

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛТАВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА

Л.А. Свистун, Ю.С.Довгаль

**ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: СУЧАСНІ
ПРОБЛЕМИ ТА ФАКТОРИ РОЗВИТКУ**

МОНОГРАФІЯ

Полтава – 2014

УДК 336.73.067.22
ББК 65.9(4Укр)262.25
С 24

*Рекомендовано до друку рішенням
Вченої ради Полтавського національного технічного
університету імені Юрія Кондратюка
(протокол № 14 від 28 травня 2014 року)*

Рецензенти:

Вожжов А.П. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів і кредиту Севастопольського національного технічного університету;

Кондрашихін А.Б. – доктор економічних наук, доцент, завідувач кафедри державних та місцевих фінансів Академії муніципального управління МОН України;

Євченко Н.Г. – кандидат економічних наук, доцент кафедри банківської справи ДВНЗ «Українська академія банківської справи Національного банку України».

С 24 Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. **Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: [монографія]** / Л.А.Свистун, Ю.С. Довгаль – Полтава: ПолтНТУ, 2014. – 162 с.

ISBN 978-966-616-124-9

У монографії визначено теоретико-методологічні засади формування та розвитку ринку іпотечного кредитування в сучасних економічних умовах, досліджено механізм та моделі його функціонування, визначено та обґрунтовано проблеми, що стримують розвиток іпотечного кредитування в Україні. Здійснено моделювання факторів сприяння розвитку ринку на основі коефіцієнту доступності житла. Проаналізовано ефективність виконання державних програм щодо забезпечення населення житлом за рахунок підтримки іпотечного кредитування. Обґрунтовано основні напрями удосконалення організаційно-інституційного та фінансово-інвестиційного забезпечення функціонування ринку іпотечного кредитування на основі зарубіжного досвіду, зокрема підвищення ефективності роботи посередників на даному ринку.

**УДК 336.73.067.22
ББК 65.9(4Укр)262.25**

ISBN 978-966-616-124-9

© Свистун Л.А.,
Довгаль Ю.С., 2014

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	6
1.1. Економічний зміст і еволюція іпотеки та іпотечного кредитування.....	6
1.2. Особливості становлення та функціонування іпотечного кредитування в Україні	21
1.3. Нормативне забезпечення та державне регулювання ринку іпотечного кредитування в Україні.....	33
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	44
2.1. Механізм іпотечного кредитування: зарубіжний досвід та українська практика.....	44
2.2. Інструментарій іпотечного кредитування	50
2.3. Переваги та недоліки основних моделей організації іпотечного ринку	60
РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ ТА МОДЕЛЮВАННЯ ФАКТОРІВ ЙОГО РОЗВИТКУ	70
3.1. Аналіз українського ринку іпотечного кредитування.....	70
3.2. Оцінка фінансово-економічних передумов розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	90
3.3. Моделювання факторів розвитку ринку іпотечного кредитування.....	103
РОЗДІЛ 4. НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ.....	118
4.1. Аналіз державних програм іпотечного кредитування, що реалізуються в контексті стратегії розвитку ринку житла в Україні	118
4.2. Інструменти підвищення надійності української системи іпотечного кредитування.....	126
4.3. Напрями використання в Україні зарубіжного досвіду підтримки іпотечного кредитування	133
ВИСНОВКИ.....	146
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	151

ВСТУП

Іпотечний ринок у країнах із ринковою економікою займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки. Іпотечне кредитування – це ефективний механізм, спроможний інтегрувати ринки нерухомості, фінансових послуг, фондовий ринок та ряд суміжних ринків, трансформувати приватні заощадження в інвестиційні ресурси, активізувати споживчий попит, згладжувати кон'юктурні коливання і стабілізувати ринки, забезпечувати надійність та ліквідність інвестиційних вкладень у реальний сектор економіки, сприяти розв'язанню низки актуальних соціально-економічних проблем суспільства та стійкому економічному зростанню.

