

НЕОБХІДНІСТЬ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ У ФОРМУВАННІ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ

У статті розглядається тенденція до зростання обсягів іпотечного кредитування в сучасній Україні. Показано роль іпотеки в підвищенні прибутковості комерційних банків, а також представлений досвід інших країн.

Надані рекомендації до визначення цілей діяльності, стратегії й планів їхнього досягнення

The primary goal of the given research is the analysis of the causes and consequences of increase in crediting of Ukraine. In the paper it is also role of crediting in rise incomes of commercial banks. And showing foreign methodology experience.

Allow guidelines on revelation target of business, strategy and plans for their progress.

Постановка проблеми у загальному вигляді. В усьому світі технологія інвестування в житлову сферу ґрунтується на трьох основних принципах: контрактні заощадження; іпотечне кредитування; державна підтримка.

Іпотечний кредит - ефективна форма довгострокового кредитування. Банки дають кредити під заставу нерухомості, а позичальники пред'являють у банк документи, що підтверджують право власності на майно, що виступає як забезпечення кредиту. Нерухомість вважається закладеною, якщо власник передав право власності на іпотеку кредиторів, що вимагає достатньої "прозорості" іпотечних операцій.

Іпотечне кредитування сприяє зростанню стабільності й підвищенню ефективності банківської системи країни. Відсутність іпотеки в банківській системі створює небезпеку для кредитних інститутів, інвестицій, фондових ринків, грошового обігу. Активи банків, не забезпечені реальною вартістю нерухомості (землі, основних фондів), знецінюються в найкоротший час. Прикладом цього може служити фінансово-економічна криза 1998 року, що негативно вплинула на банківську систему в Росії, на Україні й в інших країнах СНД. Тому не випадково в країнах, які коли-небудь починали ринкові перетворення, одним із найважливіших кроків було включення в кругообіг вартості нерухомості через механізм іпотеки. Іпотека дає можливість включити в господарський оборот довгострокові фінансові ресурси. Вона забезпечує рух вартості в різних формах з метою одержання прибутку й досягнення соціального ефекту. Сукупний обсяг іпотечних кредитів у країнах з розвинутою ринковою економікою досягає більше половини ВВП, для країн, що розвиваються, цей показник досягає 20% ВВП, а частка операцій із забезпеченими іпотекою цінними паперами займає більше 70% їхнього фондового ринку.

Конкретні механізми реалізації цих принципів можуть досить відрізнитися. До закінчення другої світової війни іпотечні банки були найбільш у розвинутій формі організації іпотечного кредитування. Такі банки самостійно емітували іпотечні цінні папери з метою залучення довгострокових фінансових ресурсів.

Аналіз досліджень і публікацій. Тершукова, М.Б. у 2000 році; Ермаков, С.Л. у 1995 році; Волков С., Шемшученко Г. у 2003 році.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. На ринку іпотечного кредитування України також спостерігаються позитивні зрушення. Цей факт змушує банки диверсифікувати свої активи, у тому числі шляхом збільшення частини довгострокових кредитів, для яких характерне забезпечення нерухомістю. У той ж час помітною стала тенденція до зростання попиту на іпотечні кредити, у першу чергу за рахунок зростання платоспроможного попиту на якісне житло, тобто зростає взаємна зацікавленість банку й клієнта в іпотечному кредитуванні.

Позитивна динаміка до зростання обсягів іпотечного кредитування в Україні, на нашу думку, у найближчій перспективі підсилиться, що пояснюється багатьма причинами, у першу чергу тим, що почався процес створення відповідного правового поля.

