

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Рассмотрены особенности ипотечного кредитования в Украине и предложены направления устранения его негативных тенденций

Постановка проблема. Современная мировая экономика в целом, и инвестиционно-финансовая деятельность в частности, немыслима без всепроницающего участия ссудного капитала, который выступает в виде кредитов. В наибольшей степени на кредитных взаимоотношениях строятся в первую очередь капиталоемкие отрасли и виды деятельности, в частности строительство. Поэтому существование в финансово-экономической системе общества стабильно и надежно функционирующей подсистемы кредитования строительной индустрии является сегодня одним из наиболее значимых показателей развития и залогом стабильности самого общества. В свою очередь надежность и работоспособность любых рыночных моделей перераспределения финансовых средств в значительной мере зависит от степени рискованности кредитных операций, которая, неизбежно возрастая с увеличением сроков кредитования, может быть снижена путем только создания надежных механизмов обеспечения возвратности кредитов, в противном случае, невозвратность кредитов может привести к негативным последствиям для всей экономической системы. В этом качестве с древнейших времен и до наших дней наиболее часто выступает залог недвижимого имущества, называемый ипотекой.

Анализ последних исследований. Вопросы осуществления ипотечного кредитования изучает достаточное количество авторов, среди них: Башлай С.[4], Бабак М. [4], Коваленко Л.О. [5], Мякишевская О.Н. [6], Придбайло О. [7].

Цель статьи. Рассмотреть особенности ипотечного кредитования в Украине.

Изложение основного материала. Слово "Ипотека" имеет греческие корни (от др.-греч. залог, заклад) и вошло в обиход еще в VI веке до новой эры. Афинский реформатор Солон в 594 г. до н.э. осуществил свои знаменитые реформы, в результате которых была введена свобода завещания и отменены поземельные долги. До этого в Афинах залогом подобного рода обязательств была личность самого должника, который в случае невозможности заплатить долг мог попасть рабство. Становление классического института ипотеки было связано со сменой политико-экономических условий того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования и массовая передача земель арендаторам. Позднее в ипотеку начала

передаваться и недвижимость. В Соединенных Штатах Америки еще во времена Ф.Рузвельта начала формироваться разветвленная система ипотечного кредитования жилищного строительства и приобретения жилья в собственность.

Термины "ипотека" и "ипотечный кредит" означают получение кредита в банке для покупки жилой недвижимости. Согласно Закона Украины «Об ипотечном кредитовании, операции с консолидированным ипотечным долгом и ипотечные сертификаты»: ипотечный кредит – правоотношения, которые возникают на основании договора об ипотечном кредите между кредитодателем и должником по поводу предоставления средств в пользование с установлением ипотеки [8].

Другими словами, ипотечный кредит - долгосрочная ссуда с обязательством ее возврата в обозначенный договором срок с выплатой процентов, обеспечением которой является залог недвижимости. Ипотечный кредит является инвестиционным инструментом для заемщика, так как дает ему определенный доход или значимую выгоду, и для кредитора, который вкладывает свои или заемные средства и получает свой стабильный доход. В эту категорию не попадают займы с иным целевым назначением, предоставленные под залог недвижимого имущества.

Ипотечный кредит чаще выдается банком, но кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой может стать и другое правоспособное лицо. Заемщик ипотечного кредита обеспечивает свое обязательство по выплате кредита залогом недвижимости, принадлежащей ему на правах собственности или хозяйственного ведения. По согласию арендодателя, предметом ипотеки может стать право аренды недвижимости.

Следовательно, термин "ипотека" охватывает следующие три понятия [12]:

1. Залог недвижимого имущества (главным образом, земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках у должника.
 2. Закладная (долговой инструмент, обеспеченный правом на недвижимость; обычно свободно обращается на рынке).
 3. Долг по ипотечному кредиту.
- Ипотечное кредитование имеет ряд особенностей (рис. 1).

