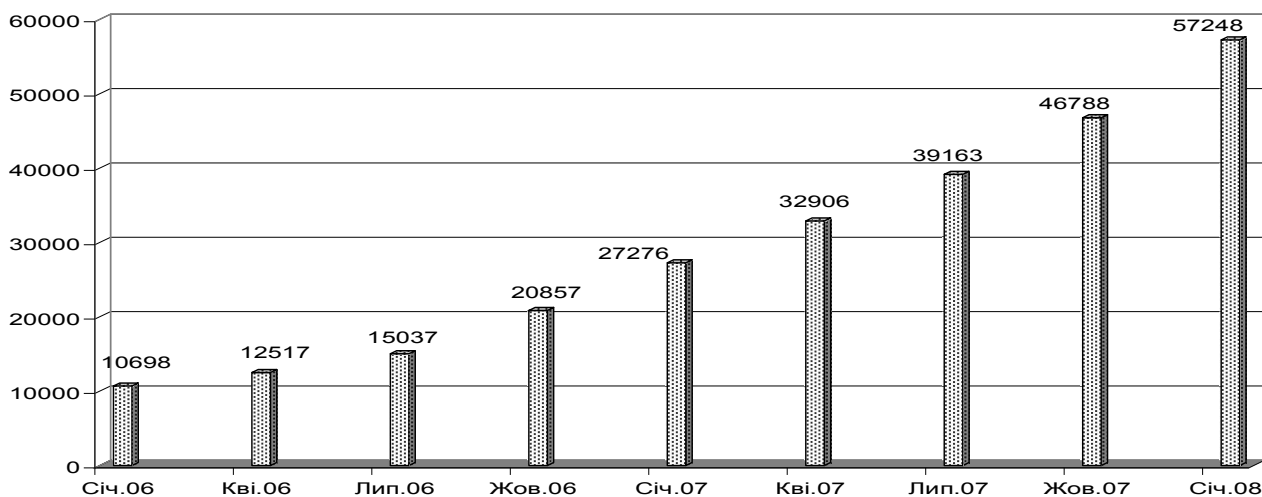


Рис.2.1. Обсяги заборгованості за іпотечними кредитами у 2006-2007 рр. [96]

Іпотека, як напрям кредитування, займає чільне місце в операційній діяльності банків. Так, впродовж 2007 року частка іпотечних кредитів в загальному кредитному портфелі зростає з 11,1% до 12,4%, при цьому в обсягах кредитування фізичних осіб на іпотечні позики припадало більше третини – 36,8% (рис. 2.2.).



Рис. 2. 2. Частка іпотечних кредитів в кредитному портфелі банків [96]

Неоднозначна ситуація спостерігалася щодо рівня валютизації ринку – проблема надмірної доларизації української іпотеки склалась історично, і впливає, зокрема, з факту закріплення ціни операцій купівлі-продажу житлової нерухомості в американській валюті. Впродовж лише перших трьох кварталів 2007р. частка кредитів, що видані в іноземній валюті, залишалась високою на рівні 84-88%. Проте за підсумком IV кварталу іпотечні кредитори відчували гостру нестачу валютних ресурсів, що стала наслідком іпотечної кризи у США.

На фоні валютного дефіциту і надвисокої гривневої ліквідності банківської системи банки вирішили знизити процентні ставки за житловими іпотечними кредитами, урівнявши їх зі ставками в іноземній валюті. Як наслідок, на початок 2008 року було зафіксовано збільшення частки гривневого сегменту іпотечного ринку з 11,6% до 16,4% [39].

В структурі кредитів, що надані в іноземній валюті, пріоритетом залишався

американський долар – 94,4%, впродовж року значно послабшали позиції євро – 2,6%, проте відчутно завойовував місце на українському іпотечному ринку швейцарський франк: якщо на початок 2007 року у франках було видано 2% іпотек, то на початок 2008 року – 3%.

Характерною рисою розвитку іпотечного ринку у 2007 році стала переорієнтація попиту на іпотечні кредити з купівлі житла на фінансування споживчих потреб за рахунок вивільнення коштів з існуючої нерухомості. Споживчий характер іпотека почала проявляти починаючи з II кварталу 2007 року, коли 45,9% всіх іпотечних позик, що були видані за квітень-червень, припали на кредити на споживчі цілі під заставу житла. У III кварталі частка споживчих позик зросла до 56,4%, водночас кредити на купівлю житла на вторинному ринку, для яких у 2006 році характерним було покриття 2/3 кредитного попиту, налічували лише 36% квартальних обсягів кредитування [68, с. 209].

Загалом, якщо прийняти кількість нововиданих кредитів по 3 основних іпотечних продуктах за 100%, то структура іпотек, проданих банками у 2007 році виглядала наступним чином:

- 64,9% – кредити на споживчі цілі під заставу житла;
- 32,7% – кредити на купівлю житла на вторинному ринку;
- 2,4% – кредити на будівництво приватних будинків [96].

Загалом за 2007 рік середні суми кредитів зросли на 123% для кредитів на купівлю житла, на 39% для кредитів на споживчі цілі, на 19% для кредитів на будівництво котеджів. Середній розмір кредиту на споживчі цілі зріс з 159 тис. грн. до 185 тис. грн., або на 16%. Середній розмір кредиту на приватне житлове будівництво у IV кварталі 2007 року становив 2 524 тис. грн.

Відповідно до збільшення суми кредиту в розрахунку на позичальника, у 2007 році зростали середні розміри заборгованості за іпотекою, а саме: для кредитів на купівлю житла – на 38% (з 120,1 тис. грн. до 165,7 тис. грн.); для кредитів на споживчі цілі – на 21% (з 107,7 тис. грн. до 130,2 тис. грн.); для кредитів на будівництво житла – на 68% (з 182,0 тис. грн. до 306,2 тис. грн.) [96].

Середній розмір заборгованості по кредитах на рефінансування житлового іпотечного кредиту становив 295,9 тис. грн., по кредитах на купівлю земельної ділянки – 420,2 тис. грн., по кредитах на комерційні цілі під заставу житла – 396,3 тис. грн..

В структурі всіх кредитів, що надані на купівлю житла, або забезпечені житловою іпотекою, на частку первинного ринку за підсумками 2007 року припадає 6,4% від загальних обсягів позик, що менше, ніж на початок звітнього періоду – 8,2%. Якщо порівнювати розвиток кредитування вторинного та первинного ринку житла, то отримаємо наступні співвідношення: за обсягами виданих позик на вторинний ринок припадає 88,2%, на первинний, відповідно, 11,8%; якщо аналізувати кількісні показники, то ситуація ще більш гостра – кількість кредитів на купівлю нового житла налічує лише 7,7% від загальної кількості виданих житлових кредитів.

Беззаперечним лідером іпотечного ринку в Україні на цей час був Укрсиббанк, ринкова частка якого становила 18,2%, причому провідні позиції дана фінансова установа утримує останні півтора року. 2-ге місце посідав Райффайзен Банк Аваль з часткою 14,4%, 3-тю позицію займав Укрсоцбанк – 13,0% [78].

У 2007 році склад великої п'ятірки не зазнав змін, тож 4-ту і 5-ту сходинки поділили ОТП та Приватбанк з ринковими частками 7,6% і 6,9% відповідно. Ринок залишається доволі концентрованим: на ТОП-5 припадає 60% обсягів іпотечного кредитування (у 2006 році – 66,3%). ТОП-10 контролюють 78,1% (у 2006 році – 85,3%), ТОП-15 охоплюють 89,3% (у 2006 році – 92,6%), проте на ринок виходять нові гравці.

Серед банків, котрі впевнено розвивли іпотечний бізнес слід відзначити ПУМБ, який за 2007 рік спромігся збільшити частку ринку з 0,7% до 2,3%; Форум – ринкове зростання з 0,7% до 2,3% та Ерсте Банк, ринкова частка якого зросла до 2%. Лідером за абсолютними обсягами приросту іпотечного портфеля у 2007 році також є Укрсиббанк, який щомісяця додавав на баланс близько 400 млн. грн. іпотечних позик, решта банків ТОП-10 нарощували кредитні портфелі по 100-300

млн. грн. в місяць. Стрімкі темпи приросту іпотечних кредитів у 2007 році продемонстрував Ощадний банк України, який збільшив портфель іпотек більше, ніж у 4 рази, наблизившись до позначки в 2 млрд. грн.

Характерною рисою національного іпотечного ринку є високий рівень його концентрації в територіальному масштабі. У 2007 р. 61,6% іпотечного капіталу зосереджено у 5 регіонах – Києві та Київській області (27,4%), Одеській області (14,7%), Дніпропетровській (8,8%), Донецькій (5,6%) та Харківській (4,9%) областях. Покриття TOP-10 регіонів складає 77,3% від загальних обсягів іпотечних кредитів. За темпами приросту іпотечного кредитування у IV кварталі 2007 року провідні позиції займають Харківська (111%), Львівська (74%) та Одеська (67%) області, водночас для порівняння темпи приросту іпотечного портфеля столичного регіону становили 54%. Так, на вирішення житлового питання з допомогою механізму іпотечного кредитування найбільше були орієнтовані східні області, де кредити на купівлю житла становили більшу частину всіх виданих іпотек. Наприклад, Дніпропетровська з часткою житлових кредитів 61,1%, Донецька – 55,9% та Запорізька – 57,1% області [101].

Задоволення споживчих потреб за рахунок кредитів під заставу житлової нерухомості характерне було для західних областей. Зокрема, у Львівській та Тернопільській областях на споживчі кредити під заставу житла припадало 47,6% і 48,8% загальних обсягів іпотечних позик відповідно.

Обвал ринку іпотечних кредитів у США став передумовою світової фінансової кризи. Попри оптимістичні прогнози учасників ринку напередодні кризи, щодо впливу кризи на вітчизняну економіку, її наслідки виявились надзвичайно суттєвими. Зниження темпів росту економіки, стрімке зростання кількості неповернених кредитів, падіння ринку нерухомості, прискорення темпів інфляції й девальвація – усі ці події відбулися менше ніж за один рік. Одним з серйозних наслідків кризи для України стало припинення іпотечного кредитування.

Новий етап розвитку вітчизняного іпотечного ринку, пов'язаний із впливом світової економічної кризи, вимагає подальшого поглиблення та удосконалення

існуючих напрацювань у даній сфері з метою визначення шляхів подолання негативних наслідків та попередження можливого повторення кризових ситуацій в майбутньому [72, с. 13].

Становище вітчизняного іпотечного ринку суттєво погіршилось після того як далися взнаки наслідки фінансово-економічної кризи, що виникла на початку 2007 року в іпотечній системі США. Саме в той час, на американському ринку почали різко зростати обсяги неповернення іпотечних позик. Протягом весни-літа 2007р. збанкрутувала одна з найбільших в Америці кредитних компаній “New Century Financial” та багато інших інвестиційних фондів і фінансових організацій, що кредитували американців. Близько сотні банків і фінансових компаній США заявили про можливе припинення діяльності [91, с. 41]. В середині 2008 року невіплати по іпотечних кредитах досягли піка, що спричинило значні фінансові втрати.

Таку ситуацію зумовила ціла низка чинників, зокрема, за даними Асоціації іпотечних банків США (MBA), у 2008 році значно зросли процентні ставки за іпотечними кредитами. Середній показник процентної ставки на 30 років досяг найвищого рівня за останні два роки – 6,36 %. Причиною падіння якості іпотеки також можна вважати падіння цін на житло в США та загальне погіршення ситуації в усіх секторах ринку нерухомості. При цьому, підвищення процентних ставок було зумовлено інфляційними очікуваннями пов'язаними із зростанням доходів населення [62, с. 230].

Проведений аналіз дозволяє ранжувати вагомість причин виникнення кризи наступним чином: 1) зниження кредитної дисципліни (кредити надавались клієнтам які мали низький рейтинг платоспроможності); 2) зниження рівня доходів населення; 3) зростання відсоткових ставок; 4) не сумлінність учасників ринку та регуляторів (фальшиві рейтингові оцінки та приховування неякісних активів).

Іпотечна криза в США спричинила погіршення ситуації на іпотечних ринках провідних європейських країн, коли в 2008 р. вона дійшла і до Європи, зокрема, торкнулась Великобританії, Німеччини, Франції і Швейцарії. Наприкінці

липня – на початку серпня 2008 р. кілька європейських фондів заявили про збитки, деякі зовсім закрилися. На початок жовтня загальні втрати великих інвестбанків (“Merryl Lynch”, “Citigroup”, “Morgan Stanley”, “Goldman Sachs” тощо) становили \$20 млрд [104].

Заходи урядів європейських країн під впливом кризи та її негативних наслідків полягали в першу чергу в ухваленні необхідних для розвитку різних галузей економіки законодавчих ініціатив. Наприклад, німецький стабілізаційний план полягав у купівлі державою найбільш ризикованих кредитів, підтримку банків при погашенні міжбанківських зобов’язань, прямі дотації на збільшення коштів у банках [105].

Аналіз антикризових програм різних країн світу свідчить, що більшість із них вживали заходів, які передбачали зміни у фіскальній політиці й були спрямовані на підтримку економіки, що є необхідними умовами для стабілізації ситуації в державі.

Напередодні кризи ринок іпотечного кредитування України розвивався особливо активно і наприкінці 2007 року його досягнення можна було охарактеризувати наступним чином: обсяги іпотечних кредитів у 2007 році зросли на 110% і сягнули 2,5% від ВВП; знизилась відсоткові ставки за житловими кредитами на 1-2%. Разом з тим, погіршували ситуацію висока концентрація ринку – на 10 банків припадало 83% обсягу наданих іпотечних кредитів; винятково висока “валютизація” – більше 90% кредитів надані в іноземній валюті; значний розрив по строках залучених ресурсів в іпотеку та наданих за їх рахунок кредитів.

Головним негативним наслідком кризи в США для України стало те, що вона позбавила комерційні банки України можливості дешевого рефінансування старих запозичень і джерел залучення нових. Після того як іноземні банки зіткнулися з проблемою ліквідності, вони почали обережніше ставитися до кредитування банків з країн, що розвиваються. Одні фінансові установи різко підвищили ставки за кредитами, інші взагалі відмовили у позиках. Для багатьох банків України зовнішній ринок боргових капіталів став недоступним.

Станом на середину 2008 р. іноземні запозичення українських банків склали лише 23% від сукупних банківських зобов'язань. При цьому менше 40% цих позик були короткостроковими [10, с. 80]. Проте, статистика НБУ свідчить про більш суттєве переважання кредитного портфелю банків над депозитними ресурсами, що добре помітно на рис. 2.3.

Скорочення гривневих ресурсів було викликано посиленням напруження на фінансовому ринку України, зумовленого негативними тенденціями в розвитку світової економіки та штучно спровокованим посиленням недовіри до фінансового стану окремих банків (що негативно позначилося на довірі громадян до банківської системи в цілому). Зазначене зумовило вплив коштів з депозитних рахунків клієнтів.