Розвиток ринкових відносин обумовив необхідність виникнення в економіці нашої країни іпотечного кредитування. Для України розбудова іпотечного ринку є важливим і актуальним завданням на шляху реформування економіки і створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою та інституціональними складовими. При цьому розвиток іпотечного ринку допоможе розв'язати економічні проблеми активізації та ефективного використання фінансових ресурсів, а також вирішити соціальні завдання щодо залучення різних соціальних верств населення задля задоволення своїх потреб через механізм фінансового ринку.

Після набуття Україною незалежності та проголошення права приватної власності на землю проблема іпотечного кредитування набуває дедалі більшої актуальності серед вітчизняних науковців. Оскільки іпотека протягом тривалого періоду в Україні не використовувалася, відсутній позитивний досвід її широкого застосування. Україна в цьому плані значно відстала від інших розвинутих країн. В зв'язку з переходом на ринкові умови зменшилась роль держави у фінансуванні житлового будівництва, що не компенсувалось своєчасним створенням нових механізмів залучення коштів та створенням інституційних передумов його фінансового забезпечення. Відставання із впровадженням ринкових механізмів

фінансування зумовило малі обсяги житлового будівництва, високі ризики і, відповідно, високі процентні ставки та малодоступність кредитних коштів. Проблеми інституту кредитування під заставу нерухомості значною мірою стримують розвиток житлового будівництва у регіонах. Україна суттєво відстає від зарубіжних країн за обсягами та якістю житла, забезпеченістю ним населення. Тому важливим є вдосконалення системи фінансового забезпечення житлового будівництва – іпотечного кредитування, розвиток якого у країні стримується під впливом ряду факторів.

У дослідження питань іпотеки нерухомості вагомий внесок зробили такі зарубіжні і вітчизняні вчені-економісти: Дж. Фрідман, Генрі С. Харрісон, Говард Л. Цукерман, І.Т. Балабанов, Л.П. Бєлих, Н.Г. Волчков, П.І. Гайдуцький, В.А. Горемикін, О.А. Гриценко, С.І. Дорогунцов, О.Т. Євтух, М.І. Крупка, С.І. Кручок, І.О. Лютий, Я.Б. Усенко, та ін. Однак питання іпотечного кредитування потребує подальшого глибокого вивчення, зокрема у напрямі моделювання факторів його розвитку та врахування державних програм підтримки розвитку сфери житлового будівництва, чому і присвячується дане дослідження.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

1.1. Економічний зміст і еволюція іпотеки та іпотечного кредитування

Іпотека – правовий інститут, що застосовується в усіх правових системах як важливий інструмент ефективного розподілу власності, надійний засіб захисту інтересів кредиторів. Заставні операції з нерухомим майном поширені в усіх країнах з розвинутою ринковою економікою. На всіх історичних етапах розвитку іпотека була важливим чинником житлової, аграрної, фінансової політики держави.

Іпотечне кредитування є одним з основних каналів надходження капіталовкладень у будівництво, сільськогосподарське виробництво та інші галузі економіки. Воно дає можливість підприємцям збільшувати частку продуктивно використовуюваного вільного капіталу, землевласникам – фінансувати купівлю додаткових земельних ділянок великих розмірів при високих цінах на неї, фізичним особам – покращувати свої житлові умови. Роль іпотеки значно зростає у зв'язку з технічним прогресом, що потребує значного збільшення капітальних витрат на купівлю дорогої техніки, обладнання, сучасних матеріалів, технологій та ін. Досвід зарубіжних країн свідчить, що високоорганізована ринкова економіка немислима без широкого застосування іпотечного кредитування на основі застави житла, земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою забезпечення зобов'язань боржників.

У вітчизняному законодавстві іпотеку житла, як і інститут застави загалом, закріплено як засіб реального виконання зобов'язань. Іпотека надійно захищає права кредиторів і встановлює високий пріоритет для вимог іпотекодержателя, що пояснює визнання цієї конструкції одним із найефективніших способів забезпечення виконання зобов'язань боржника перед кредитором.