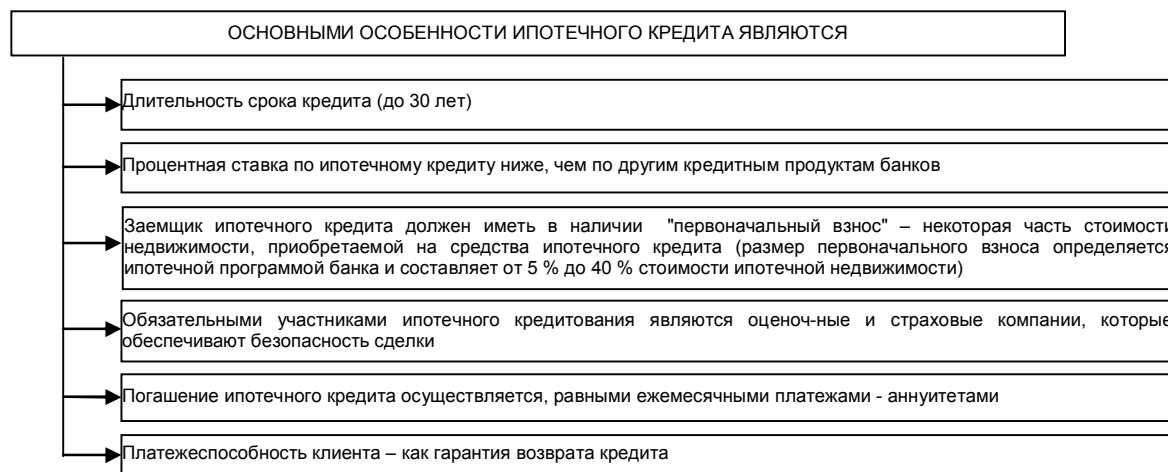


Рис. 1. Отличительные особенности ипотечного кредитования от других видов кредитов

Источник: составлено автором по материалам [13].

Как видим из рис. 1 ипотечное кредитование имеет ряд особенностей и пренебрежение хотя бы одной из них, влечет за собой огромные проблемы, во всей системе кредитования, так как ипотечное кредитование – это связанный механизм, где каждый элемент имеет своё незаменимое место, и нарушение приводит к сбою во всей цепочке. Именно это нарушение на сегодняшний день мы наблюдаем в мировой практики кредитования.

Сфера ипотечного кредитования выглядела очень прибыльной для многих банков и строительных компаний. Множество банков и компаний принялись предоставлять кредиты. Банки, соревнуясь в количестве предоставленных ипотечных кредитов, стали предлагать все более выгодные условия кредитования. Соревнуясь, друг с другом, они постепенно перестали проверять платежеспособность людей, которым они предоставляли кредиты. В итоге множество ипотечных кредитов было выдано людям, которые не были в состоянии своевременно их погасить.

Банки, которые занимаются ипотечным кредитованием, предлагают населению традиционную схему кредитования, тем самым создают благоприятные условия для расширения инвестиционной деятельности, а через неё влияют на активное развитие многих отраслей производственной сферы. Вместе с тем закладывают основу для формирования в Украине ипотечного рынка, который объединяет финансовый рынок с рынком недвижимости и способствует концентрации значительных финансовых ресурсов, стимулирующих развитие экономики в целом. Таким образом, традиционная схема ипотеки имеет следующий вид: кредитор (например, банк) выдает кредит на приобретение недвижимости должнику, который приобретает недвижимое имущество за счет кредита. В качестве залога по полученному кредиту оформляется приобретенное недвижимое имущество. При этом приобретенное имущество остается у должника в его владении и пользовании (рис. 2).