Ціль статті. Оптимально результативною можна назвати тільки таку роботу банку, коли оцінка його діяльності свідчить про високий рівень прибутковості при виконанні всіх необхідних нормативів. Кредитні операції комерційних банків - найважливіші джерела для одержання доходів. Прибутковість банку - позитивний результат його господарської діяльності. За рахунок доходів оплачуються всі операційні витрати, формується прибуток, визначається рівень дивідендів, темпи зростання власного капіталу, перспективи розвитку пасивних і активних операцій комерційних банків. Довгострокові кредити при забезпеченні достатнього рівня кредитної дисципліни позичальників - це джерело постійних доходів, що, безумовно, вигідно комерційним банкам [1, стор.23]

Виклад основного матеріалу. Сучасне ведення банківської справи припускає необхідність розробки стратегічного плану розвитку банку, що давав би чітке подання про те, куди рухається банк. Таке бачення вимагає визначення цілей діяльності, стратегії й планів їхнього досягнення. Стратегічне планування націлює банк у майбутнє, на перспективні ринки, на стабільний розвиток в умовах конкуренції. Для цього необхідний всебічний внутрішній і зовнішній аналіз, що стосується майбутніх ринків банківських продуктів, структури прибутку й профілю ризиків. Такий аналіз дозволяє сформулювати перспективні ідеї й мети, та розвивати тактику, тобто шляхи й способи досягнення цілі.

Сьогодні на іпотечному ринку України склалась така ситуація, при якій швидкими темпами зростають вклади населення в банках на депозитних рахунках (з початку року на 40%), збільшуються активи банків (на 50%), зростання ВВП складає біля 5%. Це говорить про те, що ступінь довіри населення до банків зростає. Існують канони відповідності надходжень і розміщення. Якщо взяти, наприклад, розвинуті країни, то з 50% кредитів населення 40% припадає на іпотечні кредити. В нашій країні цей показник знаходиться на рівні 6%. Це свідчить про те, що всі кошти, що надходять на банківські депозити, направляються на корпоративне кредитування, на ринок, де існують зовсім інші правила гри, інші ризики. Близько 20% банківських корпоративних кредитів - це великі кредити. Умови, які склались сьогодні в Україні (відкритість економіки, залежність від зовнішніх ринків, дуже високий ступінь заполітизованості), дуже сильно загострюють ризики, пов'язані з корпоративним кредитуванням.

Кредити банків населенню - це, перш за все, кредити на споживчі цілі та іпотечні кредити. Спостерігається тенденція зростання частки іпотечних кредитів в портфелях банків, щорічно цей показник збільшується в два рази. За минулий рік житлові іпотечні кредити в портфелях банків зросли на 80%. На 1 липня цього року зафіксовано

зростання на 40%, тобто розміри іпотечного кредитування збільшуються і це говорить про те, що банки змінюють свою політику в цій сфері.

Іпотечні кредити, що видаються сьогодні банками, номінуються в доларах, як і весь ринок нерухомості в Україні, тобто практично всі кредити видаються у валюті. А якщо вони надаються в національній валюті, то існує певне валютне хеджування яке прив'язане до котировок, що по суті робить ці кредити також валютними. Слід звернути увагу на те, що при наданні кредитів у валюті банки беруть на себе ризики, пов'язані з довгостроковими активами, оскільки активи, по суті, формуються залишками на рахунках експортерів і вкладками населення. В даному контексті дуже значним є валютний ризик, оскільки важко спрогнозувати, як поведе себе гривня в довгостроковій перспективі. Якщо національна валюта є стабільною, то експортерам також вигідно тримати залишки на рахунках в цій валюті, тому що депозитні ставки в гривні вищі, ніж у валюті. Це може певним чином вплинути на валютну ліквідність банків. Адже сьогодні клієнти банків, користуючись валютним кредитом, дохід отримують в гривні. Взявши кредит у валюті на купівлю квартири на первинному ринку, клієнт цю валюту продає і отримує гривню, купує квартиру і щомісячно, для того щоб розрахуватись з банком, він знову конвертує гривню в валюту. З цим пов'язані ризики знецінення національної валюти, що може сильно вплинути на кредитні ризики. Разом з тим, у банків при нарощуванні кредитних портфелів, інколи виникає проблема довгострокової надлишкової ліквідності, що, враховуючи динаміку надходжень, сприяє появі "ризиків швидкості". Коли банк, з метою підтримки необхідного рівня спреда, при якому він може нормально існувати, капіталізується, розміщує свої кошти без належного андеррайтинга ризиків, пов'язаних з кредитом.

