

УДК 336.71

М.О. Живко, Ю.Л. Гельман

Львівський державний університет внутрішніх справ, Львів

ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМ КРЕДИТУВАННЯМ В УМОВАХ ЗМІНИ КОН'ЮНКТУРИ РИНКУ

Розвиток цивілізації потребує визначення національного консенсусу з питань формування економічної системи держави. Світові економічні інтеграційні процеси зумовлюють необхідність розроблення нових наукових підходів, поглиблення теоретико-методологічних основ формування та удосконалення іпотечного кредитування в соціально-економічному розвитку окремих регіонів і країни загалом.

Становлення повноцінної і ефективної системи іпотечних відносин суттєво залежить від потенціалу та інвестиційних можливостей інститутів іпотечного ринку. Розвиток іпотеки відіграє важливу роль у досягненні макроекономічного ефекту. У 2008 р. іпотечні кредити в кредитних портфелях українських банків склали 10 – 15%, що є близько 3% ВВП [1]; у Російській Федерації до 2015 р. іпотека до ВВП складе біля 16% [2]. У Великій Британії цей показник дорівнює 40%, у США – 70%, а у Голландії – понад 100%, оскільки в цій країні вигідними є умови надання іпотечних кредитів.

Відстеження причин виникнення можливої іпотечної кризи в національних економіках, механізмів її передавання і заходів, спрямованих на її попередження, потребують системного наукового дослідження. У 2008 р. частка іноземного капіталу в загальному обсязі капіталу, який формується в Україні, становила майже 39% [3], що перевищує порогове значення економічної безпеки 30% та призвело до порушення економічної рівноваги в економічній системі держави.

Склад лідерів іпотечного ринку такий: 1 місце – Укрсиббанк 16,43%, 2 місце – Укрсоцбанк 12,22%, 3 місце – ОТП банк 11,43%, 4 місце – Райффайзен Банк Аваль 11,01%, 5 місце – Приватбанк 5,82%. Частка ТОП-5 у II кварталі складає 57,82%, тоді як у III кварталі 2008 року цей показник сягав 59%. Перерозподілу іпотечного ринку у II кварталі 2009 року не відбулося, позиції ТОП-10 банків не змінилися. На ТОП-5 регіонів припадає 61,5% обсягів іпотечних кредитів, у ТОП-10 областях сконцентровано 79,1% загального іпотечного портфеля банків. Лідером по обсягам і темпам приросту іпотечного портфеля у III кварталі 2009 року став ОТП банк, який спромігся видати за три місяці близько 3 413 млн. грн. іпотечних кредитів, перевищивши середні ринкові темпи зростання в 4 раз (61,7% у ОТП банку проти 15,3% в загальному по ринку) [4].

В умовах економічної кризи особливої уваги заслуговує пошук компромісу між конкуруючими цілями економічної політики – стимулювання роз-

витку економіки, недопущення зниження рівня життя населення, стримування інфляційних процесів та стабілізація валютного ринку. Необхідність дослідження іпотеки зумовлена формуванням в нашій державі нової економічної системи, яка передбачає подолання відокремленості української економіки від світового господарства:

1) фінансовий ринок та ринок нерухомості не є взаємопов'язаними;

2) в суспільстві існує попит на придбання нерухомості;

3) забудовники мають певний запас фінансової міцності, який накопичився за попередні періоди і частково за рахунок зовнішніх фінансових ресурсів.

Розвиток житлового будівництва має стати пріоритетним для держави. Зростання обсягів житлового будівництва є важливим чинником економічного розвитку і вирішення проблеми зайнятості населення. В Україні іпотечне кредитування в житловому секторі економіки потребує системного підходу, а саме:

1) проблема забезпеченості житлом є складною соціальною проблемою;

2) активізація житлового будівництва сприятиме активізації інвестиційного процесу в Україні.

За даними Національного банку України, в I кварталі 2009 р. об'єм простроченої заборгованості збільшився на 55% і склав близько 27 млрд. грн., загальний об'єм проблемної іпотечної заборгованості складає 4,5% від загального портфеля споживчих кредитів. Крім того, спостерігаємо негативну динаміку приросту іпотечного кредитування: зростання заборгованості по іпотечних кредитах в першому кварталі 2007 р. складало біля 21%, в першому кварталі 2008 г. – 14%, то в першому кварталі 2009 р. – приріст мінус 3% [5].

Розвиток іпотечного кредитування житлового будівництва є можливим за умов високого і стабільного рівня доходів населення. Банки уникають видавати іпотечні кредити споживачам, які не мають достатніх доходів, чії можливості по погашенню кредитів є сумнівними. До поширених шахрайств можна віднести підробку брокерами документів на позичальників і нерухомість. Кредитний ризик мінімізується, якщо для забезпечення облігацій банки включають тільки кредитні договори, по яких була відсутня прострочена заборгованість, тобто гарантією є права вимоги банків за кредитами, виданими юридичним і фізичним особам. Крім того, кредит є гарантований заставою вже побудованої нерухомості.