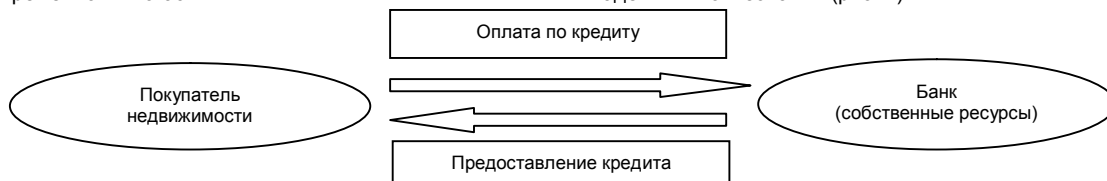


Рис.2. Традиционная схема предоставления ипотечного кредита

Источник: составлено авторами по материалам [1]

Однако, по мере развития мировой банковской системы в различных странах, возникали новые модели и механизмы ипотечного кредитования. Так сегодня, система финансирования жилья в США – это сложный рынок общенационального масштаба, на котором действует огромное число учреждений, включая ипотечные банки, сберегательные и кредитные ассоциации, коммерческие и сберегательные банки, страховые компании, пенсионные фонды и т.п. Решающим фактором успеха в данном направлении оказались мероприятия по формированию вторичного ипотечного рынка (части фондового рынка, где осуществляется купля-продажа ипотечных закладных). Благодаря этому рынку первичный кредитор (банк) имеет возможность продавать выданные им кредиты до наступления

срока их полного погашения, получая тем самым средства для выдачи новых кредитов, т.е. осуществляется рефинансирование, рис. 3 [5].

Это позволяет решить главную проблему жилищного финансирования – проблему кредитных ресурсов. Так же с целью поиска кредитных ресурсов в разные годы были созданы специализированные организации – Федеральная национальная ипотечная ассоциация (Fannie Mae) – государственная структура, предназначенная для выкупа за государственные средства ипотечные кредиты, была учреждена Американским правительством в 1938 г. В конце 60-х годов ассоциация «Fannie Mae» была разделена на две структуры – «Ginnie Mae», которая сохраняла государственный статус, и созданная в 1970 г. Корпорация жилищного кредитования «Фредди Мэк» - подконтрольное государству акционерное общество с правом выкупа кредитов для малообеспеченного населения.

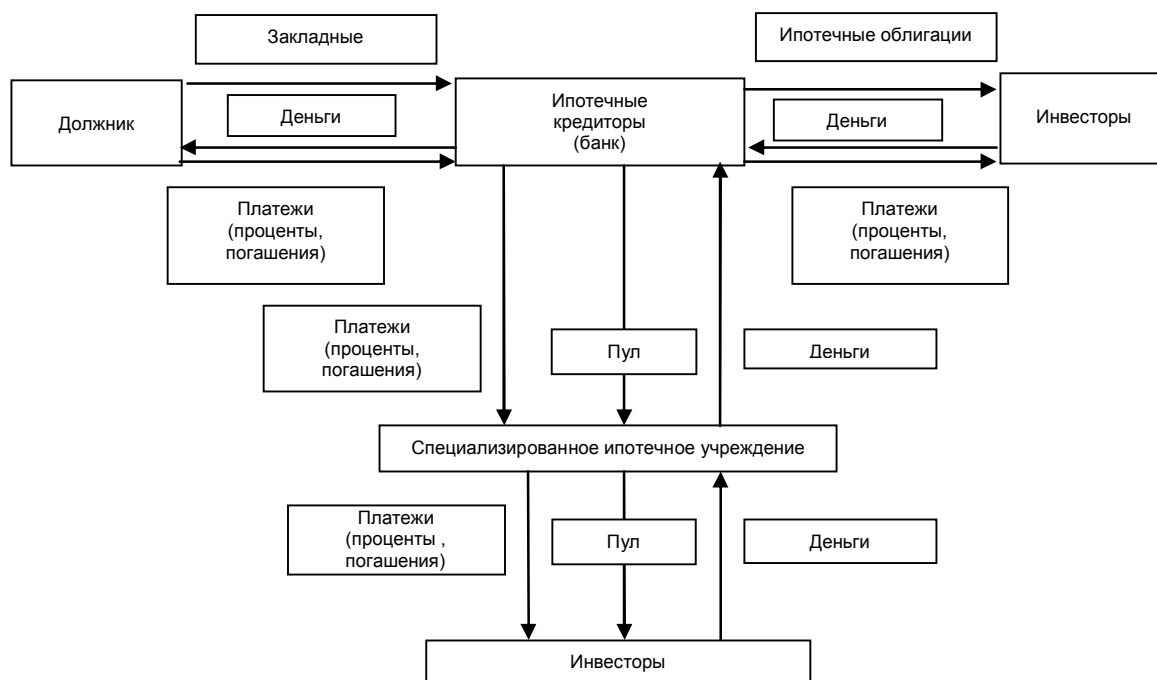


Рис. 3. Модель вторичного ипотечного рынка

Источник: составлено авторами по материалам [5]