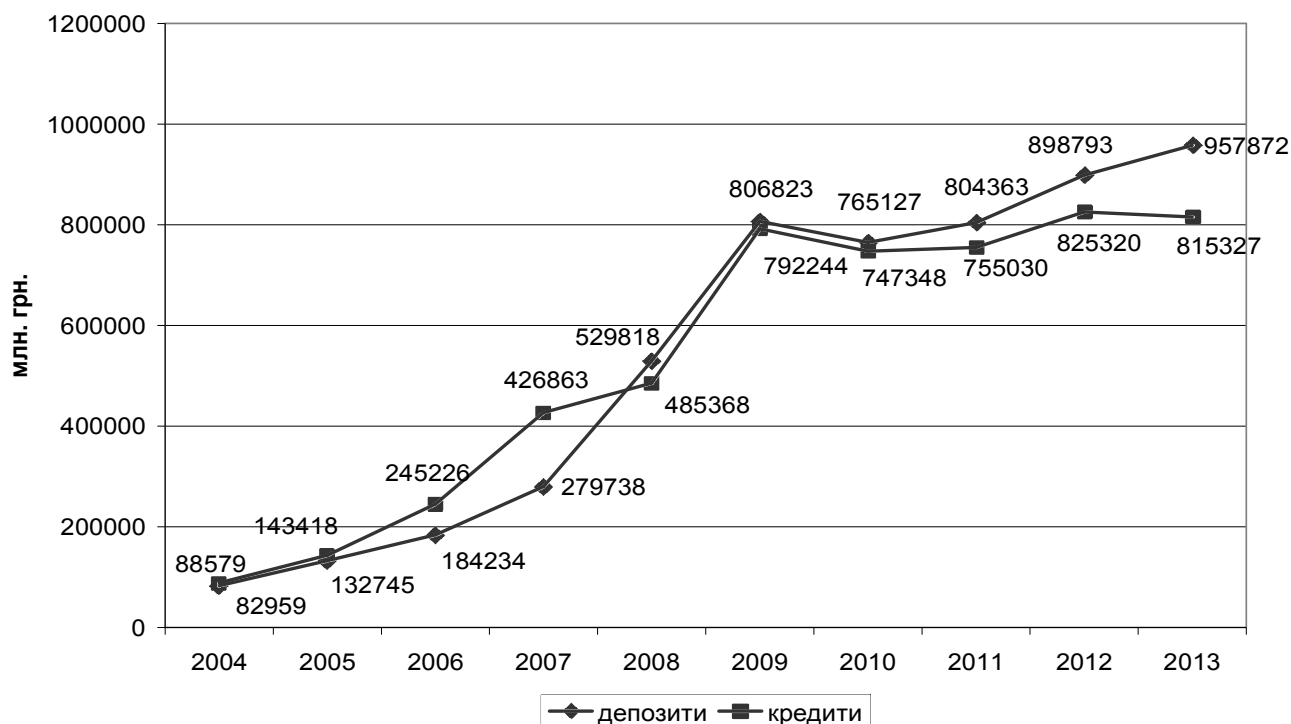


Рис. 2.3. Обсяги кредитів та депозитів вітчизняних банків [95]

Так, депозити фізичних осіб упродовж жовтня 2008 р. зменшилися на 4,1% до 196,0 млрд. грн. Загальний обсяг депозитів у жовтні зменшився на 2,7% (з початку року збільшився на 18,1%) до 330,9 млрд. грн. Вилучені з депозитів кошти значною мірою акумулювалися в готівковій формі. Обсяг готівки поза банками у жовтні збільшився на 9,5% до 146,3 млрд. грн. (при збільшенні з початку року на 31,6%) [95].

Зазначені проблеми з 01.01.2009 р. поклали початок тенденції скорочення обсягів іпотечних кредитів у банківських портфелях. Так, до 01.01.2010 року іпотечний портфель банків, скоротився з 107,6 до 106,8 млрд. грн. Хоча цифри падіння виявились відносно невеликими, необхідно зазначити, що реальне скорочення склало приблизно 15-20% загального обсягу. Ситуацію із збереженням номінальних показників можна пояснити значною девальвацією гривні восени 2008 р. та влітку 2009 р., що зважаючи на значні обсяги – до 80% іпотечних кредитів наданих перед кризою в іноземних валютах призвело до номінального їх збільшення [74].

Більш помітним падіння стало у 2010 році, коли загальний іпотечний портфель банків скоротився одразу на 3,48 % у відносному значенні або на 3 640 млн. грн. в абсолютному (рис.2.4). При цьому більшість боржників продовжували сплачувати за своїми кредитами, і за 2009 рік загальна кількість іпотечних кредитів зменшилася на 47 585 кредитів. А у перші 3 місяці 2010 року погасили ще 1,3 % кредитів (5 508 угод) від загальної кількості.

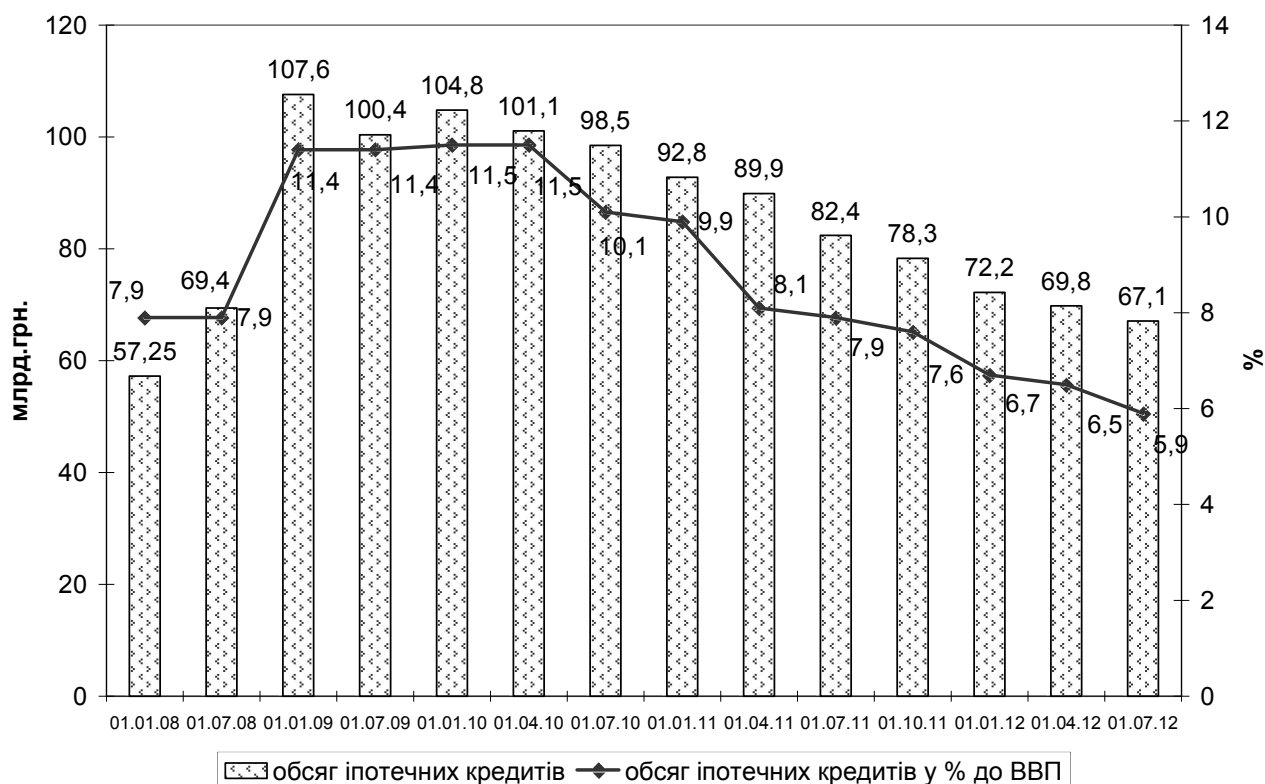


Рис. 2.4. Обсяги іпотечних кредитів в Україні у 2008–2012 рр. [96]

Протягом 2010 року продовжувалось скорочення іпотечних портфелів

кредитних банків в наслідок практичного припинення цього виду діяльності комерційними банками, яке частково обмежувалось затримкою амортизаційних надходжень за простроченими кредитами. Загалом з жовтня 2009 р. по липень 2011 р. частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків скоротилася з 18,4 до 13,2 %, а в кредитному портфелі фізичних осіб – з 55 до 49,1 %.

Лише наприкінці 2010 та на початку 2011 р. стало помітним певне пожвавлення ринку – збільшилась кількість банків, що відновили іпотечне кредитування з 5–6 до 20, що зумовило помітне уповільнення темпів скорочення іпотечних портфелів та навіть невеликий приріст наприкінці першого кварталу. Проте у подальшому через негативні прогнози на фінансових ринках банки знову зайняли вичікувальну позицію і у другому кварталі 2011 р. скорочення іпотечного ринку продовжилось.

Динаміка відсоткових ставок об'єктивно відображала тенденції ринку іпотеки: відповідно до зниження активності учасників ставки з середини 2009 року планомірно скорочувались на 2-3% щоквартально. Склад основних банків-іпотечних кредиторів практично не змінився у 2009р.: Укрсиббанк – 18,0 %, Райффайзен Банк Аваль – 12,1 %, Укрсоцбанк – 11,7 %, ОТП банк – 11,4 %, Надра банк – 6,8 % [74].

Разом з тим, слід відзначити суттєве погіршення ситуації з вартістю іпотечних кредитів. На рис. 2.5 показано зростання відсоткових ставок за іпотечними кредитами у 2008–2009 рр. Крім високих відсоткових ставок, вартість кредитів зростала також за рахунок чисельних супутніх комісій, до практики стягнення яких знову повернулися комерційні банки.

Негативний вплив фінансової кризи позначився і на вторинному сегменті іпотечного ринку. Процес формування іпотечної інфраструктури, що особливо активізувався у 2006-2007 роках, призвів до необхідності виходу на якісно новий рівень розвитку, яким є використання механізмів сек'юритизації іпотечних активів. Але внаслідок світової іпотечної кризи цей процес у 2008 році помітно загальмувався. Зокрема довелося відкласти прийняття Закону України “Про іпотечні цінні папери”, і внесення виправлень у інші законодавчі та нормативно-

правові акти, які повинні були визначити прозору і чітко вивірену систему взаємин між усіма суб'єктами іпотечної системи [13, с. 232].

Разом з тим нагальна потреба у створенні вторинного ринку іпотечного кредитування найбільш повною мірою проявилась в Україні саме в умовах існуючої в банківській системі кризи ліквідності, обумовленої наявною тенденцією щодо фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових пасивів банків.

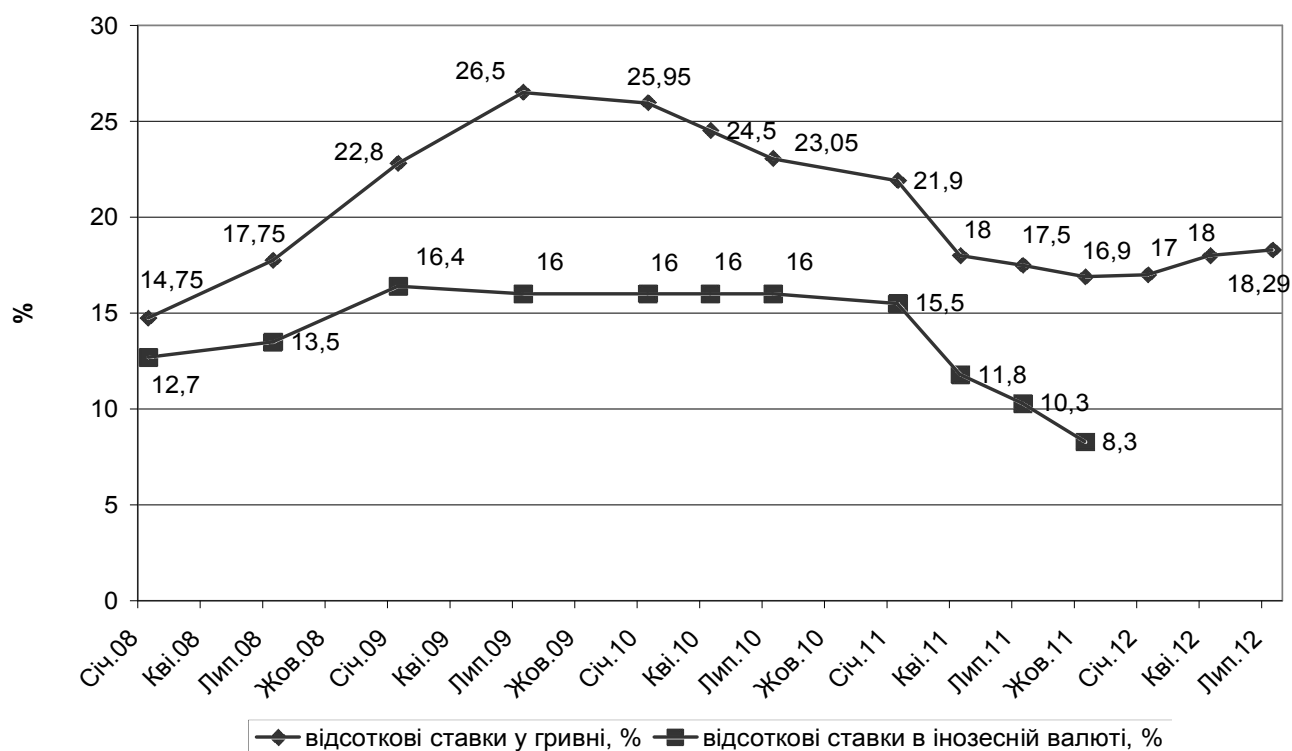


Рис. 2.5. Динаміка відсоткових ставок за іпотечними кредитами у 2008–2012 рр. [96]

Наприкінці першого півріччя 2008 р. Державна іпотечна установа (ДІУ) підвищила ставку рефінансування іпотечних кредитів на 3,6 п. п. – до 13,5% (у 2007 році ставка була на рівні 9,9% річних), тим самим значно були ускладнені процеси рефінансування іпотечних кредиторів. Керівництво ДІУ у той час пояснило підвищення ставки високим рівнем інфляції (13,1% за чотири місяця 2008 року) і зростанням облікової ставки НБУ з 10% до 12% річних [27].

Згідно з даними НБУ, за січень – серпень 2011 р. обсяг кредитів на придбання нерухомості зменшився майже на 4,5 мільярда гривень, нових

іпотечних кредитів населенню було видано всього на 2,2 мільярда гривень.

У цілому з початку кризи іпотечний портфель банків скоротився, і станом на 1 січня 2011 року його розмір складав 92,8 млрд. грн.

Станом на 1 липня 2012 року загальний розмір іпотечного портфелю банків в Україні становив 67,1 млрд. грн. Скорочення іпотечного портфелю за перші три місяці 2012 року склало 3,2% (2,3 млрд. грн.). Структура погашення іпотечного портфелю у розрізі загального скорочення обсягів на початок липня 2012 р. мала наступний вигляд (рис. 2.6):

- кредити на споживчі цілі – 35,1%;
- на рефінансування житлових кредитів – 2,8%;
- на купівлю земельної ділянки – 4,7%;
- на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 1,9%;
- кредити на купівлю житла під його заставу – 54,1%;
- комерційні цілі під заставу житла – 1,4 [74].

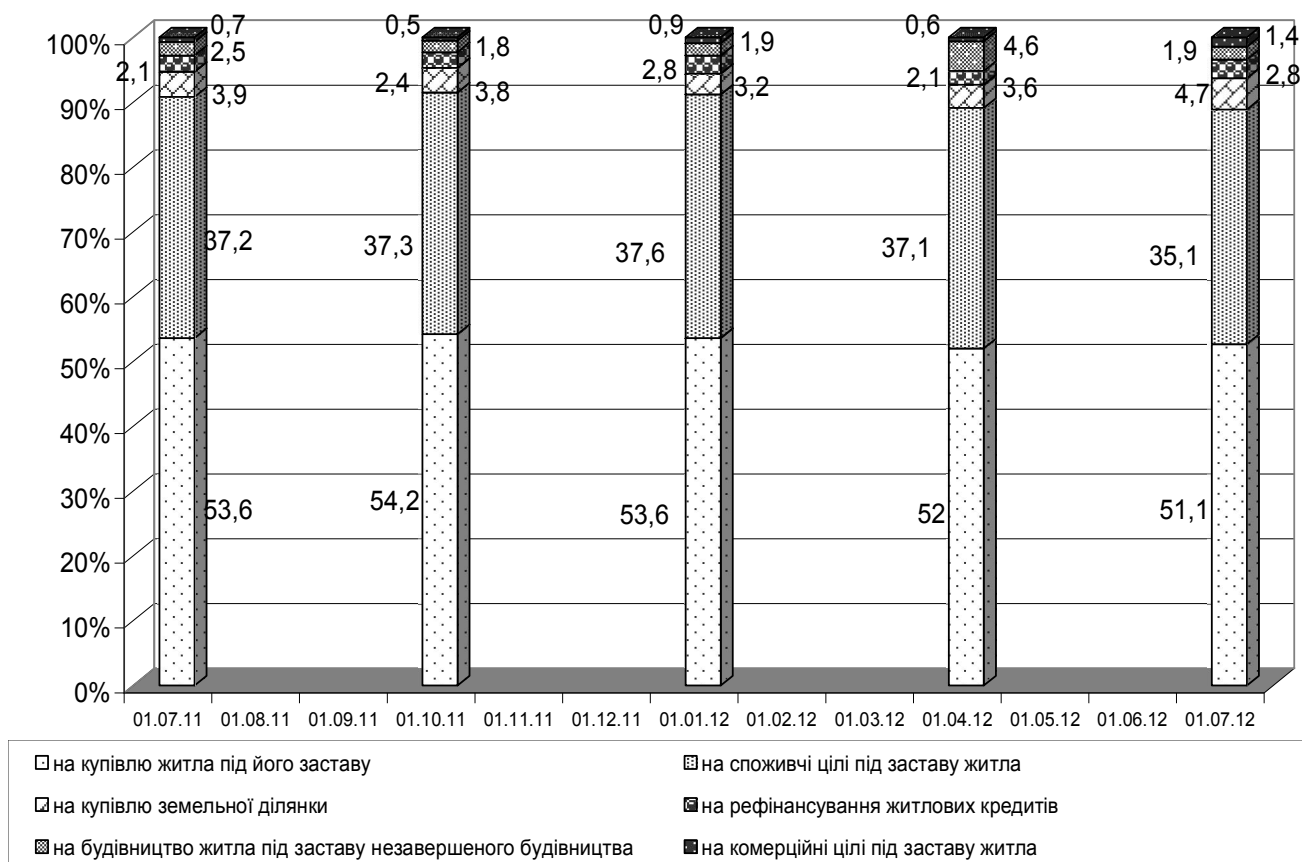


Рис. 2. 6. Структура іпотечних кредитів за цілями кредитування [74]

Як і в попередні роки, високий рівень валютизації і досі залишається однією

з головних проблем українського іпотечного ринку. У II кварталі 2012 року, на відміну від I кварталу, спостерігалось зменшення рівня валютизації – на 1,6%.