Зростання обсягів портфелів іпотечних кредитів - це, з одного боку, позитивне явище, але з другого боку ми спостерігаємо зростання портфелів нестандартних, неоднорідних, що в перспективі може бути перешкодою для запуску циклу іпотечного рефінансування. Адже в основі іпотечної фінансової системи лежить масова видача кредитів на першому рівні (на рівні первинних іпотечних кредиторів) з подальшим випуском під заставу цих кредитів іпотечних зобов'язань (іпотечних облігацій) або існують інші схеми, за допомогою яких первинні іпотечні кредитори рефінансують свою ліквідність. Але зростання неоднорідних кредитів робить ці портфелі нетранспорентними, інвестор не може належним чином оцінити ризики, які пов'язані з придбанням активів чи зобов'язань, які забезпечені цими активами, що також є одним з ризиків розвитку системи іпотечного кредитування.

Орієнтуючись на світовий досвід, можна сказати, що в розвинутих ринкових країнах існують приватні й державні іпотечні банки, спеціалізовані й універсальні, так у Бельгії операції по довгострокових кредитах виконують спеціалізовані кредитні установи, що утворюють так званий «державний сектор», що включає Центральне управління іпотечного кредиту, позики якого гарантуються державою:

У Німеччині з 1900 р. існує спеціальна мережа іпотечних банків. З тих пір жоден з них не збанкрутувався. Крім того, відсотки по заставних листах вони виплачували своїм вкладникам навіть під час першої і другої світових війн. Іпотечні банки вперше виникли в Німеччині в XVIII столітті (одночасно з Росією). Перший іпотечний банк заснований у Сілезії в 1770 році. Це був державний банк, що робить фінансову допомогу великим "поміщицьким господарствам". Для залучення коштів у банк стали випускати заставні (різновид іпотечних облігацій). [2, стор.59]

Також в останні роки в континентальних європейських країнах, наприклад у тій же Німеччині, все частіше починають звертатися до американської й англійської системи

сек'юритизації активів. Тобто розглядають можливу дворівневу систему іпотечного кредитування. Іншими словами, дві системи (одноурівнева й дворівнева) не є антагоністичними й можуть діяти паралельно.

У всіх країнах з розвиненими системами іпотечного кредитування держава надавала кредитним інститутам і громадянам - позичальникам величезну допомогу, особливо в період формування систем. Основною формою державної підтримки іпотечних кредиторів є державні гарантії, що забезпечують додаткове покриття емітованих цінних паперів. Так у США державні гарантії забезпечували випуск MBS більше 30-ти років, аж до 1970 р., коли Fannie Mae було дозволено випускати іпотечні облігації на основі кредитів, не забезпечених державними гарантіями. Але на цьому державна підтримка не закінчилася, а отримала іншу форму. Федеральне законодавство США дозволило використати бюджетні кошти на придбання MBS, тим самим, дорівнявши цей вид цінних паперів до державних зобов'язань.

Не менш важливою формою державної підтримки є страхування кредитних ризиків. Важливим кроком на шляху формування інституціональних основ сучасної системи іпотечного кредитування стало створення в 1934 році Федеральної житлової адміністрації (Federal Housing Administration, FHA) відповідно до Національного акту про житло. Основними напрямками діяльності FHA є створення системи взаємного страхування іпотечних кредитів і розробка й удосконалювання стандартів іпотечного житлового кредитування. FHA стала першою страховою компанією, заснованою державою, що страхує кредитні ризики по іпотечних житлових кредитах.

Основним завданням FHA є сприяння малозабезпеченим родинам у поліпшенні житлових умов. FHA здійснює біля сорока різних страхових і кредитних програм. Наприкінці 1991 фінансового року обсяг страхових зобов'язань FHA склав 378,1 млрд. доларів. Іпотечні кредити FHA щорічно дозволяють зробити перший крок на шляху до домоволодіння 165-275 тисячам родин і самотніх громадян із числа тих, хто не має можливості придбати житло іншим шляхом. З 850 тисяч іпотечних кредитів, які в середньому FHA страхує щороку, 550 тисяч ідуть на купівлю житла тими людьми, які, за оцінками експертів, не змогли б одержати кредит без такого страхування; близько 40% від загальної кількості вперше купують житло роблять це за допомогою кредитів FHA, з іншого боку, дві третини позичальників FHA купують житло вперше; більше 20% позичальників FHA - представники національних меншостей; FHA обслуговує родини, чий дохід значно нижче, ніж у тих, хто використовує звичайні джерела фінансування. Так в 2002 році середній дохід позичальників FHA склав 37 тисяч доларів у порівнянні з 55 тисячами доларів у позичальників, що користуються звичайними кредитами; FHA обслуговує тих, у кого бракує початкових коштів для купівлі житла. Близько дві третини іпотечних кредитів, що одержали страховку від FHA, мали первісне співвідношення величини позики до вартості закладеного майна не нижче 90%.