В Украине ипотечное кредитование начало формироваться в некую систему и реально увеличиваться в темпах роста начиная с 2001 года. Именно этот год стал переломным в контексте значительного улучшения общеэкономических показателей – фактически впервые за годы независимости украинская экономика начала демонстрировать стабильные темпы роста.

На протяжении 2001-2007 годов просматривалось динамическое развитие банковского сектора. Среднегодовые темпы роста банковских активов составили около 40 %. За этот период в кредитном портфеле банков прослеживается рост части ипотечных кредитов, выданных физическим лицам (в 2007 году – 12 %), что ярко характеризует тенденцию к постепенной переориентации банковского бизнеса в Украине от обслуживания корпоративных клиентов на розничный рынок [2].

По состоянию на март 2008 года объемы ипотечного кредитования составили около 50 млрд грн (\$ 10 млрд), а портфель ипотечных кредитов банков вырос в 15 раз, начиная с 2005 года. Прирост объемов ипотечного кредитования в Украине в 2007 году составил 110 % по сравнению с 2006 г.

Рынок недвижимости в Украине также находится на этапе развития. Характерной особенностью рынка недвижимости является резкое его уменьшение в 1990-х годах и постепенное увеличение, начиная с 2000 года. За период с 2000 по 2007г. объемы ввода жилья выросли с 5,6 млн кв. м до 10 млн кв. м общей площади [2].

Основной причиной роста как первичного, так и вторичного рынка недвижимости в мире и в Украине в частности, стала популяризация и увеличение доступности ипотечного кредитования. Начало 2008 года ознаменовалось повышением процентных ставок ипотечных кредитов и как следствие падение развития рынка ипотеки.

По состоянию на 01.01.2008 г. объем ипотечных кредитов в иностранной валюте составлял 88,4 % от общего количества непогашенных ипотечных кредитов. Ситуация на ипотечном рынке Украины в IV квартале 2008 г. стала логическим продолжением тех тенденций, которые наблюдались ранее. По данным банков, темпы прироста общего ипотечного портфеля банков в IV квартале 2008 г. составляли 34,3 % в относительном

выражении и 21465 млн.грн. в абсолютных цифрах. В сравнении с предыдущем периодом темп прироста увеличился на 19 %, а в сравнении с аналогичным периодом 2007 г., темпы прироста ипотечного кредитования увеличились на 11,9 %. Но проанализировав последние изменения макроэкономической ситуации в Украине, и резкое изменение валютного курса (падение гривны относительно доллара практически на 60 %), можно с уверенностью сказать, что рост ипотечного рынка в Украине практически полностью остановился и составил около 3,7 % [11].

По состоянию на 1 января 2009 г. общий размер ипотечного портфеля банков в Украине составляет 107,6 млрд. гривен.

Темпы увеличения ипотечного портфеля (34,3 %) опередили динамику роста общего кредитного портфеля банков, который возрос на 29,7 %. Такой высокий процент увеличения общего кредитного портфеля банков вызван только изменением валютного курса и не отображает реальной картины.

На протяжении года мы наблюдали уменьшение уровня валютизации на ипотечном рынке, которое было связано с переходом рынка на расчеты в национальной валюте в связи с падением курса доллара США. Дефицит гривневых ресурсов только увеличился, вместе с резким увеличением курса иностранных валют относительно гривны, что привело к уменьшению доли гривневого сегмента. Доля кредитов выданных в гривне уменьшилась с 28,2 % до 22 %. Таким образом, в количественном выражении прирост ипотечных кредитов является негативным. Однако это если только брать во внимание цифры. Если же рассматривать ситуацию с разных сторон, можно увидеть что спрос на кредиты есть, но нет возможности реализовать этот спрос, ведь после постановления НБУ № 319 от 11 октября 2008 года “О дополнительных мерах относительно деятельности банков”, банки практически прекратили кредитование каких-либо отраслей. Поэтому на сегодняшний день, наблюдается тенденция уменьшения ипотечного кредитования, то есть люди стараются погасить свои долги.