Дане зменшення свідчить про стійке бажання власників кредитів в іноземній валюті якомога швидше закрити свої кредити, в передчутті осінньої девальвації гривні. Станом на 1 липня 2012 року валютна структура іпотечного портфелю мала наступний вигляд:

- доля кредитів у національній валюті – 19,6%;
- доля кредитів у іноземній валюті – 80,4%. Із них:
 - долар США – 94,7%; євро – 2,2%; швейцарський франк – 3,1% [74].

За даними НБУ станом на 1 липня 2012 року частка реструктуризованих кредитів складає 10,8% від загальної кількості виданих іпотечних кредитів або 13,3% від загального обсягу іпотечного портфелю українських банків.

Весь іпотечний портфель банків, включаючи валютні позики, за січень-листопад 2012 року скоротився на 10 млрд. грн. – до 60,4 млрд. грн. Лідерами іпотечного ринку в Україні у 2012 р. були: Укрсоцбанк – 15,3% від загального іпотечного портфеля, Райффайзен банк Аваль – 14,3%, УкрСиббанк – 14,1% [74].

Узагальнюючи вищевикладене, можна зробити висновок, що з огляду на процеси інтеграції, фінансово-економічна криза такого масштабу не могла не торкнутися економіки України.

По-перше, українські банки зіштовхнулися із кризою ліквідності через обмеження доступу до закордонних кредитів, які кілька останніх років були основним джерелом збільшення обсягів кредитування.

По-друге, криза ліквідності вітчизняної банківської системи погіршила умови надання іпотечних кредитів та фактично відкинула іпотечний ринок України до характеристик 2003-2004 років.

По-третє, криза в житловому будівництві, викликана значним скороченням іпотечного кредитування банками та побоюванням щодо повторення американської іпотечної кризи в Україні, призвела до стагнації ринку нерухомості та занепаду будівельної галузі.

Відновлення розвитку іпотечного кредитування в Україні потребує

планомірного вжиття дієвих заходів із стабілізації валютного курсу та вдосконалення монетарної політики відповідно до нагальних потреб української економіки; оздоровлення інвестиційного клімату і повернення довіри інвесторів до вітчизняного ринку нерухомості. Оскільки, динамічний розвиток системи іпотечного кредитування забезпечить:

– економічне зростання, тому що утворення ринку іпотечного кредитування забезпечить виробничій сфері національної економіки необхідні довготермінові фінансові ресурси;

– розв'язання соціальних проблем, оскільки іпотечне кредитування допоможе пересічним громадянам отримати доступ до довготермінових фінансових ресурсів для поліпшення своїх житлових умов, а це сприятиме зростанню економічних показників будівельної галузі, оновленню житлового фонду [78].

Проведені дослідження та аналіз дозволяють стверджувати, що в розвитку іпотечного кредитування в країні мають бути зацікавлені всі суб'єкти економіки та держава. Саме це дає поштовх до розвитку не тільки банківського ринку, а й економіки загалом. Іпотечне кредитування є один з найважливіших чинників підвищення якості банківських послуг з тієї причини, що конкуренція на цьому сегменті кредитного ринку базується на стандартизованих інструментах.

2.2. Застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків

Рівень розвитку іпотечного кредитування як в конкретному банку, так і на банківському кредитному ринку загалом, разом із нормативно-правовими умовами здійснення цих операцій, залежить від видів фінансових інструментів, які є у розпорядженні суб'єктів ринку. Тільки на основі зрозумілих і доступних інструментів банк може привернути увагу потенційних позичальників до даної послуги. В зв'язку з цим доцільним є проведення порівняльного аналізу інструментів вже пропонованих банками на ринку.

Беручи до уваги місткість ринку іпотечного кредитування, його організацію, слід розглядати інструменти первинного і вторинного іпотечного ринку.

Розробка і практичне впровадження інструментів іпотечного кредитування ведеться на основі категорій, які його визначають. Це, в першу чергу – іпотека та заставна. Саме заставна стає базовим елементом в схемах рефінансування іпотечного кредитора. Таким чином, формування інструментів іпотечного кредитування зумовлює ще й вибрана банком модель подальшого рефінансування іпотечних кредитів [5, с. 44].

На даний час, з високою часткою ймовірності, можна стверджувати, що Україна вже визначилася з системою іпотечного кредитування – вибрана дворівнева, так звана американська іпотечна модель, яка використовує спеціально організований вторинний ринок цінних паперів, забезпечених заставами на нерухомість.

Як альтернативні, на вітчизняному ринку виступають і депозитна модель, і німецька іпотечна модель. Перша є найпростішою і не використовує первинні застави під залучені ресурси. Головними джерелами стають: власний капітал, кошти клієнтів, які знаходяться на депозитах, міжбанківські кредити.

Важливою особливістю такої моделі є те, що іпотечні кредити залишаються в портфелі банку, який їх видав, до повного погашення кредиту позичальником. При цьому характерною є залежність процентної ставки від кон'юнктури грошово-кредитного ринку. Така модель на сучасному етапі існує в Україні як основна, але, на думку О. М. Придибайло, проблема цієї моделі полягає в ризику ліквідності, який приймає на себе банк, коли видає іпотечні позики [81, с.136]. При нестабільності економіки країни іпотечний кредит втрачає привабливість надійного довгострокового джерела фінансування придбання житла або іншої нерухомості, оскільки термін такої позики, як правило, обернено пропорційний рівню ризику ліквідності банку. Ця модель притаманна для невеликих банків, які не мають змоги для виходу на міжнародні ринки.

Німецька модель забезпечує ресурсну базу за рахунок заощаджень майбутніх позичальників. Позику на купівлю житла можна одержати у разі

відкриття депозитного внеску, при цьому розмір позики приблизно рівний обсягу коштів, які зберігаються на рахунку позичальника. Особливістю є те, що позика видається не грошима, а нерухомістю, відповідно до цього висувається низка вимог до розмірів і терміну внесків. Особливого розвитку і поширення цієї моделі в Україні поки не відбулося. Однак з огляду на її певний консерватизм, та з урахуванням причин сьогоденної іпотечної кризи, ми вважаємо, що ця модель заслуговує більш пильної уваги [9, с. 245].

Технологія інвестування в будівництво ґрунтується на трьох основних джерелах: контрактні заощадження, іпотечне кредитування, державна підтримка. Здійснюючи діяльність на іпотечному ринку, банки повинні мати різноманітні інструменти вирішення проблеми власної ліквідності як засобу підвищення своєї конкурентоспроможності. Передбачуваність процесу рефінансування іпотечного кредиту дає змогу значно продовжити терміни іпотечного кредитування та закладає основу до зниження вартості іпотечного кредиту [16, с. 59]. Проте, вже зараз можна прогнозувати майбутнє домінування американської моделі за умови її реструктуризації з урахуванням причин, які призвели до сучасної іпотечної кризи. На сьогодні жодна з тих моделей, що використовуються, не змогла вирішити проблему довгострокового ресурсу для банку або гнучкості управління портфелем іпотечних кредитів.

Визначившись з механізмами фондування, банк повинен перейти до розробки інструментів іпотечного кредитування, які є основоположними у визначенні рівня його конкурентоспроможності на даному сегменті ринку.

Під інструментами первинного іпотечного кредитування розуміється механізм видачі і розрахунку платежів позичальника за кредитом, що включає способи погашення основного боргу і сплати відсотків [20, с. 305].

При розробленні інструментів кредитування банки повинні враховувати низку чинників, серед яких можна назвати такі:

- ситуація в економіці (рівень інфляції, доходи населення, грошова політика уряду тощо);
- джерела та вартість ресурсів, що залучаються для видачі іпотечних

кредитів;

- необхідність забезпечення простоти і доступності для розуміння позичальником розрахунків за кредитом;
- мінімізація кредитних ризиків банку;
- стандартизація іпотечного кредитного договору з метою забезпечення подальшого рефінансування кредиту;
- забезпечення широкого доступу до інструменту потенційних позичальників;
- рівень платоспроможності позичальників.

Виходячи з узагальненої характеристики, інструменти первинного іпотечного кредитування можна розділити на дві групи:

- інструменти, які передбачають рівномірні щомісячні платежі за кредитом упродовж терміну дії договору;
- інструменти, які передбачають диференціацію платежів за періодами, сумами [32, с. 89].

До першої групи входять інструменти, розроблені на основі принципу самоамортизації, тобто платежі передбачають рівномірні виплати. Кредит, виданий на основі таких інструментів, називається постійним іпотечним кредитом або стандартним. До другої групи входять інструменти з фіксованими виплатами основної суми боргу, наростаючими платежами за відсотками, з змінною відсотковою ставкою.

Стандартний іпотечний кредит за формою обслуговування в банківській практиці називають ануїтетним іпотечним кредитом. У разі, якщо передбачається грошовий потік з рівними надходженнями упродовж обмеженого часу – це терміновий ануїтет [61, с. 120].

Для розрахунку платежів за іпотечним кредитом застосовується наступна формула [62, с. 245]:

$$R = \frac{Pr}{1-(1+r)^{-n}}, \quad (2.1),$$

R - розмір місячного платежу за кредитом;

P - сума іпотечного кредиту;

n - загальне число платежів за кредитом за весь термін кредиту (кількість місяців);

r - процентна ставка за кредитом за місяць.

Позичальник щомісячно виплачує рівну суму, частина якої йде на погашення кредиту і частина – на сплату нарахованих за місяць відсотків, що, по-перше, дає стабільність позичальнику у розмірі його витрат за кредитом, по-друге, оскільки відсотки нараховуються на залишок неоплаченої суми за кредитом, позичальник виплачує відсотків менше, ніж якби не здійснювалося щомісячне погашення частини основного боргу і відсотки нараховувалися б на всю суму одержаного кредиту. Банк, в свою чергу, разом з нарахованими відсотками одержує в погашення частини виданого кредиту, що дає йому певне вивільнення ресурсів. Таким чином, даний варіант найбільш зручний і для банку і для позичальника. Для аналізу, а також на прохання позичальника, може бути розрахований баланс основної суми кредиту на будь-який місяць кредитного терміну. При цьому використовується така формула [62, с. 253]:

$$P_t = R \times \frac{1 - (1+r)^{-t}}{r}, \quad (2.2)$$

де

P_t - баланс боргу на кінець t -го періоду;

R - розмір щомісячного внеску;

t - число платежів (кількість місяців), що залишилося, до закінчення кредитного терміну;

r - процентна ставка за кредитом за місяць.

Розглянувши механізм кредиту з фіксованою виплатою основної суми боргу, слід зауважити, що цей інструмент широко застосовується банками в практиці споживчого кредитування. Недоліком цього кредитного інструменту при іпотечному кредитуванні, коли сума кредиту є досить великою, є суттєве навантаження на позичальника в перші місяці, що приводить до зростання ризику за такою кредитною операцією. Крім того, цей інструмент вимагає більш

значного порогу платоспроможності потенційного позичальника і, як результат, обмежує коло можливих користувачів іпотечним кредитом. Враховуючи ці моменти, можна зробити висновок, що кредит з фіксованою сумою основного боргу не підходить для широкої практики іпотечного кредитування.

Інструменти другої групи об'єднують іпотечні кредити зі змінними виплатами. Їх теж можна поділити на дві підгрупи: кредити, розміри платежів за якими визначаються відразу при укладенні кредитного договору, і кредити з альтернативними видами платежів, що використовують індекуючі коефіцієнти. Серед кредитів цієї групи найбільш поширеними в світовій практиці є кредити із змінною процентною ставкою, кредити з фіксованою виплатою основної суми боргу, кредити з “кульовим” платежем, із зростанням платежів, індексовані кредити [72, с. 14].

Враховуючи довгостроковість іпотечного кредиту, на нашу думку, заслуговує уваги інструмент, розроблений на основі змінної процентної ставки. Він передбачає перегляд відсоткової ставки залежно від зміни ситуації на фінансовому ринку, тобто відповідно до зміни вартості ресурсів, що залучаються банком. Спочатку розрахунки проводяться за формулою стандартного ануїтетного іпотечного кредиту. Одержана таким чином сума платежу діє до перегляду відсоткової ставки. Потім аналогічний розрахунок, що враховує нову процентну ставку, робиться на термін кредиту, що залишився, і так далі для кожного періоду кредиту, що характеризується змінною ставкою. При використанні цього механізму обслуговування кредиту важливо обґрунтувати підхід до вибору індексу, на основі якого змінюється відсоткова ставка за кредитом. Для цього можуть бути використані показники прибутковості державних цінних паперів; ставки за міжбанківськими кредитами; облікова ставка НБУ, ставка LIBOR (Лондонська міжбанківська ставка пропозиції кредитних ресурсів в доларах США); середній відсоток за депозитними сертифікатами комерційних банків; курс долара США тощо. Вибір індексу зумовлений, перш за все, показником, що найбільшою мірою характеризує вартість ресурсів, за рахунок яких надаються іпотечні кредити.

Водночас, застосовуючи інструмент іпотечного кредиту зі змінною процентною ставкою, банк може зіткнутися з деякими проблемами, а саме:

- не всі обрані індекси для перегляду процентної ставки вірно відображають інфляцію і реальну вартість ресурсів;
- частий перегляд процентної ставки робить кредит менш привабливим;
- можливі розбіжності у платежах за кредитом і доходах позичальника;
- відносна складність інструменту [78].

При використанні кредиту зі змінною процентною ставкою відсоток за ним, як правило, встановлюється на 1,5-2% нижче, ніж за кредитами з фіксованою процентною ставкою. Щоб підвищити привабливість для позичальників іпотечних кредитів зі змінною процентною ставкою, застосовується механізм регулювання процентної ставки. Суть регулювання полягає у встановленні обмежень на максимальний рівень процентної ставки. При цьому можливо одночасно визначити максимально допустиме збільшення відсотка упродовж одного року і максимальну межу збільшення відсотка за весь кредитний період. Проте, з метою захисту інтересів банку може бути встановлений і мінімальний рівень процентної ставки.

Індексовані інструменти іпотечного кредитування були розроблені для країн з високою інфляцією. Серед таких інструментів слід назвати кредит з індексацією непогашеної суми боргу і кредит з подвійною індексацією.

Кредит з індексацією боргу передбачає коригування непогашеної суми боргу на основі вибраного індексу [34, с. 28]. Як індекс беруться різні показники залежно від ситуації в економіці, а також від джерел і вартості ресурсів, що залучаються для видачі іпотечних кредитів (перераховані вище). Такий інструмент дозволяє проводити погашення кредиту однаковими платежами в реальних сумах при зміні номінальних величин платежів. Інфляційний ризик при цьому цілком переноситься на позичальника. Водночас, зростає кредитний ризик, оскільки зростання індексу може випереджати зростання реального доходу позичальника.

Кредит з подвійною індексацією дозволяє більш рівномірно розподілити

ризика між позичальником і кредитором. Застосовуються два індекси:

- платежі індексуються за будь-яким показником доходу, забезпечуючи тим самим повернення кредиту і його доступність;

- номінальний непогашений залишок кредиту індексується за індексом, що відображає рівень інфляції (вартості споживчого кошика тощо), що дозволяє захистити реальну вартість капіталу кредитора [33, с. 160].

Таким чином, у заздалегідь обумовлений час (чим вища інфляція, тим частіше) змінюється номінальна вартість платежів з урахуванням змін в індексі заробітної платні, а номінальна вартість непогашеного залишку боргу змінюється з урахуванням динаміки індексу інфляції.

Різновидом кредиту з подвійною індексацією є кредит з регульованим відстроченням платежу, який передбачає застосування двох відсоткових ставок. Одна процентна ставка повинна забезпечити прибутковість кредитних операцій для банку, а інша – зробити кредит доступним для позичальника. Перша ставка, вища, називається “контрактною ставкою”, вона визначає розмір платежу, який зробить кредитування рентабельним для банку і який клієнт повинен був би у принципі виплачувати банку. Розмір цього відсотка регулярно розраховується на основі ставки відсотка на міжбанківському ринку кредитів.