Відповідно до антикризової програми „Подо-

лання впливу світової фінансово-економічної кризи та поступальний розвиток” [6], яку реалізує Кабінет Міністрів України для досягнення стабільного соціально-економічного розвитку у посткризовий період 2010 – 2012 роки, одним із пріоритетних напрямів є підтримка реального сектору економіки шляхом створення інституційного середовища та сприятливих умов для забезпечення розвитку добросовісної конкуренції, поліпшення підприємницького клімату, підвищення конкурентоспроможності вітчизняних споживчих товарів, удосконалення організаційно-економічних засад функціонування товарних ринків та внутрішньої торгівлі. У даному контексті особлива увага приділяється скеруванню Стабілізаційного фонду на реалізацію інвестиційних проектів соціально-економічного розвитку регіонів, зокрема розвиток комерційної іпотеки.

Комерційна іпотека передбачала запровадження комплексу законодавчих і нормативних актів, які мають забезпечити системне правове регулювання кредитних відносин, що виникають у цих випадках. Зауважимо, що комерційна іпотека порівняно з житловою має певні переваги, оскільки у разі неповернення кредиту юридична процедура відчуження нерухомості у боржника є простішою, ніж тоді, коли предметом застави є житло. Тому важливими напрямками є виокремлення найбільш перспективних для іпотеки сегментів ринку комерційної нерухомості, які спрямовані на реалізацію інвестиційних проектів соціально-економічного розвитку України.

Держава має встановлювати стандарти і норми, що повинні забезпечувати ефективність взаємодії учасників процесу іпотечного кредитування, а також при необхідності залучати бюджетні фінансові кошти для підтримки тенденцій розвитку іпотечного ринку. Оскільки коливання рівня інфляції (у 2009 році в Україні він досягає 30%, у Російській Федерації – 14%) визначають потенційні ризики процентних ставок при довгостроковому кредитуванні, то вважаємо, що доцільно враховувати реальну вартість грошей, а не номінальну.

Загалом рівень прибутковості іпотечних облігацій як боргового інструмента залежить від ризиків щодо повернення іпотеки, а також термінів обертання. Відповідно, забезпечення нерухомістю і гарантіями держави по іпотечних облігаціях сприятиме зниженню ризиків. На сьогодні чинне законодавство недостатньо регулює відносини щодо застосування іпотеки землі. Варто акцентувати увагу на пільгах для власників іпотечних облігацій. Так, згідно Указу Президента Республіки Білорусі від 28 серпня 2006 року № 537 "Про випуск банками облігацій" для інвесторів встановлено пільгове оподаткування доходів, отриманих власниками іпотечних облігацій [7].

Для банківських установ становлення ринку іпотечних цінних паперів допоможе вирішити наступні завдання: сформувати систему рефінансування виданих кредитів на будівництво житла; залучити довготермінові інвестиції за допомогою фінансових інструментів, що сприятиме розвитку механізму сек'юритизації активів банківського сектора; акумулювати вільні грошові ресурси інвесторів для розширення житлового будівництва тощо.

Для формування стабільного ринку іпотечного кредитування доцільно залучати синдиковані кредити на термін до 4 років, а також варто вийти на ринок єврооблігацій, де є гроші на 5 – 7 років по прийнятних ставках. Крім того, необхідно забезпечити об'єктивне інформування всіх учасників про основні умови, вимоги та ризики у процесі їх діяльності на ринку іпотечного кредитування

Підсумовуючи зазначимо, що вітчизняна економіка потребує значної модернізації і зниження ступеня залежності від зовнішніх фінансових, сировинних та енергетичних ринків. Досягнення макроекономічної стабілізації передбачає недопущення зниження рівня життя населення, стимулювання інвестиційної діяльності і іпотечного кредитування, що сприятиме підтримці реального сектору економіки. Тому особливої уваги заслуговує розвиток фінансових ринкових інститутів, зокрема іпотечних інституцій, які мають повернути довіру до себе і стати ефективним інструментом акумуляції національних заощаджень та перетворення їх у довготерміновий інвестиційний ресурс.

Список літератури

1. Бурій А. Боротьба очікувань [Електронний ресурс] / А. Бурій. – Режим доступу до документу: <http://www.day.kiev.ua/142572/>.
2. Озеров С. Откуда берутся деньги? Привлечение финансирования ипотечными банками на современном этапе [Електронний ресурс] / С. Озеров. – Режим доступу: http://www.rcb.ru/iks/2008-12/13956/?phrase_id=429150.
3. Данилишин Б. Про економічні підсумки 2008 року і прогноз на наступний рік [Електронний ресурс] / Б. Данилишин. – Режим доступу до документу: <http://www.radioera.com.ua/eranews/?idArticle=14841>.
4. Офіційний сайт Української національної іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документу: www.unia.com.ua.
5. Пілінець О. Іпотека. Реалії нашого часу [Електронний ресурс] / О. Пілінець. – Режим доступу до документу: <http://www.unia.com.ua>.
6. Данилишин Б. Виконання заходів антикризової програми діяльності Уряду постійно знаходиться в центрі уваги органів влади [Електронний ресурс] / Б. Данилишин. – Режим доступу до док.: http://www.me.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=131722&cat_id=116011.
7. Татур І. Первые ипотечные ценные бумаги Республики Беларусь / И. Татур // Банковскі веснік. – июль 2007.