Средние размеры задолженности по ипотечным кредитам на балансах банков по состоянию на 1 января 2009 года приведены на рис. 4.

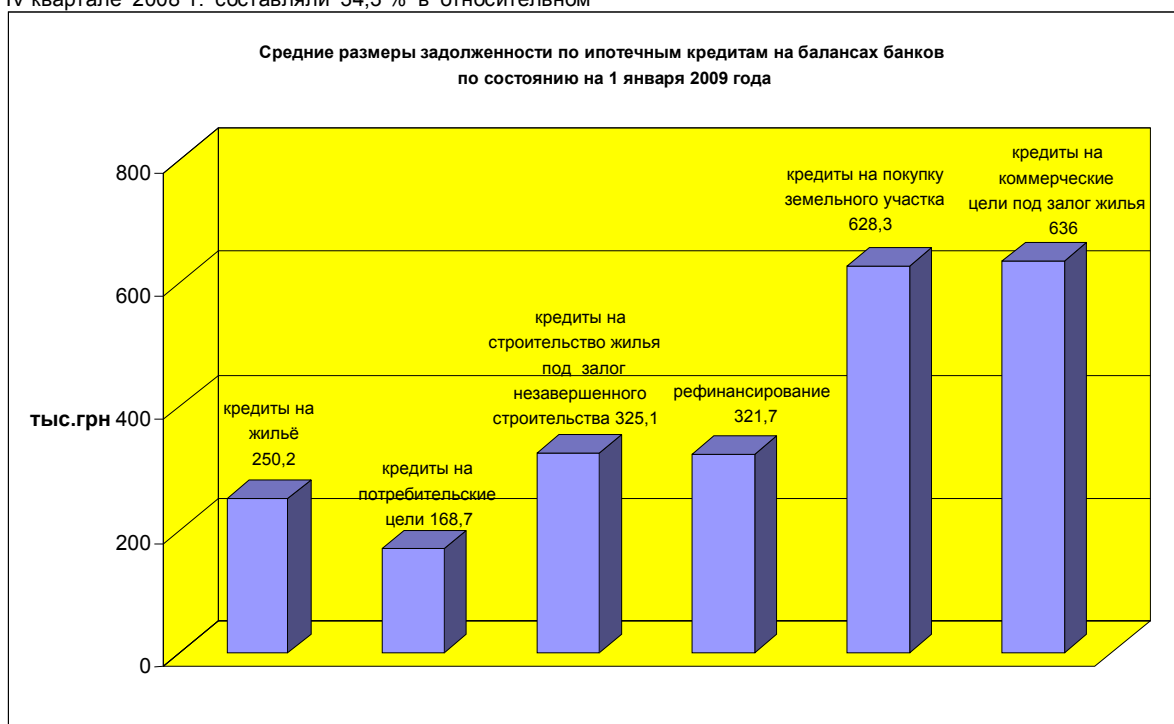


Рис. 4. Средние размеры задолженности по ипотечным кредитам на балансах банков.

Источник: составлено автором по материалам [11]

Состав лидеров ипотечного рынка остается неизменным (рис. 5).