Проте насправді регулярні щомісячні платежі за кредитом позичальник робить за досить низькою ставкою, яка називається “платіжною”. Різниця між величиною, яку клієнт винен банку за контрактною ставкою, і тим, що він платить за платіжною ставкою, регулярно додається до суми основного боргу позичальника. Величина щомісячного платежу позичальника періодично перераховується, виходячи із збільшеної суми заборгованості так, щоб до кінця терміну клієнт погасив її повністю. Можна сказати, що платежі за повною “контрактною” процентною ставкою стягуються в пізніший період [11, с. 58].

Зазначені інструменти іпотечного кредитування безумовно, тією чи іншою мірою, є засобами підвищення конкурентоспроможності банку. Однак, використання кредитних інструментів (зокрема, інструменту з регульованим відстроченням платежів) з індексацією основної суми боргу, пов’язане з

проблемою зростання кредитної заборгованості або “негативної амортизації”, що збільшує ризик ліквідності, який означає, що надходження наявних коштів в банк може виявитися недостатньо порівняно з величиною платежів на вимоги вкладників (включаючи платежі за відсотками). Очевидно, що ризик ліквідності вище для тих банків, пасиви яких сконцентровані в короткострокових депозитах, а активи – у довгострокових кредитах.

Дослідження іпотечних інструментів, що використовуються на практиці проводились за даними сайтів банків-найбільших операторів іпотечного ринку. Це банки: “Райффайзен банк Аваль”, Приватбанк, Укрсиббанк, Укрсоцбанк, банк “Фінанси і кредит”, банк “Надра”.

Базові умови видачі банками іпотечних кредитів, які висвітлюються на офіційних сайтах банків, узагальнені в додатку Б.

Так, за параметром “розмір первинного внеску” найбільш конкурентна позиція у банку “Надра”. Він вимагає 10% від вартості нерухомості, а при покупці нерухомості на первинному ринку розглядається і нульовий внесок, при наданні додаткової нерухомості в заставу. “Укрсоцбанк” зазначає, що перший внесок повинен становити 30% загальної вартості нерухомості. Банк “Фінанси і кредит” та Приватбанк – 25% від вартості житла.

За параметром “термін кредиту”: максимальний термін – 25 років декларують п’ять банків з 8, за якими проведено дослідження, таким чином найбільш конкурентну пропозицію виділяти немає сенсу. Параметр “валюта кредиту” розбіжностей не має. Всі банки регламентують гривню. Параметр “сума кредиту” не регламентується банками, в цей перелік входить і банк “Надра”. Такі пропозиції є більш конкурентними та можуть швидше привернути увагу на етапі ознайомлення з інструментом більшого числа клієнтів. Процентні ставки декларуються всіма банками у певних межах: мінімальна і максимальна. З огляду на це достеменно не можливо визначити більш конкурентну ставку. Наступний параметр “обов’язкове страхування” регламентують усі банки. Присутність цього параметру знижує привабливість інструменту. Форма погашення іпотечних кредитів у всіх банків одна – ануїтет.

Можливість дострокового погашення кредиту регламентують три банки, в зв'язку з цим їх пропозиції, на перший погляд, найбільш конкурентні: “Райффайзен Банк Аваль”, Укрсиббанк, “Фінанси і кредит”. Разом з тим, слід додати, що це теж є більш маркетинговим засобом. Згідно з законодавством, будь-який клієнт має право достроково повернути заборгованість. Як приклад банк “Форум” цей параметр подає так: чи можна гасити кредит достроково? І тут же наводить наступні аргументи: “у перший рік дії іпотечного договору сума дострокового погашення не повинна перевищувати 5-кратного розміру тіла кредиту до погашення в поточному році. Дострокове погашення здійснюється без штрафних санкцій на умовах іпотечного договору, якщо клієнт сповістив про це банк письмово за 30 календарних діб. У разі дострокового повернення кредиту переглядається графік погашення кредиту із зменшенням терміну кредиту”. На наш погляд, таке навантаження на інструмент є зайвим.

Досліджуючи наявні інструменти іпотечного ринку, слід зазначити їх окремі особливості. Наприклад, особистий внесок позичальника у вартість нерухомості, яка купується за рахунок кредиту банку, залежить від його можливості надати додаткову заставу нерухомості. Ті банки, які передбачають таку можливість в пропонованих інструментах, можуть розраховувати на розширення кола своїх клієнтів.

У просуванні іпотечних інструментів на ринку заслуговує уваги стиль реклами. У цьому плані слід зазначити кілька банків. Приватбанк широко рекламує консультаційні послуги: програма “Ключове рішення”, яка дозволяє одержати комплексне обслуговування в іпотечних центрах Приватбанку в будь-якому регіоні України, заощадити час, оформивши протягом 30 хвилин іпотечний сертифікат, що гарантує надання кредиту. Для цього необхідно: 1) звернутися в банк і надати мінімальний пакет документів: паспорт, ідентифікаційний номер, довідку з місця роботи про заробітну плату за останні 6 місяців; 2) упродовж 30 хвилин одержати іпотечний сертифікат, що підтверджує гарантію банку на надання кредиту; 3) знайти об'єкт нерухомості, який клієнт бажає придбати в кредит; 4) надати в іпотечний центр банку документи на нерухомість; 5)

впродовж одного банківського дня укласти угоду в іпотечному центрі банку за участю нотаріуса, кредитного експерта, страхового агента.

Укрсоцбанк пропонує легкий кредит: “Не відкладайте життя на потім – скористайтеся “Легким кредитом”. Ця пропозиція передбачає нарахування понижених відсотків упродовж перших двох років користування кредитом. Завдяки таким умовам кредитування можна, наприклад, відразу ж після придбання житла провести його ремонт і облаштування, чи ж направити кошти на інші поточні потреби.

Банк “Фінанси і кредит”, щоб зробити іпотечне кредитування доступнішим, розробив нову програму кредитування “Все і відразу”. Зниження фінансового навантаження на 40% порівняно із стандартними програмами іпотечного кредитування. Щоб зробити іпотечне кредитування доступнішим, Банк “Фінанси і кредит” розробив нову програму кредитування “Тільки відсотки”. За умовами цієї програми впродовж перших трьох років позичальник виплачує тільки відсотки за користування кредитними ресурсами – виплата “тіла кредиту” починається з 4-го року користування кредитом.

Окремі банки (Укрсоцбанк) можуть пропонувати додаткові умови для видачі кредиту:

- клієнт повинен постійно проживати або мати постійне місце роботи в тому ж регіоні, що і відділення банку, в якому буде оформлений кредитний договір;

- потенційними позичальниками можуть бути особи у віці від 21 року до 65 років. В окремих випадках (якщо вік позичальника не досяг 21 або перевищує 65 років) на розсуд банку може бути ухвалено індивідуальне позитивне рішення про видачу кредиту;

- відповідність клієнта основним вимогам банку, зокрема достатня платоспроможність. При оцінці фінансового стану позичальника також беруться до уваги альтернативні джерела отримання коштів. Зауважимо, що третю вимогу ніяк не віднесеш до додаткових умов. Це є основною умовою.

Як перспективний напрям можна відзначити спільні заходи, коли банки

проводять акції з агенціями нерухомості, будівельними компаніями. Так, Укрсоцбанк проводить “Акція з компанією “Благовіст”. Нерухомість, яка купується через агенцію нерухомості АН “Благовіст”, кредитується за пільговою ставкою. “Укрсоцбанк” співпрацює з Агентством нерухомості по програмі лояльності, згідно з якою при кредитуванні фізичним особам пропонується відсоткова ставка на 1 % нижче за діючу (фіксована відсоткова ставка протягом перших 3-х років кредитування, або фіксована відсоткова ставка перший рік кредитування).

На ринку представлені і програми реструктуризації кредитної заборгованості для клієнтів, які оформили іпотечний кредит. Зокрема, інтенсивно даний інструмент застосовують банк “Надра”, “Укрсиббанк”, “Укрсоцбанк”.

Скористатися програмами реструктуризації кредитної заборгованості у банку “Надра” можна за наступних умов:

1) погашення заборгованості зі сплати штрафів та пені у наступному порядку: 50% заборгованості – за кредитами зі строком простроченої заборгованості до 180 днів; 30% заборгованості – за кредитами зі строком простроченої заборгованості від 180 до 360 днів; 10% заборгованості – за кредитами зі строком простроченої заборгованості понад 360 днів.

2) відміна пені та штрафів при повному погашенні заборгованості за простроченими відсотками та комісіями.

При проведенні реструктуризації вибирається одне з двох умов:

- погашення суми прострочених відсотків і комісій, а також реструктуризованих, відкладених та пільгових відсотків у повному обсязі;

- видача нового кредиту на суму прострочених і поточних відсотків і комісій, а також реструктуризованих, відкладених та пільгових відсотків.

“УкрСиббанк” пропонує скористатись однією з наступних програм реструктуризації кредитної заборгованості:

- подовження терміну дії договору;

- реструктуризація простроченої заборгованості шляхом зміни графіка погашення;

- реструктуризація простроченої заборгованості шляхом зміни графіка погашення та терміну дії договору;
- реструктуризація простроченої заборгованості шляхом надання відстрочки без зміни терміну дії договору.

Таким чином, застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банку на нинішньому етапі розвитку банківської діяльності набуває першочергового значення. Основна мета підвищення конкурентоспроможності вітчизняних банків визначається тим, як банки будуть позиціонувати свої інструменти іпотечного кредитування. Адже, управління конкурентоспроможністю банку – це складний та багатогранний процес, здійснювати який доцільно за багатьма напрямками.

2.3. Світовий досвід становлення та розвитку іпотечного кредитування

Характерною рисою систем іпотечного кредитування країн Європейського Союзу та Америки є наявність широкого спектру продуктів, моделей іпотечного кредитування та видів інституцій, які функціонують в системі іпотечних відносин. У розвинених країнах іпотечний кредит надзвичайно широко розповсюджений і є невід'ємним фінансовим інструментом впливу на економіку, стимулюючи її ріст і підвищуючи стабільність. Система іпотечних відносин дозволяє як мобілізувати довгострокові інвестиційні ресурси, так і використовувати їх у найбільш ефективних напрямках.

Попри велике значення іпотечної системи для фінансової стабільності в країні, становлення іпотечних фінансових відносин у ряді країн має суперечливий характер і значну залежність від світової фінансової кон'юнктури, що й засвідчили кризові явища осені 2008 року.

Останнім часом спостерігається посилений інтерес до проблем організації національних іпотечних систем різних країн, що обумовлено необхідністю пошуку оптимальної для України моделі іпотечних відносин. З огляду на викладене вище, необхідним є аналіз специфіки становлення і функціонування

інституційних систем зарубіжних країн з метою трансформації і адаптації світового досвіду до умов українського фінансового ринку. Іпотечне кредитування в різних країнах істотно різниться за своїм змістом і формою. Кожна країна має своє специфічне законодавство у цій сфері, яке залежить передусім від особливостей правових систем і, зокрема, законодавства у сфері нерухомості.

Так, наприклад, законодавча практика європейських країн використовує термін „іпотека” для позначення двох основних типів правовідносин [35, с. 6]:

По-перше, відносин щодо застави нерухомого майна з метою отримання спеціального кредиту (правовий аспект).

По-друге, відносин щодо отримання іпотечного кредиту, що надається позичальнику кредитною установою під заставу нерухомості (економічний аспект).

Дослідники проблем розвитку іпотечного кредитування у світі акцентують увагу на тому, що характерною ознакою сучасного європейського іпотечного ринку є конкурентоспроможність їх суб'єктів, їх поділ на цільові позикоощадні установи та кредитно-банківські установи [11, с. 59].

Існує три основні загальні моделі організації іпотечного кредитування, які розрізняються, передусім, у принципах формування ресурсів для іпотечного кредитування:

- депозитний механізм (система заощаджень);
- однорівнева модель, коли банк самостійно рефінансує іпотечні кредити за рахунок випуску заставних листів (цінних паперів облігаційного типу);
- модель рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію [20, с. 307].

Ряд європейських країн дотепер користується однорівневою системою іпотечного кредитування, яка сформувалася ще до закінчення другої світової війни. В її основі лежить самостійна діяльність іпотечних банків. Такі системи домінують у Данії, Швеції й Канаді, також дуже розвинені в Німеччині, Австрії, Нідерландах, Великобританії й Фінляндії. У Франції й Іспанії однорівнева

система реалізована через монопольні державні іпотечні банки (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Характеристики диверсифікованості іпотечних установ в деяких країнах ЄС [73, с. 149]

Країна	Місце іпотечних установ на іпотечному ринку
Німеччина	Німецька іпотечна федерація налічує 24 члени. Окрім іпотечних банків, кредитуванням житла займаються ощадні банки (25%), комерційні банки (14%), державні банки (7,5%).
Греція	67% ринку займають комерційні банки; 29% - спеціалізовані кредитні організації; 4% - єдиний іпотечний банк Греції.
Іспанія	Іпотечна асоціація Іспанії нараховує 42 члени, які утримують 80% іпотечного ринку.
Ірландія	Банки – 78,2%; будівельні компанії 21,7% іпотечного ринку.
Італія	Будь-який банк, в тому числі і універсальний, можуть займатися іпотечним кредитуванням.
Нідерланди	Універсальні банки – 85%; страхові компанії та пенсійні фонди – 15%.
Австрія	Універсальні банки – 25%; іпотечні банки – 9%; ощадні – 29%; кооперативні банки – 26%, Вауспаркassen – 7%.
Португалія	65% ринку займають 49 комерційних банків; 35% - державні установи кредитування житла.
Фінляндія	Універсальні банки – 40%; ощадні банки – 4%; кооперативні – 18%.
Швеція	15 спеціалізованих установ з іпотечного кредитування займають 90%; комерційні банки – 10% ринку.
Великобританія	72% ринку – універсальні банки та 20% будівельні компанії.
Франція	Комерційні банки – 33%; кооперативні – 34%; ощадні – 13%.
Данія	8 спеціалізованих іпотечних банків, які входять в Асоціацію датських іпотечних банків, охоплюють 90% іпотечного ринку.

У Данії реалізована система іпотечного кредитування, у якій 100% іпотечних кредитних зобов'язань сек'юритизуються в цінні папери, що реалізуються на ринку з метою залучення довгострокових кредитних ресурсів. Тому на частку Данії припадає близько 30% іпотечних цінних паперів, що знаходяться в обігу у Європі (більше лише в Німеччині – понад 40%) [73, с. 150].

У Великобританії процес формування іпотечних банків набув характеру заміщення будівельних компаній, які поступово перетворилися на іпотечні банки. В 90-х роках минулого століття іпотечні банки почали переважати за обсягами кредитів над будівельними організаціями [34, с. 29].

У Канаді іпотечні банки здійснюють переважно кредитування операцій з нерухомістю, а також інвестиції в довгострокові цінні папери держави й великих

корпорацій. Ключовими учасниками канадської системи іпотечного кредитування є державні житлові корпорації, що організують житлове будівництво, підбір позичальників і страхування кредитних ризиків [73, с. 151].

У Німеччині все частіше починають звертатися до американської й англійської системи сек'юритизації активів, розглядається можливість запровадження дворівневої системи іпотечного кредитування. Вперше така система була реалізована й одержала поширення в США. Кредитор і емітент іпотечних цінних паперів (mortgage backed securities — MBS), що обумовлено необхідністю забезпечення ліквідності універсальних комерційних банків, які приймають участь у довгостроковому іпотечному кредитуванні. Відтак, на сьогодні система іпотечного кредитування в США – надзвичайно складний ринок загальнонаціонального масштабу, на якому діє величезне число установ, включаючи іпотечні банки, ощадні й кредитні асоціації, комерційні й ощадні банки, страхові компанії, пенсійні фонди тощо.

Складність національної іпотечної системи США, сек'юритизованість іпотечних цінних паперів багато в чому обумовлює її вразливість до коливань фінансових ринків. Обвал цін на ризиковані іпотечні цінні папери, який відбувся на початку осені 2008 року, призвів до зменшення активів великої значної іпотечних та інвестиційних банків, почався відтік кредитних ресурсів з банківської системи, падіння цін акцій банків та інших корпорацій, що спровокувало масштабну за обсягами і географією фінансову кризу [91, с. 42].

Зважаючи на досвід американської іпотечної моделі, варто прогнозувати, що країни, які до цього намагалися перейняти досвід США щодо становлення дворівневої системи іпотечного кредитування, надалі поступово відмовлятимуться від неї на користь класичних європейських систем.