Іпотечні відносини мають багату історію, вони є невід'ємною і дуже суттєвою рисою сучасних економічних систем. Сучасне розуміння інституту іпотеки ґрунтується на розробленій юристами минулих епох (перш за все, Стародавніх Греції та Риму) конструкції іпотеки як правової форми реального забезпечення, при якій річ, яка вважалася заставленою кредитором, до настання терміну платежу залишалась би в руках боржника.

Поняття «іпотека» (*hypotheca*) з'явилася у Стародавній Греції наприкінці VII – початку VI ст. до н.е. і була пов'язана з забезпеченням відповідальності боржника кредитором визначеними земельними володіннями [1, 2]. Один із «семи мудреців» Солон запропонував перевести особисту відповідальність боржника у майнову. Так з'явився звичай ставити на межі земельних володінь боржника стовп з написом, що ця земля є забезпеченням претензій на певну суму. Пізніше з цією метою з'явилися спеціальні книги, що називалися іпотечними. Завдяки записам у них забезпечувалася гласність, що дозволяло кожній зацікавленій особі без перешкод упевнитися у стані відповідної власності. Заставлена земля кредитором не передавалася, боржник продовжував нею користуватися, отримуючи доходи.

Римляни значно розширили юридичне поле іпотеки. У римському праві іпотека вважалася одною з трьох, поряд з фідусією та пігнусом (ручний, неформальний заклад), найрозвиненішою формою римської застави [3]. Історично іпотека набула поширення у класичний період розвитку римського права і сформувалася з урахуванням досвіду застосування попередніх форм реального забезпечення зобов'язань – фідусії та пігнуса.

Основна суть фідусії (вірніше, такого її виду, як *fiducia cum creditore*) полягала в тому, що зразу після укладання договору встановлювалися права кредитора на заставлювану нерухомість, сам предмет передавався в фідусію і кредитор зобов'язаний був повернути нерухомість після належного і своєчасного виконання основного договору (позики). За цим фідусіарним правочином боржник передавав кредитором (заставодержателю) взамін отриманих коштів узгоджену між сторонами річ у власність з умовою, що у разі виконання

боржником зобов'язання заставлена річ повинна бути йому повернена. Якщо виконання не наставало, річ залишалась у кредитора, хоча розмір боргу був значно меншим, ніж вартість заставленого майна. У цьому випадку колишній боржник мав право лише отримати з колишнього заставодержателя відшкодування збитків [4,5].

Пігнус передбачав передачу заставлюваної нерухомості вже не у власність, а лише у володіння нею і лише як гарантію виконання взятого позичальником зобов'язання. Така застава підлягала продажу з публічних торгів. Якщо отримана від продажу сума перевищувала розмір боргу, то залишок повертався власнику заставленої речі.

Наведені два види речового забезпечення не повною мірою відповідали тогочасним економічним відносинам, що обумовило пріоритетний розвиток іншого виду застави – іпотеки. Зокрема, в літературі отримала поширення думка про те, що фідучія вийшла з використання, оскільки вона давала кредитору більше повноважень, ніж вимагалось для забезпечення, і в часи імператора Юстиніана посилення на цей вид речового забезпечення вже не зустрічаються [7].

Іпотека отримала найбільше поширення і була оголошена застосовуваною до всіх зобов'язань у зв'язку з притаманними цьому виду застави рисами, які вигідно відрізняли її від інших видів забезпечення за римським правом. За ручним закладом (як і при фідучії) річ передавалася кредитору не у власність, а у володіння [6]. На відміну від *fiducia cum creditore* та *pignus*, які «позбавляли кредитора користуватися заставленою річчю і зобов'язували їх утримувати предмет забезпечення в схоронності» [3], іпотека забезпечувала виконання зобов'язання кредитору, не позбавляючи боржника можливості отримувати доходи із заставленого майна. При іпотеці предмет застави залишався і у власності, і у володінні боржника, а кредитору надавалося право у випадку невиконання зобов'язання витребувати заставлену річ, в кого б вона на той час не виявилася, продати її та з вирученої суми покрити свою вимогу до боржника.