При цьому FHA ніколи не користувалася бюджетними коштами. Свої програми підтримки іпотечного кредитування FHA із самого початку здійснює відповідно до основного принципу страхування, що укладається в об'єднанні можливих ризиків в одну більшу групу для мінімізації неминучих збитків. У результаті Взаємний фонд іпотечного страхування, що входить у FHA, процвітає, а за всю шістдесятирічну історію FHA цей фонд не витратив на покриття збитків ні єдиного долара платників податків.

Найбільш відрегульованою є система соціальної підтримки позичальників у Німеччині. Вкладники строїощадкас, одержують щорічні премії за свої заощадження

(до 10% до накопиченої суми). Після одержання житлового кредиту держава використовує грошові дотації при погашенні відсотків - наприклад, гасіння частини кредиту при народженні в родині позичальника дитини, і непрямі (податкові пільги) форми допомоги позичальникові - залежно від майнового стану, складу його родини й т.п. [3, стор.45]

Висновки та перспективи. Сьогодні існує декілька загальних схем іпотечного фінансування - ринкова, дотаційна (коли з бюджету виділяються ті ж самі кредити), корпоративні схеми. Але саме головне сьогодні - щоб кредити були вигідними для банків. Адже навіть використовуючи бюджетні кошти, кредит можна зробити вигідним для банку. Сьогодні у банків є ризик, пов'язаний з низькою платоспроможністю населення. І бюджетні кошти можна використовувати ефективно, компенсуючи банкам ці ризики, субсидуючи ставку по комерційним кредитам чи компенсуючи початковий внесок позичальників, тим самим сприяти зростанню кредитних портфелів. Тобто можливість населення отримати пільговий кредит теж певним чином відображається на можливостях ринку.

Нормальне функціонування іпотечної фінансової системи має багато позитивного - це і дешеві довгострокові кредити, і зростаючі обсяги житлового будівництва, задоволення попиту на житло. На думку міжнародних експертів, розвиток економіки в країні може проходити за двома сценаріями: коли іпотечний ринок розвивається нормально, його обсяги ростуть, збільшуються, або складається ситуація, в якій існують фактори, що стримують динаміку росту, тобто іпотечного ринку просто не існує. На іпотечному ринку відносини повинні будуватись на довірі кредиторів, інвесторів, позичальників.

Якщо говорити про участь іноземного капіталу на ринку іпотечного кредитування в Україні, то слід зауважити, що іпотечні зобов'язання викликають інтерес з боку нерезидентів. Це говорить про те, що одним з варіантів інвестування в країну може бути ринок іпотечних кредитів. Сьогодні банки нерезидентів та міжнародні фінансові компанії розглядають бізнес-проекти, пов'язані з участю капіталів на ринку іпотечного кредитування. Національний банк України не виключає розробку програми, яка могла б сприяти отриманню кредитів в національній валюті за розумними ставками і одним з активних учасників цієї програми може стати Європейський банк реконструкції та розвитку.

Література

1. Волков С., Шемшученко Г. Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. Вісник НБУ. – 2003. - №6. – с.23-28.
2. Тершукова, М.Б. Кредитная политика коммерческих банков и ее реализация в современных условиях // Вестн. Самар. гос. экон. акад. - 2000. - №6. – с.5-7.
3. Ермаков, С.Л. Работа коммерческого банка по кредитованию заемщиков: Метод. рекомендации. - М.: Компания "Алес", 1995. - 179 с.
4. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV;
5. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV
6. Закон України «Про внесення зміни до статті 3 Закону України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати"» від 20.01.2005 № 2378-IV