У кожній країні інституційний зміст іпотечних відносин суттєво диференційований. На основі аналізу світової практики виділяємо наступні риси сучасних систем іпотечних кредитних інститутів:

- у рамках систем представлені іпотечні інститути різних форм власності (державні, приватні тощо), при цьому роль державних іпотечних кредитних

інститутів поступово знижується;

- існують банківські й небанківські іпотечні інститути;

- іпотечними операціями займаються як спеціалізовані, так і універсальні банки (у більшості країн роль останніх зростає);

- деякі іпотечні інститути спеціалізуються лише на одному напрямі іпотечного кредитування (наприклад, на житловій іпотеці), інші оперують на всьому ринку іпотечних кредитів;

- частка окремих груп іпотечних інститутів на ринку іпотечного кредитування, розвиток операцій на даному ринку багато в чому визначаються сформованою конкуренцією, потребами суб'єктів ринку нерухомості, а також державними пріоритетами;

- сьогодні відбувається ускладнення і більш глибоке інтегрування іпотечних систем у фінансові системи, посилюються зв'язки між іпотечними інститутами й іншими фінансовими установами (страховими, депозитарними, посередницькими);

- на ринках іпотечного кредитування спостерігається посилення конкурентної боротьби між „традиційними” для кожної країни іпотечними кредиторами й новими іпотечними установами, в тому числі, з іноземним капіталом, результатом чого стало деяке зниження вартості іпотечних позичок, а також скорочення норми прибутку іпотечних кредитних інститутів (що за різними оцінками становить сьогодні близько 1,5%) [91, с. 42].

Як показує світовий досвід, методи проведення економічної політики в області формування й розвитку системи іпотечного кредитування можна розділити на наступні дві групи:

- 1) Загального регулювання (грошово-кредитна політика та податкова політика, спрямовані на стимулювання операцій з іпотечними зобов'язаннями).

- 2) Спеціального регулювання, характерного лише для ринку іпотечного кредитування, зокрема:

- ініціювання створення спеціальних організацій – операторів вторинного ринку з метою його розвитку (США, Канада);

- стимулювання спеціалізованих кредиторів – створення спеціальних законів, що регулюють діяльність спеціалізованих кредитних установ, основними активами яких є заставні (Німеччина, Данія, Франція та ін.);

- державна стандартизація умов видачі іпотечних кредитів, націлена на підвищення довіри до іпотечних цінних паперів, емітованих під забезпечення кредитів, виданих за єдиними стандартами (США, Німеччина, Канада, Данія та ін.);

- стимулювання первинних і вторинних ринків заставних за допомогою програм державного страхування (США, Канада та ін.);

- пряме регулювання процентних ставок;

- стимулювання позичальників за рахунок кредиту: субсидування ставок по іпотечних кредитах, субсидії на оплату першого внеску, премії по накопичених коштах (Німеччина, Франція, Австрія та ін.);

- реалізація програм іпотечного кредитування за рахунок коштів державного бюджету (Іспанія, Індія та ін.).

За показниками розвитку іпотечного кредитування Україна все ще відстає від розвинених країн. У розвинених країнах відношення іпотечних кредитів до ВВП значно вища: від 21% (Франція) до 65% (Нідерланди) (табл.2.2).

Таблиця 2.2

Іпотечне кредитування у світі (в % до ВВП) [100, с. 20]

Країна	Показник
Нідерланди	65
Велика Британія	57
Німеччина	53
Ірландія	27
Португалія	26
Бельгія	25
Іспанія	24
Франція	21
Україна	2

Останніми роками, як засіб підвищення конкурентоспроможності банку, стає сек'юритизація (Securities – цінні папери), як одним із найголовніших джерел

фінансування для компаній і банків у всьому світі, бо саме вона дозволяє здійснити “перетворення” кредитних активів банків у ліквідну форму шляхом емісії облігацій або інших цінних паперів [12, с. 13].

Країнами-лідерами по сек’юритизації іпотечних активів у Європі є Великобританія з ринковою часткою 42,6% від загального обсягу сек’юритизації іпотеки, Голландія (17%) та Іспанія (15,2%).

Основними причинами інтеграції механізму у сек’юритизації в європейські іпотечні системи стала поява з 1995 року тенденції до випуску іпотечних облігацій у великих обсягах, так звані Jumbo-емісії. Jumbo-емісії характеризуються високим рівнем ліквідності на ринках капіталу та відносно низьким рівнем доходності, що дозволяє емітенту залучати дешеві фінансові ресурси на довгостроковій основі. У зв’язку з цим зростає актуальність питання про можливість об’єднання іпотечних активів різних кредитних установ в єдиний пул іпотек та спільний випуск під його забезпечення іпотечних облігацій. На практиці поєднання принципів рис забезпечених іпотечних облігацій з інструментами сек’юритизації іпотечних активів призвело до появи гібридного інструменту – структурованих іпотечних облігацій [41, с. 347].

Так, у Австрії ключовим гравцем на вторинному іпотечному ринку є державна кредитна установа Pfandbriefstelle, основною метою якої є емісія іпотечних облігацій для рефінансування діяльності земельних іпотечних банків, які є її членами. Дана установа створена у 1939 році та має статус державного банку. Pfandbriefstelle здійснює випуск іпотечних облігацій, що забезпечені іпотечними активами банків-членів, причому активи іпотечного покриття залишаються на їхньому балансі. Емісійні надходження від розміщених іпотечних облігацій передаються банкам-членам за відрахуванням комісійної плати на користь державної установи в розмірі 1 базисного пункту [105, р. 40].

Відповідно до законодавства Австрії, так як іпотечні активи не передаються банками державній кредитній установі, банки зобов’язані вести відокремлений реєстр активів, що входять до складу іпотечного покриття, та повідомляти Pfandbriefstelle про будь-які зміни у ньому. У разі банкрутства

державної кредитної установи чи одного з її банків-членів активи іпотечного покриття у відокремленому відповідному реєстрі визнаються активами державної кредитної установи, і таким чином, даний юридичний механізм не вимагає необхідності фактичного продажу іпотечних активів банком на користь Pfandbriefstelle на контрактній основі. Державний нагляд за станом реєстрів активів, що входять до складу іпотечного покриття, забезпечують контролюючі органи, що призначаються державним органом щодо регулювання фінансових ринків.

У Данії модель структурованих іпотечних облігацій передбачає таку схему: банк А видає іпотечний кредит, і продає його банку В, причому момент продажу визначає самостійно. Іпотечний кредит переходить на баланс банку В після укладення відповідної угоди та реєстрації нового кредитора (банку В) у державному земельному реєстрі. Одночасно з отриманням права власності на іпотечний кредит до банку В також переходять вимоги щодо формування капіталу з врахуванням ступеня ризику іпотечних активів [16, с. 60].

Згідно з чинним законодавством, позичальнику не повідомляють про факт продажу його іпотечного кредиту, проте його заздалегідь інформують про право банку А продати кредит та можливу передачу іншому кредитору всієї кредитної інформації стосовно даного позичальника у майбутньому з метою оцінки ризиків та адміністрування придбаних іпотек. Банк А продовжує обслуговувати проданий іпотечний кредит від імені банку В, а позичальник погашає суму процентів та основну суму іпотечного боргу банку А. Банк А зобов'язаний перераховувати грошові надходження від проданих іпотечних кредитів банку В згідно графіка платежів.

У разі банкрутства банку А банк В має пріоритетне право на фінансові потоки від придбаного іпотечного пулу, тому банк А зобов'язаний відокремити грошові надходження від проданих іпотечних кредитів від решти своїх активів у цілях мінімізації ризику. Вимоги чинного законодавства опосередковано регламентують, що датські банки можуть формувати пули іпотек лише з іпотечних кредитів, що видані місцевими кредитними установами

(універсальними та іпотечними банками).

У Франції модель спеціалізованої кредитної установи (CRH) відіграє все важливіше значення у рефінансуванні іпотечного кредитування паралельно з тенденцією до зниження обсягів депозитного фінансування. Згідно з моделлю банки-партнери CHR, які одночасно формують її капітал, видають іпотечні кредити, та отримують фінансування від спеціалізованої кредитної установи шляхом випуску та продажу їй фінансових зобов'язань (простих векселів), що забезпечені виданими банками-партнерами іпотечними кредитами [42, с. 10]. Спеціалізована іпотечна установа емітує облігації, які характеризуються такими ж умовами щодо строків та процентної ставки що й фінансові зобов'язання банків, тому це дозволяє максимально збалансувати параметри іпотечних облігацій та активів покриття (фінансові зобов'язання банків). Особливістю французької моделі є й те, що спеціалізована кредитна установа за свої послуги не отримує комісійної плати, а фінансує свою діяльність інвестуючи капітал.

Стосовно збереження банківської таємниці, чинне законодавство дозволяє передавати дані позичальників без їх згоди. У випадку банкрутства банку-партнера, права на заставлені іпотечні кредити автоматично переходять до спеціалізованої кредитної установи згідно з законом. Так як і у Данії, французька кредитна установа рефінансує лише іпотечні кредити місцевих банків.

Важливими напрямками методичного характеру, які впливають на динаміку розвитку іпотечного кредитування, є узгодження суми кредиту з вартістю застави, а також визначення науково обґрунтованих підходів до формування відсоткової ставки іпотечного кредитування.

У більшості країн з розвиненим іпотечним кредитуванням та країн, що проводять реформи, межа іпотечної позички щодо розрахованої банком сподіваної ціни продажу заставленого майна визначена законодавчо. В Німеччині відповідно до Закону про іпотечні банки межа позички визначена в розмірі 3/5 (або 60%) розрахованої вартості заставленого майна. Але законом іпотечним банкам дозволено при наданні кредитів перевищувати зазначену межу. Як правило, іпотечні банки Німеччини надають кредити в обсязі до 80% вартості

заставленого нерухомого майна. В Польщі межа для індивідуального кредиту встановлена на рівні 80% заставленої нерухомості. В Угорщині банки можуть надавати позички до 70% оцінюваної вартості нерухомості, що пропонується для їх забезпечення. Межа рефінансування виданих позичок за рахунок емісії іпотечних закладних зобов'язань визначена в Польщі, Словаччині та Угорщині в розмірі 60% вартості заставленої нерухомості, в Чехії – 70% [65, с. 79].

Проведений аналіз світового досвіду становлення та розвитку іпотечного ринку дозволяє зробити загальний висновок, що єдиної, загальноприйнятої світової моделі іпотечного кредитування не існує.

Незважаючи на принципово різний підхід до процесу мобілізації кредитних ресурсів і організації самого кредитування, загальним для розглянутих моделей є те, що процес їх практичного функціонування пов'язаний з державною підтримкою, включаючи систему правового, фінансового регулювання даної діяльності, надання державних гарантій тощо.

Найбільш оптимальною, на нашу думку, моделлю організації національної іпотечної системи для України на даному етапі, є класична європейська однорівнева модель. Вона дозволяє, з одного боку, забезпечити повноцінний розвиток інвестиційних відносин, пов'язаних з ринком нерухомості, а з іншого – частково убезпечити іпотечний ринок від коливань світової фінансової системи. Поряд з цим, потреба активізації іпотечного кредитування вимагає від суб'єктів ринку використання сучасних, більш складних інструментів залучення і розміщення кредитних ресурсів.

Успішне формування й розвиток систем іпотечного кредитування в Україні можливе завдяки активній політиці держави, спрямованої на пряму підтримку й розвиток національної іпотечної системи. Даний висновок важливий для правильного розуміння ролі держави у формуванні національної системи іпотечного кредитування на етапі економічного розвитку.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

Іпотечне кредитування в Україні за останні роки досить динамічно розвивалося, однак частка іпотечних кредитів у загальному портфелі комерційних банків є низькою. Розвиток іпотечного кредитування знаходиться в певній залежності від стану ринку нерухомості, при цьому також і визначає ефективність останнього. Тому становлення ефективного іпотечного механізму потребує одночасно як удосконалення функціонування ринку нерухомості, так і стабілізації фінансового ринку країни, тобто політика у цій сфері має бути спрямована, з одного боку, на забезпечення повноцінного розвитку інвестиційних відносин, пов'язаних з ринком нерухомості, а з іншого – убезпечити іпотечний ринок від коливань світової фінансової системи.

Здійснюючи діяльність на іпотечному ринку, банки повинні мати різноманітні інструменти вирішення проблеми власної ліквідності як засобу підвищення конкурентоспроможності банку. Передбачуваність процесу рефінансування іпотечного кредиту дає змогу значно подовжити терміни іпотечного кредитування та закладає основу до зниження вартості іпотечного кредиту. На сьогодні жодна з моделей іпотечного кредитування, що використовуються в Україні, не змогла вирішити проблему довгострокових ресурсів для банку або гнучкості управління портфелем іпотечних кредитів. За умови її реструктуризації з урахуванням причин, які призвели до сучасної іпотечної кризи, можна прогнозувати майбутнє домінування в Україні американської моделі іпотечного кредитування.

Як свідчить аналіз зарубіжного досвіду, кожна з країн сформувала національну модель іпотечного ринку, якій властива відповідна організація. В Україні діє дворівнева система іпотечного кредитування. Іпотечний ринок включає систему відносин, що виникають у процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю, на основі певних економічних принципів.

Єдиної, загальноприйнятої світової моделі іпотечного кредитування не існує. Незважаючи на принципово різний підхід до процесу мобілізації кредитних

ресурсів і організації самого кредитування, загальним для розглянутих моделей є те, що процес їх практичного функціонування пов'язаний з державною підтримкою, включаючи систему правового, фінансового регулювання даної діяльності, надання державних гарантій тощо.

Найбільш оптимальною, на нашу думку, моделлю організації національної іпотечної системи для України на даному етапі, є класична європейська однорівнева модель. Вона дозволяє, з одного боку, забезпечити повноцінний розвиток інвестиційних відносин, пов'язаних з ринком нерухомості, а з іншого – частково убезпечити іпотечний ринок від коливань світової фінансової системи. Поряд з цим, потреба активізації іпотечного кредитування вимагає від суб'єктів ринку використання сучасних, більш складних інструментів залучення і розміщення кредитних ресурсів.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Формування інфраструктурних інститутів іпотечного ринку

Розвиток іпотеки в Україні залишається одним з найбільш актуальних завдань економічного прогресу. В цьому контексті ринок іпотечного кредитування повинен стати ефективною формою залучення вільних фінансових ресурсів. Надійно працююча система рефінансування іпотечних кредитів у межах розвинутого вторинного ринку відкриває перспективи збільшення обсягів грошей, залучених у реальний сектор без додаткової емісії. Разом з тим, практика останніх років показала, що одним з важливих факторів, які відіграли негативну роль у стагнації вітчизняного іпотечного ринку під час фінансово-економічної кризи та стримують його подальший розвиток, є недостатній рівень іпотечної інфраструктури.

Ефективне функціонування системи іпотечного кредитування неможливе без належної інфраструктури – сукупності інститутів, що забезпечують взаємозв'язок та необхідні умови діяльності її елементів. У зв'язку з цим функціонування системи іпотечних інститутів неможливе без наявності в країні:

- системи реєстрації операцій, прав власності та обмежень на нерухоме майно;
- системи страхування операцій на іпотечному ринку;
- організацій, які професійно займаються оцінкою вартості, продажем та реєстрацією нерухомого майна;
- системи звернення стягнення та примусової реалізації заставленої нерухомості;
- фінансових установ, що на доповнення до комерційних банків можуть виконувати функції іпотечних кредиторів та інституційних інвесторів [4, с. 110].

Загалом, до складу інфраструктури іпотечного ринку прийнято відносити інститути, що забезпечують взаємозв'язок даного ринку з ринком нерухомості,

страхування та фінансового ринку [88, с. 145]. Склад та місце інфраструктурних інститутів іпотечного ринку подано на рис. 3.1.