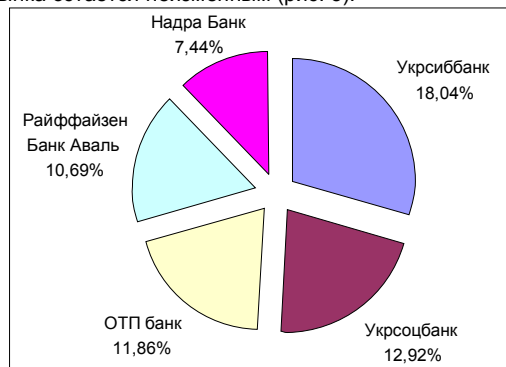


Рис. 5. Банки лидеры ипотечного рынка

Источник: составлено автором по материалам [11]

Самые привлекательные условия по жилищным кредитам предлагают иностранные банки, самые дорогие займы у банков с украинским капиталом. Займы в евро и швейцарских франках дешевле долларовых, однако у них есть несколько минусов: дефицит в обменных пунктах и большие расходы при конвертации этих валют. Обменные операции увеличивают стоимость долгосрочного кредита, однако основная масса ипотечных кредитов выдается коммерческими банками Украины в иностранной валюте. Ипотека в долларах с одной стороны может быть выгодна в случае уменьшения курса валюты, а с другой стороны может "утопить" в случае повышения курса, что мы наблюдаем сейчас.

Ипотечный кредит в национальной валюте гарантирует стабильность, но не позволяет надеяться на экономию средств, именно поэтому, самые дорогие – гривневые кредиты. Автономная Республика Крым входит в число регионов Украины с самыми высокими процентными ставками по банковским кредитам. Так, средневзвешенная процентная ставка по кредитам за 2007 год в Крымской автономии составила 15 %, тогда как в целом по Украине – 13,4 %.

Выводы и перспективы дальнейших исследований. Проведенное исследование показывает, что на сегодняшний день, функционирование ипотечного кредитования оставляет желать лучшего. Для содействия дальнейшему развитию рынка ипотечного кредитования в Украине необходимо изменение негативных тенденций.

Для этого необходимо:

- пересмотреть правовое регулирование ипотечной деятельности;
- развивать инфраструктуру ипотечного кредитования;
- сокращать колебания процентных ставок, влекущих за собой значительные финансовые потери;
- осуществлять надлежащий контроль со стороны НБУ;
- разработать единую централизованную регистрацию недвижимости и прав на неё;
- устранить недостатки механизма рефинансирования;
- разработать надежный финансовый механизм, обеспечивающий кредиторам стабильные и приемлемые условия работы;
- усовершенствовать, на уровне банковских учреждений, кредитную политику.

Список використаної літератури:

1. *Александрова М.О.* Глобальні наслідки іпотечної кризи США. / М.О. Александрова // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 8(86). – С. 23-29.
2. *Парух И.В.* Роль государства в создании эффективного рынка жилищной ипотеки в Украине [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ipoteka.gov.ua>.
3. *Башлай С.* Проблемы та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні. / С. Башлай // Регіональна економіка. – 2006. – № 1. – С. 109-115.
4. *Бабак М.* Ипотека в Україні: чи має перспективи кредитування? / М. Бабак // Державна справа. – 2005. – №4. – С.124-125.
5. *Коваленко Л.О.* Ризики іпотечного кредитування в Україні. / Л.О. Коваленко // Економіка та держава. – 2007. – № 1. – С. 33-35.
6. *М'якишевська О.М.* Стан і перспективи іпотечного кредитування. / О.М. М'якишевська // Фінанси України – 2003. – №11. – С. 112-118.
7. *Придбайло О.* Ипотека як фінансовий інструмент ринку. / О. Придбайло // Фінанси України. – 2004. – №6.
8. Закон України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 1. 9. Закон України "Про іпотеку" // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38.
10. Ипотека в Украине [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.ipoteka.net.ua/category/news/mortgage-news/>.
11. Аналітичний огляд 2008 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>.
12. Ипотечный словарь [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.center-kredit.ru/index.php?m=6&PHPSESSID=69f804eb30c5a97c3f15a72cd59429a2>.
13. Все об ипотечных кредитах [Электронный ресурс] <http://ipotekka.com/index.html>.

МАЙДАНЕВИЧ Юлія Петрівна – кандидат економічних наук, преподаватель кафедры экономической теории Таврического национального университета им. В.И. Вернадского

ХАЙРОВА Эльнара Аккиевна – студентка 5 курса экономического факультета специальности "Экономическая кибернетика"