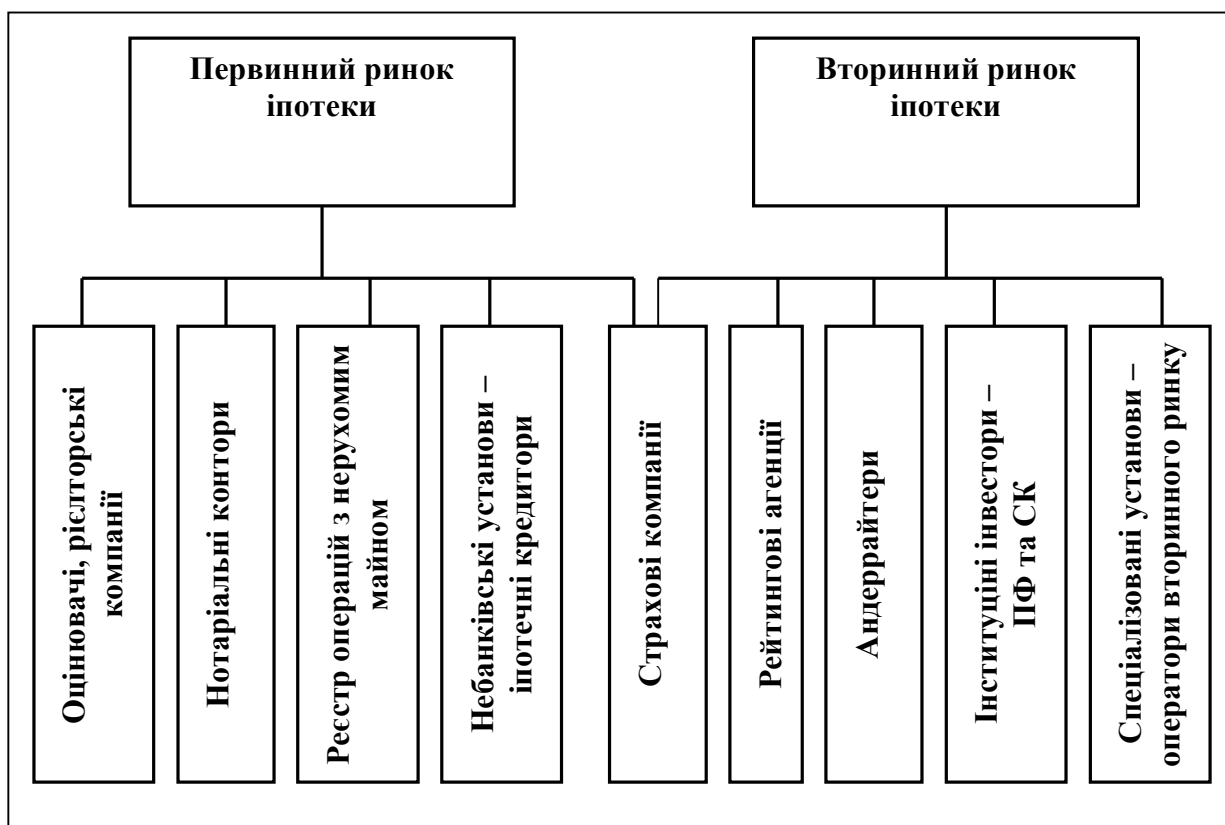


Рис. 3. 1. Інфраструктурні інститути іпотечного ринку України

Розвинутий ринок іпотечного кредитування потребує надійної нормативно-правової бази та працездатної судової системи; розвинутої мережі нотаріальних контор; аналітичних та рейтингових агенцій; бюро кредитних історій та інших служб інформації про кредитоспроможність потенційних позичальників; інститутів, що забезпечують обіг іпотечних цінних паперів на вторинному ринку; навчальних закладів, що займаються професійною підготовкою кадрів для іпотечної системи та інш. Інколи до інфраструктурних інститутів іпотечного ринку також відносять судові органи [23, с. 179].

Специфіка предмету застави при іпотечному кредитуванні передбачає обов'язкову реєстрацію заставних операцій в порядку визначеними органами. Таким чином, винятково важливим інфраструктурним елементом ринку іпотечного кредитування є інститути реєстрації прав та обмежень на нерухоме майно.

Наявна в Україні модель реєстрації прав на нерухомість є дещо недовершеною через свою багаторівневу побудову. Так, слушна володіння на земельні ділянки й деякі їхні обтяження реєструються в Державному реєстрі земель у складі Державного земельного кадастру, держателем якого є Держкомзем. Права власності на будинки, споруди і квартири реєструються в БТІ. Інформація про права власності на будинки, споруди і квартири також може міститися, залежно від регіону, у Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно, власником якого є Мін'юст. Він же відповідає і за обтяження нерухомого майна (у т.ч. земель, будинків, споруджень, квартир) іпотекою, які реєструються в Державному реєстрі іпотек. Безумовно, користуватися послугами Єдиного реєстру прав на нерухомість набагато зручніше для іпотечного кредитора, ніж мати справу з декількома розрізненими реєстрами, які ведуться різними власниками, з використанням різних правил і процедур, а також у різному форматі [21, с. 116]. Тому існуюча в Україні багаторівнева система державної реєстрації прав на нерухомість є малоефективною.

Серед питань неврегульованих законом, залишилися наступні: процедура формування вичерпної бази даних реєстру; зручність здійснення реєстраційних функцій; дешевий і швидкий доступ іпотечного кредитора до інформації; реєстрація іпотеки незавершеного будівництва; відшкодування збитку, що виник внаслідок помилок реєстратора та запобігання дуплікації реєстраційних функцій [96].

Інтеграція ринку іпотечного кредитування з ринком нерухомості обумовлює потребу у виконанні фінансових послуг з оцінки вартості нерухомого майна, реєстрації зміни прав власності на нерухоме майно. Для функціонування системи оцінки об'єктів нерухомості необхідними є: обов'язкове ліцензування оцінювачів; наявність відповідного законодавчого та нормативного забезпечення; розвинена інформаційна база; існування стандартів професійної діяльності оцінювачів, розробка та впровадження ефективних методів оцінки та ін.

На розвинутих ринках іпотеки поширена практика надання кредитів не тільки комерційними банками, але й небанківськими фінансовими установами,

зокрема ощадно-позичковими товариствами, пенсійними фондами та страховими компаніями. Така практика покращує умови конкурентного середовища та підвищує доступність іпотечних кредитів для цільових груп: клієнтів недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, професійних об'єднань тощо. Відсутність пропозиції іпотечних кредитів з боку даних інститутів в Україні зберігає монопольне становище банків та унеможлиблює ринковий характер розвитку іпотеки, що негативно позначається на ньому [20, с. 309].

В перспективі будівельно-ощадних товариств зможуть здійснити сприятливий вплив на розвиток українського ринку іпотечного кредитування, оскільки у складних соціально-економічних умовах ощадно-позичковий принцип надання іпотечних кредитів даними інститутами допоможе повернути вилучені з фінансового ринку кошти населення у банківський сектор у вигляді довгострокових інвестицій. Таким чином, з'являється додаткова можливість вигідно розміщувати кошти населення та надавати більш дешеві житлові іпотечні кредити, сприяючи зростанню капіталізації іпотечного ринку [35, с. 11]. У практиці зарубіжних ринків іпотечного дані інститути складають важливу ланку, яка забезпечує розвиток іпотечних ринків на етапі їх становлення.

Притаманні ринку іпотечного кредитування фінансові та юридичні ризики обумовлюють необхідність взаємодії з інститутами страхування для створення стабілізуючих противаг. Іпотечний ринок без страхових послуг надійно існувати не може, оскільки інститути страхування дають можливість знижувати або перерозподіляти основні іпотечні ризики, дозволяючи зменшувати вартість іпотечних кредитів та вільно оперувати фінансовими ресурсами.

Одним з основних завдань страхових компаній в ринковій економіці є організація взаємовідносин із кредитними організаціями в рамках іпотечного страхування. Зарубіжний і вітчизняний досвід свідчить, що іпотечне страхування є економічним механізмом, який забезпечує розвиток іпотечного кредитування. Іпотечне страхування дозволяє мінімізувати ризики учасників іпотечного ринку, стабілізує систему іпотечного кредитування, а також забезпечує збереження заощаджень населення та коштів інвесторів і спрямування їх у важливі галузі

господарства пов'язані з житловим будівництвом [1, с. 643].

Основними, в Україні видами іпотечного страхування є страхування життя позичальника на випадок смерті та нещасного випадку і страхування переданої в заставу нерухомості від пошкодження та знищення. Додатково можуть використовуватись страхування фінансових ризиків (за кордоном відома як Private Mortgage Insurance: у разі настання страхової події – відмові або неможливості боржника виконати свої зобов'язання, різкої зміни ринкової кон'юнктури – погашення наданого кредиту або збитків бере на себе страхова організація), та страхування титулу (кредитор страхується від неточностей або непередбачених обставин із визначенням останнього власника нерухомості, а також наявності не виявлених обтяжень).

На вторинному ринку іпотеки страхові компанії, крім своєї основної діяльності, займаються наданням гарантій за іпотечними цінними паперами.

Організація взаємовідносин між страховими компаніями та організаціями в межах іпотечного страхування провіщає допомога інтеграції банків і страхувальників, започатковує нові форми взаємозв'язків між фінансовими інститутами, допомагає розвитку національного фінансового ринку [43, с. 107].

Іпотечне страхування не може бути успішним без сприяння роботи відповідних владних органів та удосконалення законодавства у напрямі підвищення безпеки і стабільності фінансової системи, в тому числі за рахунок створення умов для чесної конкуренції. Не менше значення має і банківське регулювання, яке стимулює використання іпотечного страхування і запобігає випадковому вибору страхових компаній. На сьогодні ж спостерігається така тенденція: вибір страхової компанії клієнт-позичальник проводить у «добровільно-примусовому» порядку. Тобто банк укладає зі страховою компанією угоду (причому за обов'язкової умови розміщення грошових коштів на депозитах банку) і включає дану страхову компанію до списку акредитованих.

Важливим заходом підвищення надійності первинного ринку іпотеки є розвиток бюро кредитних історій. Кредитні історії покликані забезпечити врегулювання суспільних відносин, що виникають у сфері збору, оброблення,

зберігання, захисту та використання інформації про виконання особами грошових зобов'язань, функціонування інституцій, пов'язаних з обміном інформацією про грошові зобов'язання та забезпеченням прав та інтересів суб'єктів кредитної історії.

Так звані кредитні бюро працюють в усіх розвинених країнах світу, адже мати хорошу кредитну історію, насамперед, зацікавлені сумлінні учасники ринку, бо це розширює можливості доступу до фінансових послуг за більш низькою відсотковою ставкою. Для кредиторів інформація кредитного бюро надає можливість оцінити ступінь ризику при наданні кредиту або продажу з відстрочкою платежу. В Україні з бюро кредитних історій взаємодіють приблизно 50% кредиторів, тоді як для ефективної діяльності ця частка повинна складати не менше 70-80% [28, с. 112].

Загалом, розгалужена мережа бюро кредитних історій забезпечує підвищення прозорості роботи кредитного ринку та зміцнює платіжну дисципліну, зменшує кредитний ризик та витрати на отримання інформації про потенційного позичальника для іпотечного кредитора, спрощення доступу до іпотечних послуг суб'єктів малого та середнього бізнесу. Зважаючи на дані економічні вигоди, необхідність поширення бюро кредитних історій в Україні є одним з необхідних напрямів розвитку ринку іпотечного кредитування.

Перспективним напрямом забезпечення повноцінного функціонування вторинного ринку за рахунок розвитку інфраструктурних інститутів є створення розрахункового центру, який буде виступати в ролі спеціалізованої організації з обліку, збереження і розрахунках за операціями з іпотечними цінними паперами. Це дозволить здійснювати систематичний контроль над обігом іпотечних цінних паперів, допоможе досягнути максимальної інформаційної прозорості вхідних і вихідних фінансових потоків з реструктуризації активів, налагодити електронний документообіг між емітентами, посередниками та інвесторами. Також з'явиться можливість більш оперативно відслідковувати виконання фінансових планів, формувати консолідовану аналітичну звітність і об'єднати в одному інформаційному полі всі емітовані та розміщені серії цінних паперів [45, с. 102].

Вагомі переваги діяльності на вторинному ринку спеціалізованого розрахункового центру полягають у можливості скорочення тривалості процедур здійснення розрахунків за іпотечними цінними паперами та підвищення їх ліквідності через підтримку котирувань на біржовому та позабіржовому ринках, що загалом позитивно вплине на стійкість всього вторинного ринку іпотеки.

Подальший розвиток вітчизняного іпотечного ринку вимагає відповідного інфраструктурного забезпечення у напрямі посилення ролі на іпотечному ринку таких інститутів як фонди взаємного інвестування, страхових компаній та бюро кредитних історій. Вимагають покращення механізми взаємодії учасників іпотечного ринку з інститутами нотаріусів, ріелторів та оцінювачів нерухомості. Крім цього, до діяльності на іпотечному ринку потрібно залучити фінансово-промислові групи, які функціонують у сфері житлового будівництва і забезпечують розвиток будівельного комплексу.

Принципово важливим питанням є створення концепції управління, схеми взаємодії та моделі інституційних інвесторів, зокрема недержавних накопичувальних фондів, які повинні стати надійними постачальниками фінансових ресурсів на іпотечний ринок. Дана концепція повинна бути орієнтована на мінімізацію можливих ризиків втрат активів цих фондів, захист інтересів інвесторів та забезпечувати їх розвиток.

Розвиток іпотечного страхування вимагає розробки і впровадження страховими компаніями спеціальних програм, підвищення страхової культури населення; вдосконалення відповідного законодавства, розвиток партнерських відносин з банками.

3.2. Напрями ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні

Іпотечне кредитування як сучасний фінансовий інструмент та невід’ємний атрибут ринкової економіки є суттєвим чинником економічного і соціального розвитку держави. Зростання попиту на іпотечні банківські продукти, яке супроводжувало позитивні макроекономічні тенденції та поглиблення процесів ринкової трансформації в Україні, вимагає більш детального вивчення впливу іпотечного кредитування на економічну систему, оскільки ефективність використання іпотечних механізмів здебільшого не відповідає значному економічному потенціалу, яким вони володіють. Методи діяльності учасників іпотечної системи часто є неоптимальними, а роль держави, яка особливо важлива на початкових етапах становлення цього виду фінансово-кредитних відносин, досі залишається фрагментарною.

Іпотечне кредитування як складова фінансової системи з погляду світового досвіду передбачає наявність відносин щодо процедур застави нерухомого майна з метою отримання спеціального кредиту та власне відносин щодо отримання іпотечного кредиту [35, с. 12]. Відтак, іпотечна система, як зазначалося раніше, поєднує у собі комплекс економічних, юридичних та соціальних аспектів.

І науковці-теоретики, і практики погоджуються з тим, що має місце потужний вплив розвинена система іпотечного кредитування на широке коло економічних процесів у суспільстві. Так, наприклад, О. Євтух стверджує, що іпотека є більш ефективною порівняно з іншими фінансовими інструментами і інвестування нерухомості [31, с. 240].

На думку Д. Маслова [64, с. 20], система іпотечного житлового кредитування покликана забезпечити зростання платоспроможного попиту населення та адекватний приплив ресурсів в будівельну галузь.

Ряд фахівців [66] стверджують, що система іпотечного кредитування є сукупністю механізмів, які забезпечують узгоджений розвиток ринку нерухомості, ринку іпотечних кредитів і ринку іпотечних цінних паперів за рахунок активізації інвестиційної діяльності в будівництві; збільшення платоспроможного попиту через банківське іпотечне кредитування; створення

надійних схем накопичення коштів населення тощо.

Вплив іпотечного кредитування на конкурентоспроможність національної економіки необхідно розглядати з позицій різних сфер такого впливу, серед яких виділяють інвестиційну, фінансову та соціальну.

Інвестиційні впливи іпотечного кредитування на конкурентоспроможність визначаються такими основними напрямками:

- акумулювання вільних ресурсів з подальшим інвестуванням у реальний сектор економіки;
- стимулювання розвитку окремих галузей промисловості: будівельної, виробництва матеріалів тощо;
- наявність потужного мультиплікативного ефекту економічного зростання;
- залучення до реального економічного обігу нерухомості, що перебуває в приватній власності [52, с. 189].

Вплив іпотечного кредитування на фінансову складову конкурентоспроможності простежується у наступному:

- можливість залучення в банківський обіг значного обсягу ресурсів населення;
- розвиток і збільшення прибутковості вітчизняної банківської системи;
- зменшення та можливість диверсифікації фінансово-кредитних ризиків;
- можливість перетворення повільно реалізовуваних активів (об'єкти нерухомості) на джерела ліквідних та мобільних ресурсів;
- активізація розвитку складних сучасних фінансових інструментів;
- стимулювання банківських установ до надання широкого комплексу суміжних та супровідних послуг тощо [53, с. 156].

Соціальний ефект іпотечного кредитування полягає передусім у його стимулюванні розвитку ринку житла і визначається наступним:

- забезпеченням доступним за вартістю житлом громадян з середніми доходами;
- можливістю придбання житла на демонополізованому житловому ринку за ринковими цінами в тому числі за рахунок залучених довгострокових іпотечних

ресурсів;

- забезпеченням можливості довгострокового інвестування ресурсів домогосподарств;

- зниженням соціальної напруженості у суспільстві внаслідок можливості планування майбутнього тощо.

Характерною особливістю української іпотечної системи, яка відрізняє її від світових, є те, що іпотечний ринок досі не використовує складних інструментів і недостатньо інтегрований у національну, а тим більше світову фінансову систему. Але внаслідок цього, в умовах поширення кризових явищ у світі, вплив зовнішніх чинників, у тому числі негативних, є вкрай обмеженим, а іноді навіть невідчутним.

Негативні впливи діють переважно опосередковано, через загальний стан банківської системи, зменшення обсягу наявних інвестиційних ресурсів, які переважно формуються із заощаджень населення, коливання валютних курсів, політичну і макроекономічну нестабільність тощо. Проте для іпотечного ринку, який ще не має тривалих історичних традицій і знаходиться в багатьох елементах на стадії становлення, навіть мінімальні прояви кризи можуть стати згубними [39].

Стримуючими факторами розвитку іпотечного ринку в Україні на сьогодні можна виділити наступні:

- ризики іпотечного кредитування;
- недостатній рівень розвитку нормативно-законодавчої бази (слабка процедура звернення стягнення; недосконалість судової системи; недостатня прозорість участі у прилюдних торгах; конфлікт інтересів кредиторів і позичальників);

- недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування (відсутність стабільних і довгострокових ресурсів фінансування іпотеки; низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів в структуровані іпотечні цінні папери; механізми реєстрації майнових прав на нерухоме майно; відсутність єдиного електронного кадастру землі; процедура

оцінки предмета іпотеки);

- несприятлива ситуація на ринку нерухомості;
- низький рівень фінансової грамотності населення [74].

Очевидним є те, що сьогодні вкрай важко обійтись без активної державної підтримки іпотечної системи. До варіантів урядової допомоги цього ринку науковці повертають [8, с. 11]: субсидування цільових ощадних рахунків, призначених для надбання нерухомості, її реконструкції чи ремонту; оплату частини відсоткової ставки за іпотечним кредитом; вилучення із суми, оподаткованої прибутковим податком, відсотків за іпотечним кредитом тощо.

Відтак, до основних завдань держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування варто віднести наступні:

1) Доповнення та удосконалення нормативно-правової бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного спрямування, використання фінансових інструментів для залучення довгострокових ресурсів в сферу будівництва та досконалої регламентації процедур кредитування.

2) Збільшення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості, удосконалення процедур реєстрації та обліку прав і операцій з нерухомістю.

3) Підтримка будівельної галузі та зменшення витратності будівництва шляхом спрощення дозвільних процедур, земельних операцій та ліквідації корупційних схем на ринку землі та нерухомості.

4) Посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин.

5) Податкове заохочення інвесторів ринку „соціальної” нерухомості.

6) Популяризація ідеї іпотечного кредитування серед населення, створення консультативно-дорадчих центрів та безкоштовна юридична підтримка позичальників.

Експерти ринку кредитування України, розглядаючи сучасні тенденції діяльності іпотечного кредитування, сформулювали, що надтерміновими дорученнями антикризової політики на ринку іпотечного кредитування є:

1. Посилення прозорості конкуренції та банківської системи в цілому,

покращення корпоративної культури та управління.

2. Покращання в цьому контексті правового та регулятивного поля, системи банківського нагляду.

3. Забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам, зокрема, концентрації кредитних та депозитних портфелів, недосконалості систем оцінювання ризиків та управління ними, зниженню загального рівня капіталізації, вразливості системи до коливань на ринку нерухомості.

4. Ширше запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування.

5. Зниження вартості кредитних ресурсів для реального сектору шляхом оптимізації банківських витрат [7, 21, 39, 61].

Сьогодні банки опинилися в умовах, коли вони вимушені боротися за клієнта. Якщо раніше клієнт був вимушений обслуговуватися у “своєму” банку, то тепер з загостренням конкуренції між банками він має можливість вибирати. Причиною тому є активність дочірніх іноземних банків і доступ на міжнародні ринки капіталу.

Тому, розвиток іпотечного кредитування та активізація його позитивних впливів на конкурентоспроможність національної економіки України можливі за рахунок наступного:

- розвиток ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість;

- завершення приватизації нерухомості та створення рівних умов доступу потенційних власників до джерел ресурсів;

- удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;

- забезпечення достатнього обсягу ресурсів кредитної системи, зниження її ризиків та приведення процентних ставок до економічно обґрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня;

- відновлення довіри населення до банківської системи та повернення до

банківських установ вилучених населенням ресурсів;

- забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин, у тому числі, недопущення змін умов іпотечних угод в односторонньому порядку та удосконалення адекватних механізмів відповідальності за порушення положень таких угод;

- всебічна підтримка іпотечного житлового кредитування як одного з основних напрямів забезпечення соціальної стабільності у суспільстві та соціальної безпеки країни.

Розвиток іпотечного ринку в Україні з урахування досвіду інших країн сприятиме розширенню грошово-кредитного ринку та підвищенню рівня конкурентоспроможності банків. Такого впливу може бути досягнуто у тому випадку, коли буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку. Банки будуть переорієнтовані з споживчого кредитування на іпотечне. Фінансова система країни, завдяки розширенню її учасників зміцнюватиметься. Розширення обігу на фондовому ринку іпотечних цінних паперів, які за рівнем надійності поступаються тільки державним, дасть змогу активізувати інвестиційну спрямованість заощаджень. Іпотечні цінні папери, які забезпечені ліквідними активами, дадуть змогу суттєво поширити рефінансування банків. Все це посилюватиме роль держави у регулюванні національної фінансової системи та сприятиме підвищенню конкурентоспроможності банків.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

З метою активізації розвитку іпотечного кредитування необхідним є розроблення та реалізація заходів щодо стимулювання первинного й вторинного ринків кредитування нерухомості. Головна мета таких заходів – формування сучасного механізму фінансування забезпечення населення житлом, що припускає використання власних коштів громадян і кредитних ресурсів банків у вигляді довгострокових іпотечних житлових кредитів. Результатом успішного здійснення цих заходів має стати створення реальних фінансових можливостей для значної частини населення поліпшувати свої житлові умови, підвищення доступності іпотечних кредитів для більш широкого кола громадян. Це дозволить: забезпечити доступність житла для широких верств населення; розширити платоспроможний попит на житло; залучити кошти інвесторів у сферу іпотечного кредитування на основі створення вторинного ринку іпотечних кредитів і ринку цінних паперів, забезпечених іпотекою; створити механізм залучення позабюджетних коштів у житлову сферу.

Для створення збалансованої системи іпотечного кредитування повинні бути вирішені наступні основні завдання: удосконалення законодавчої й нормативної бази; формування уніфікованого первинного ринку іпотечних кредитів; створення інституціональної інфраструктури іпотечного ринку; розвиток системи страхування позичальників; організація інформаційної системи, що містить систематизовані дані про ринок нерухомості; впровадження державного стимулювання окремих учасників ринку іпотечного кредитування; податкове стимулювання громадян, що одержують іпотечні кредити, а також банків, що здійснюють іпотечне кредитування громадян; реалізація програми навчання основам і процедурам іпотечного кредитування фахівців банків і інших суб'єктів ринку іпотечних кредитів тощо.

Розвиток іпотечного кредитування та активізація його позитивних впливів на конкурентоспроможність національної економіки України можливі за рахунок розвитку ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість.

ВИСНОВКИ

Дослідження системи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах ринкового реформування економіки дозволило зробити ряд висновків науково-теоретичного та практичного характеру:

1. Іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, який отримує не тільки інвестиційні ресурси, але і стимули для їх продуктивного використання, маючи на увазі необхідність повернення залучених кредитів. Іпотечне кредитування дає можливість модернізувати виробництво, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції та прискорює темпи економічного розвитку країни. Перевагами іпотечного кредитування для банків є зниження кредитного ризику при неплатоспроможності, банкрутстві позичальника або його ліквідації як юридичної особи завдяки можливості передачі банку прав позичальника на нерухомість, яку він може використати у випадку неповного або несвоєчасного повернення кредиту.

2. Іпотечне кредитування слід визначати як систему економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, які надаються під заставу нерухомості. Ефективність іпотечного кредитування певною мірою визначається ступенем організації іпотечних кредитних відносин на іпотечному ринку.

3. Іпотечний ринок – система організованих економічних відносин, які виникають в процесі генерації іпотечного позикового капіталу та його трансформації у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомим майном. Формами іпотечного позикового капіталу є іпотечні кредити, а фінансовими зобов'язаннями, що забезпечені нерухомим майном, є інструменти фінансування іпотечних кредитів.

Розглянувши основні передумови формування іпотечного ринку, зазначимо, що на його розвиток і організацію мають політичні, правові, економічні, історичні чинники. Політичні чинники – це загальна стабільність суспільної системи, передбачуваність чи непередбачуваність політичних режимів, наявність чи

відсутність зовнішньої загрози. Правові чинники визначаються здатністю правового середовища захищати відносини власності на об'єкти нерухомості, забезпечення законних способів накладення стягнення і відчуження майна, що є об'єктом застави, і наявність чіткої системи реєстрації нерухомості. Економічні чинники – це загальний розвиток кредитного ринку й ринку цінних паперів у країні, рівень інфляції, платоспроможність населення. Історичні умови і чинники – це традиції нагромадження ресурсів, а також ставлення до кредиту населення та історичні особливості формування земельного устрою

4. Ефективність діяльності системи іпотечного кредитування залежить від взаємозалежності та обоюдного впливу усіх її складових. Предметом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового секторів національної економіки. При іпотечному кредитуванні довготермінова позика надається позичальнику на будівництво або придбання у власність предмета іпотеки з подальшим підприємницьким його використанням. Об'єкти іпотечного кредитування тісно взаємопов'язані із суб'єктами іпотечних відносин.

Суб'єктами вітчизняної іпотеки є учасники, які діють в системі іпотечного кредитування. Їх можна розділити на дві групи: основні і допоміжні. До основних суб'єктів належать: позичальник; кредитор; інвестори – особи, які проводять перерозподіл фінансових ресурсів через механізм купівлі-продажу цінних паперів, забезпечених заставними.

Допоміжними суб'єктами іпотечних відносин в Україні є: Державна іпотечна установа; страхові компанії; компанії з оцінки нерухомості; державні реєстратори; фінансові установи, що здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних; нотаріальні органи, агентства з іпотечного кредитування, судові органи.

Суб'єкти іпотечного кредитування для практичної реалізації іпотечних відносин використовують інструменти іпотечного кредитування. Інструменти іпотечного кредитування можна згрупувати таким чином:

– фінансові інструменти акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування;

- інструменти забезпечення іпотечних кредитів та їх сек'юритизації;
- інструменти погашення основного боргу та сплати відсотків за іпотечним кредитом;
- інструменти державного регулювання іпотечного ринку, державного стимулювання іпотечного кредитування та спрямування заощаджень населення на інвестиційні цілі.

До основних фінансових інструментів для забезпечення іпотечного кредитування відносяться іпотечні цінні папери та цінні папери, пов'язані з іпотекою, депозити, відсоткові ставки, перші внески позичальників, контрактні цільові житлові заощадження, поліси страхування, пенсійні вклади.

5. Тенденції та особливості становлення та розвитку іпотечного кредитування можливо визначити лише за умови аналізу сучасного стану та динаміки його розвитку. Становище вітчизняного іпотечного ринку суттєво погіршилось після того як вдалися взнаки наслідки фінансово-економічної кризи, що виникла на початку 2007 року в іпотечній системі США. Стримуючими чинниками у розвитку іпотечного кредитування виступають: криза на світових фінансових ринках, коливання курсу долара та інших валют, економічна нестабільність в державі, високі темпи інфляції, нерозвиненість механізмів залучення коштів населення, відсутність заможного середнього класу, високі ціни на нерухомість, висока вартість позик та порівняно низькі доходи в основної маси населення.

6. Проведений аналіз світового досвіду становлення та розвитку іпотечного ринку дозволяє зробити загальний висновок, що єдиної, загальноприйнятої світової моделі іпотечного кредитування не існує. Існує три основні загальні моделі організації іпотечного кредитування, які розрізняються, передусім, у принципах формування ресурсів для іпотечного кредитування:

- депозитний механізм (система заощаджень);
- однорівнева модель, коли банк самостійно рефінансує іпотечні кредити за рахунок випуску заставних листів (цінних паперів облігаційного типу);
- модель рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що

мають колективну гарантію.

Ряд європейських країн користується однорівневою системою іпотечного кредитування. В її основі лежить самостійна діяльність іпотечних банків. Такі системи домінують у Данії, Швеції й Канаді, також розвинені в Німеччині, Австрії, Нідерландах, Великобританії й Фінляндії. У Франції й Іспанії однорівнева система реалізована через монопольні державні іпотечні банки

Найбільш оптимальною, на нашу думку, моделлю організації національної іпотечної системи для України на даному етапі, є класична європейська однорівнева модель. Вона дозволяє, з одного боку, забезпечити повноцінний розвиток інвестиційних відносин, пов'язаних з ринком нерухомості, а з іншого – частково убезпечити іпотечний ринок від коливань світової фінансової системи. Поряд з цим, потреба активізації іпотечного кредитування вимагає від суб'єктів ринку використання сучасних, більш складних інструментів залучення і розміщення кредитних ресурсів.

7. Розвиток іпотеки в Україні залишається одним з найбільш актуальних завдань економічного прогресу.

Іпотека як інвестиційний інструмент має велике значення, оскільки:

- для позичальника – додаткова можливість отримання значних коштів на тривалі терміни для вирішення житлової проблеми;
- для банківського інституту – стабільна робота протягом декількох десятиріч зі стабільними доходами та гарантією повернення кредиту;
- для держави – постійні інвестиції в житловий сектор, розвиток будівельної індустрії, а основне – становлення і розвиток ринкових відносин у багатьох секторах економіки, вирішення значної кількості соціальних проблем.

В цьому контексті ринок іпотечного кредитування повинен стати ефективною формою залучення вільних фінансових ресурсів. Обсяги системи іпотечного кредитування можна збільшити завдяки: реальному здешевленню кредитів, підвищенню прозорості банківських процедур; упровадженню індивідуальних схем кредитування, розширенню практики страхування ризиків позичальника; вдосконаленню та спрощенню технологічних процедур оцінки

об'єктів застави; інформуванню позичальника про загрози та наслідки невиплати боргу; залученню професійних учасників ринку нерухомості до посередництва між банківськими установами та позичальниками іпотечних кредитів.

8. Вирішення проблем, що стримують розвиток усіх секторів ринку іпотечного кредитування в Україні, вимагає стандартизації системи страхування іпотечних ризиків, створення державної системи підтримки учасників іпотечного кредитування, підготовки спеціалістів з іпотечного кредитування у вищих навчальних закладах.

9. Подальший розвиток іпотечного кредитування та активізація його впливу на конкурентоспроможність економіки України можливі за рахунок: розвитку ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість; завершення приватизації нерухомості та створення рівних умов доступу потенційних власників до джерел ресурсів; удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів; забезпечення достатнього обсягу ресурсів кредитної системи, зниження її ризиків та приведення процентних ставок до економічно обґрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня; відновлення довіри населення до банківської системи та повернення до банківських установ вилучених населенням ресурсів; забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин, у тому числі, недопущення змін умов іпотечних угод в односторонньому порядку та удосконалення адекватних механізмів відповідальності за порушення положень таких угод; всебічної підтримки іпотечного житлового кредитування як одного з основних напрямів забезпечення соціальної стабільності та економічної безпеки країни.

Таким чином, іпотечне кредитування у перспективі може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій, сприяти економічному і соціальному розвитку держави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрєєва Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування [Текст] / Г.І.Андрєєва //Збірник наукових праць “Економіка: проблеми теорії та практики”. – Дніпропетровськ: ДНУ. – 2005. – Т.3. – №200. – С.641-650.
2. Базилевич В. Іпотечний ринок / В. Базилевич, Н. Погорельцева – К.: Знання, 2008. – 717 с..
3. Бассова О. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О. Бассова // Економіст. – 2006. – № 9. – С. 36-39.
4. Башлай С.В. Становлення та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин / С.В. Башлай // Регіональна економіка. – 2006. – № 1. – С. 109-115.
5. Берегуля О. Застосування нових іпотечних інструментів як методу підвищення конкурентоспроможності // Культура народів Причорномор'я. – 2008. – № 5. – С. 42-49.
6. Берегуля О. Стан іпотечного кредитування в Україні та його вплив на рівень конкурентоспроможності банків / О.В. Берегуля // Наукові доробки молоді – вирішенню проблем європейської інтеграції: матеріали наук.-практ. конф., тези. доп. – Харків.: УБС НБУ, 2008. – С. 172 – 175.
7. Берегуля О. Стратегія удосконалення іпотечного кредитування у банку в цілях підвищення його конкурентоспроможності // Вісник Української академії банківської справи. – 2008. – С. 48-50.
8. Білик О.І. Вплив управління банківськими послугами на ефективність діяльності банку / О.І. Білик // Соціально-економічні дослідження в перехідний період. Інноваційний розвиток економіки: Зб. наук. пр. Інституту регіональних досліджень НАН України. – Львів: Інститут регіональних досліджень НАН України, 2003. – Вип. VI. – Ч. 3. – С. 11–20.
9. Бублик Є. Іпотечні інструменти стимулювання розвитку фінансового ринку / Є. Бублик // Наукові записки Національного університету “Острозька академія”. Серія “Економіка”. – 2006. – вип. 8 – частина 3 – С. 240 – 246.
10. Бублик Є. Мобілізація кредитних ресурсів за допомогою житлово-контрактних заощаджень / Є. Бублик // Науковий вісник.– Зб. наук. праць

НУДПСУ. – 2009. – № 2 (45). – С. 79–84.

11. Бублик Є. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжна та вітчизняна практика / Є. Бублик // Банківська справа. – 2006. – № 5/6. – С. 57–65.

12. Бурмака М. Сек'юритизація як інструмент регулювання ринку позикового капіталу: міжнародний досвід та перспективи розвитку в Україні / М. Бурмака // Вісник Української академії банківської справи. – 2008. – № 2. – С. 13–20.

13. Ванін А.О. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні / А.О. Ванін // БізнесІнформ. – 2012. – № 5. – С. 231–233.

14. Варналій З. Інституційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні / З. Варналій, В. Кривенко // Науковий вісник. – Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2009. – № 4 (47). – С. 10–18.

15. Вимоги до іпотечних кредитів / Рішення наглядової ради Державної Іпотечної Установи від 16.09.2005 р., Протокол № 6 [Електронний ресурс] – Режим доступу – <http://www.liga.kiev.ua>

16. Вовчак О. Система іпотечних облігацій як механізм рефінансування іпотечних кредитів : європейська практика, та впровадження в Україні / О. Вовчак // Банківська справа. – 2008. – № 3. – С. 56–65.

17. Волков С. С. Іпотечне кредитування в Україні: передумови, ризики та перспективи / С. С. Волков [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ufin.com.ua/fru/2003/001.doc>.

18. Воробйова І. М. Іпотечне кредитування в умовах фінансової кризи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.nbuv.gov.ua/porta/soc_gum/22.pdf.

19. Гнатківський Б. М. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Фінансова система України. Збірник наукових праць. – Острого: Видавництво Національного університету „Острозька Академія”, 2008. – Вип. 10. – Ч. 3. – С. 79–87.

20. Гнатківський Б. М. Використання міжнародного досвіду в становленні й розвитку житлової іпотеки в Україні / Б. М. Гнатківський // Актуальні проблеми

розвитку економіки регіону : науковий збірник / За ред. І. Г. Ткачук : – Івано-Франківськ : ВДВ ЦІТ Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 2007. – Вип. III. – Т. 2. – С. 304-311.

21. Гнатківський Б. М. Перспективні напрямки розвитку іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2008. Випуск 39 (1). – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. – С. 115-120.

22. Гнатківський Б. М. Принципи іпотечного кредитування / Б. М. Гнатківський // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2009. Випуск 41. – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2009. – С. 131-136.

23. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. Гнатківський // Формування ринкових відносин в Україні. – 2009. – Вип. 19. – С. 179-187.

24. Гриджук Д.М. Іпотека у кредитуванні: Практичні поради / Д.М. Гриджук, В.О. Олійник – К.: А.С.К., 2006. – 463 с.

25. Гринько О.Л. Ресурсне забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування: Монографія. / О.Л. Гринько. – Севастополь: СевНТУ, 2006. – 273 с.

26. Девідсон Э. Секьюритизация іпотеки. Мировой опыт, структурирование и анализ / Э. Девидсон, Э. Сандерс, Л. Вольф, А. Чинг // Библиотека АИЖК.- М., 2007. – 596 с.

27. Державна іпотечна установа [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://ipoteka.gov.ua/>

28. Дмитренко М.Г. Банківське кредитування: галузевий аспект: навч. посібник / М. Г. Дмитренко, М. М. Свічинський, М. В. Рисін. – К. : УБС НБУ, 2009. – 178 с.

29. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок / О. Євтух // Вісник Національного банку України. – 2003. – № 9. – С. 18-22.

30. Євтух О. Іпотечний механізм інвестування / О. Євтух. – Луцьк: Вид-во „Волинська обласна друкарня”, 2001. – 259 с.

31. Євтух О. Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів / О.

Т. Євтух.– Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.

32.Євтух О. Т. Іпотека: житлове кредитування / О. Т. Євтух. – Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2009. – 180 с.

33.Закордонні іпотечні системи: огляд ринків житлового кредитування у вибраних країнах / Г.Й. Дюбель, Л. Андерсен, О. Прокопович. – Київ: УНІАН, 2006. – 300с.

34.Іванілов О. С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / О. С. Іванілов, М. В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28-35.

35.Іпотека в країнах Європи: Короткий огляд / Група економічного та фінансового законодавства. – К. – 2000. – 14 с.

36.Іпотечне кредитування : Навчальний посібник / За ред. О. С. Любуня, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенка. – К : Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.

37.Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. О. І. Кіреєва. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 107 с.

38.Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні/ [Грищук Н.В., Крилова В.В., Набок Р.М., Незнамова А.С., Шитко О.П.]. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 88 с.

39.Коваленко К.В., Савенко А.Ю. Проблеми та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.economosvita.com/281.html.

40.Ковалишин І. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. 2008. – № 3. – С. 123-127.

41.Ковалишин І. В. Сек'юритизація як ефективний механізм рефінансування іпотечних кредитів: світовий досвід та перспективи впровадження в Україні / І. В. Ковалишин // Соц. – екон. дослідж. в перехід. період. – 2007. – Вип. 1. – С. 347-356.

42.Ковалишин І.В. Досвід рефінансування іпотечних кредитів через

механізм сек'юритизації в Україні» / О. Д. Вовчак, І. В. Ковалишин // Вісник Національного банку України, 2009. – № 12. – С. 10-13.

43. Калівошко О. М. Сутність іпотеки як форми забезпечення кредиту / О. М. Калівошко // Вісник національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. – Х. : 2009. – № 12 (2). – С. 106-109.

44. Копишинська Н. Становлення іпотеки в Україні / Н. Копишинська // Фінанси України. – 2004. – №5. – С. 53-58.

45. Корнеєв В. Фінансові посередники як інститути розвитку: Монографія / В. Корнеєв // К.: Основа – 2007. – 192 с.

46. Корнеєв В.В. Аналіз місткості й перспективи розвитку ринку банківських послуг в Україні / Розвиток банківської системи України: Монографія // за ред. О.І. Барановського. – К.: Ін-т екон. та прогнозів. НАН України, 2008. – С. 28 – 77.

47. Корнеєв В. Фінансові інновації банків і можливості диверсифікації банківських послуг / В. Корнеєв // Світ фінансів. – 2011. – № 2. – С. 74–81.

48. Костюкевич О. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку / О. Костюкевич // Економіка та держава. – 2009. – №1. – С.24-26.

49. Кравченко В. І. Інститути та інструменти іпотечного ринку / В. І. Кравченко // Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 17 грудня 2002 року). – К., 2003. – С. 40-49.

50. Кривенко В. Іпотечний ринок України в умовах світової фінансової кризи / В. Кривенко // Теоретичні та практичні питання економіки. - Зб. наук. праць КНУ ім. Т. Шевченка. – 2011. – Вип. 24. – С. 57-62.

51. Кривенко В. Інфраструктурні інститути іпотечного ринку України / В. Кривенко // Науковий вісник. – Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2010. – № 4 (51). – С. 55-61

52. Кривенко В. Основні засади реформування та функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / В. Кривенко // Зб. наук. праць НУДПСУ. – Електронне наукове фахове видання. – 2011. – №6 (121). – С.189-192.

53.Кривенко В. Проблеми розвитку ефективної системи іпотечного кредитування в Україні / В. Кривенко // Науковий вісник.– Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2008. – № 2 (41). – С. 156–161.

54.Крупка М. І. Проблеми розвитку іпотеки в Україні в умовах глобалізації / М. І. Крупка // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2006. Випуск 36. – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2006. – С. 27-32.

55.Кручок С. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні/ С. Кручок. – К.: Урожай. – 2003. – 256 с.

56.Кудрявцев В. А. Основы организации ипотечного кредитования / А. Кудрявцев, В. Кудрявцева. – М. : Высш. шк., 1998. – 64 с.

57.Лаврушин О.И. Банковское дело: учебник / О.И. Лаврушин, И.Д. Мамонова, Н.И. Валенцева; под ред. засл. деят. науки РФ, д-ра экон. наук, проф. О.И. Лаврушина. – М.: КНОРУС, 2007. – 768 с.

58.Лагутін В. Іпотечний кредит: проблеми стимулювання виробництва / В. Лагутін // Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи: Міжнар. наук.-практ. конф. «Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи». – К., 2003. – С. 107-112.

59.Лагутін В. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування / В. Лагутін // Фінанси України. – 2004. –№31. – С. 71-78.

60.Лагутін В.Д. Кредитування: теорія та практика: Навч. посіб. – 4–те вид., стер. / В.Д. Лагутін – К.: Знання, 2004. – 215 с.

61.Любунь О.С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва / О.С. Любунь. – К. : Європ. ун-т, 2006. – 299 с

62.Лютий О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку в Україні. Монографія / О. Лютий В. Савич, О. Калівошко // Центр учбової літератури України. –2009. – 548 с.

63.М'якишевська О. М. Стан і перспективи іпотечного кредитування / О. М. М'якишевська // Фінанси України. – 2003. – № 11. – С. 112-118.

64.Маслов Д. Секьюритизация ипотечных кредитов: реалии и перспективы /

Д. Маслов, Н. Либкинд // Рынок ценных бумаг. – 2004. – №23. – С. 19-22.

65. Меркулов В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В. Меркулов // Ассоциация Юридический центр. - СПб. : Юридический центр Пресс, 2003. – 358с.

66. Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні. Аналітична записка. – Національний інститут стратегічних досліджень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>

67. Новый экономический словарь / Под. ред. А.Н. Азрилияна. – М.: Инст–т новой экономики. – 2006. – 1088 с.

68. Огліх В.В. Особливості розвитку іпотечного кредитування в економічному просторі України / В.В. Огліх // БізнесІнформ. – 2012. – №5. – С. 209-213.

69. Основні принципи кредитування від 14.07.11р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://na.dn.ua/osnovni-pryncypu-kredytuvannya.html>

70. Основы ипотечного кредитования / [науч. ред.. и рук. авт. колл. Н.Б. Косарева] – М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФА-М, 2007. – 576 с.

71. Паливода К.В. Становлення та розвиток іпотечного ринку житла в Україні./ К.В. Паливода // Вісник Національного банку України. – 2006. – № 12. – С. 8-10.

72. Папаїка О. Іпотечні послуги як похідна іпотечного ринку / О. Папаїка, С. Арбузов // Вісник НБУ. – 2008. – № 2. – С. 13-15.

73. Пилипець О. Порівняльний аналіз національних систем іпотечного кредитування / О. Пилипець // Зовнішня торгівля: право та економіка. – 2005.– № 2-3. – С. 149-153.

74. Пилипець О. Стан та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www. finrep.kiev.ua / download / ft_nov2012 . pdf](http://www.finrep.kiev.ua/download/ft_nov2012.pdf).

75. Питання Державної іпотечної установи [Електронний ресурс] : постанова Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2004 року № 1715. – Режим доступу :

<http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1715-2004-%D0%BF>.

76. Погорельцева Н. Дослідження економічної природи іпотечного ринку / Н. Погорельцева // Актуальні проблеми економіки. – 2004. – № 6. – С. 66-74.

77. Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці / Н. Погорельцева // Банківська справа. – 2006. – № 3. – С. 26-38.

78. Політюк Л.Г., Саєнко І.О. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.nbuv.gov.ua / portal/ soc_gum/2011. pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/2011.pdf).

79. Полтерович В., Старков О. Создание массовой ипотеки в России: проблема трансплантации. / В. Полтерович, О. Старков // Научные доклады No R2—2005 СПб.: НИИ менеджмента СПбГУ, 2005 – 68 с.

80. Поляченко В.А. Світова іпотечна криза / П.І. Гайдуцький, В.А. Поляченко, К.В. Паливода // – К., 2008. – 428 с.

81. Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку / О. Придибайло // Фінанси України. – 2004. – № 6. – С. 136 – 140.

82. Принципи кредитування 14.07.11р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://кредит.com.ua/principi-kredituvannya>

83. Про заставу : Закон України // Відомості Верховної Ради - 1992 р., № 47. - від 02.10.1992 № 2654-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12&c=1>

84. Про іпотеку [Електронний ресурс] : Закон України від 5 червня 2003 року. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=898-15>.

85. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати [Електронний ресурс] : Закон України від 19 червня 2003 року. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=979-15>.

86. Прокопенко В. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжний досвід та можливості використання в Україні / В. Прокопенко // Наукові записки

Національного університету “Острозька академія”. Серія “Економіка”. – 2007. – Вип. 9, частина 4. – С. 253-265.

87. Пучковская И. Ипотека: залог недвижимости / И. Пучковская. – Харьков: Консум, 1997. – 132 с.

88. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Виды ипотечных кредитов. Рынок ипотечного капитала. Нормативно-правовое регулирование / И.А. Разумова: Учеб. Пособие для студ. вузов, обучающихся по спец. «Финансы и кредит». – СПб.; М.: Нижний Новгород; Воронеж; Ростов-н/Д: Питер, 2006. – 200 с.

89. Рев'юк Н.В. Іпотека як господарсько – правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування / Н.В. Рев'юк // НАН України; Інститут економіко – правових досліджень. – Донецьк, 2006. – 180 с.

90. Рисін В.В. Формування та розміщення довгострокових ресурсів банків в Україні: монографія / В. В. Рисін, М. В. Рисін. – К. : УБС НБУ, 2008. – 234 с.

91. Рожко О. Зарубіжний досвід використання моделей іпотечного кредитування / О. Рожко // Вісник КНУ ім. Т. Шевченка «Економіка». – 2011. – № 132. – С. 41-44.

92. Рожко О.Д. Проблеми розвитку ринку житлового іпотечного кредитування в Україні / О.Д. Рожко // Науковий вісник ЧДІЕУ. – 2011. – №4 (12). – С. 265-269.

93. Розенберг Дж. М. Инвестиции : Терминологический словарь / Дж. М. Розенберг. – М. : ИНФРА-М, 1997. – 400 с.

94. Савич В.І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку / В.І. Савич – Ів–Фр., ІМЕ “Галицька академія”. – 2006. – 552 с.

95. Сайт Національного Банку України: Електронний ресурс – [Режим доступу] – www.bank.gov.ua.

96. Сайт Української національної іпотечної асоціації: Електронний ресурс – [Режим доступу] – <http://www.unia.com.ua/>

97. Сергеев Д. Система массового ипотечного кредитования в РФ: адаптация мирового опыта / Д. Сергеев // Рынок ценных бумаг. – 2003. – №4. – С. 28-32.

98. Солодовник І.О. Державна політика у галузі іпотечного кредитування житла в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www. nbuv.gov.ua / e-journals/ pdf](http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/pdf).

99. Страйк Р. Жилищное ипотечное кредитование в условиях современной России / Р. Страйк, Н. Косарева, А. Сучков // Деньги и кредит. – 1995. – №8. С. 52-59.

100. Терещенко Г. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика /Г.Терещенко, С. Яковенко // Фінанси України. – 2008.– № 8.– С. 20-26.

101. Ткаченко Н.В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www. nbuv.gov.ua / porta/soc_gum/ pdf](http://www.nbuv.gov.ua/porta/soc_gum/pdf).

102. Цылина Г. Ипотека: жилье в кредит / Г. Цылина. – М.: Экономика, 2001. – 358 с.

103. Чуб О. До питання використання банками механізмів сек'юрітизації активів / О. Чуб // Банківська справа. – 2009. – № 3. – С. 66-72.

104. Diamond D. The Decline o Special Circuits in Developed Country Housing Finance / D. Diamond, M. Lea // Housing Police Debate., Vol. 3, Issue 3 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.ipoteka.gov.ua/>

105. Otmar Stöcker Pooling Models in Europe/ European Covered Bond Fact Book / ECBC Publication, Brussels. – 2008. – 3rd edition, p. 40-49.