При цьому основним правом іпотечного кредитора на випадок невиконання боржником зобов'язання у визначений термін був продаж закладеного майна. Але

боржник міг протягом двох років викупити своє майно, яке таким чином перейшло у власність кредитора.

На певному відрізку історії іпотекою називали заставу нерухомого майна шляхом запису до публічних книг. У зв'язку з цим привертає увагу передбачувана римським правом можливість застави не лише окремих речей, а й усього майна загалом – так звана генеральна іпотека. Така заставка могла встановлюватися в силу закону, наприклад, на все майно опікуна в забезпечення можливих вимог опікуваного, на майно чоловіка з приводу вимог дружини тощо [8].

Поява інституту іпотеки, безумовно, стала важливим кроком у розвитку заставного права. Право продажу заставленої речі і речова дія іпотечного позову обмежували повноваження власника тією мірою, наскільки це вимагалось в інтересах іпотечного власника. Кредитор був забезпечений речовою дією свого позову, який мав дію проти кожного власника заставленої речі.

Поступово іпотека входила й до середньовічного європейського законодавства. У Німеччині вона з'явилася не раніше XIV ст., у Франції – з XVI ст.. У Пруссії закінчена іпотечна система введена статутами 1783 і 1872 років, у Австрії – Цивільним укладом 1811 р. і статутом 1871 р. [5, С.9]. Іпотека була звичайною практикою в Європі наприкінці XVIII ст., особливо у Великобританії, Франції, Німеччині та Росії, і застосовувалася представниками аристократії та заможного дворянства для купівлі земель.

Перша система підтримки невеликих власників землі виникла у Німеччині у 1800-х роках. Перший приватний іпотечний банк виник у Франкфурті-на-Майні 1862 року. У Великобританії розвиток іпотечного кредитування розпочався зі створенням будівельних товариств, власниками яких були позичальники. Однак зараз усі ці товариства перетворилися на банки. У 1916 році Федеральний земельний банк США почав видавати позики під заставу земельних ділянок.

Приватна власність на землю на Русі виникає у XIII- XIV ст. і одночасно з'являється перший вид кредитування, що називався «заклад». Застава нерухомого майна і, перш за все, спадкових володінь, широко використовувалася в Росії у завершальний період об'єднання російських земель навколо Москви.

Особливістю тогочасних іпотечних відносин були дуже високі позикові ставки – близько 50% і вище протягом п'яти років.

Початок законодавчому оформленню іпотеки в Росії поклав Соборний Уклад 1649 р. Він дозволяв брати позики під заставу спадкових земель, але без селян. Поступово іпотечні відносини в імперії розвивалися і 1 січня 1835 року був введений в дію Звід Цивільних законів, розроблений М. М. Сперанським, у якому містилося точне регламентування заставного права. Згідно нього іпотека існувала у наступних видах: казенна (з державою), приватна (між приватними особами) та банківська (по позиках у кредитних установах) [5, С. 14].

Початком розвитку іпотеки та іпотечного кредитування в Україні вважається друга половина ХІХ століття, коли після селянської реформи 1861 р. царський уряд підготував до публікації Положення про міські громадські банки (1862 р.). Через 10 років почав діяти загальнодержавний закон про порядок відкриття кредитних установ земствами (17.05.1872 р.) та Загальні правила про порядок заснування кредитних установ приватними особами (31.05.1872 р.) [10].

Першу не лише в Україні, а й в усій Російській імперії установу іпотечного кредиту було відкрито у 1864 р. – Товариство поземельного кредиту для Херсонської губернії (з 1871 р. – Херсонський земський банк). Основний капітал у 100 тис. крб. становила надана урядом позика. Згідно із статутом цього банку, який у 1871 р. уряд рекомендував як зразок «при підготовці статутів кредитних установ довготермінового кредиту», дія новоствореної кредитної установи поширювалася на Херсонську, Катеринославську, Таврійську і Бессарабську губернії, тобто на всю сучасну Південну Україну і Молдову. Позика під заставу маєтку розміром не менш як 50 десятин (1 дес. = 1,0954 га) надавалася на максимальний термін 34 роки і 11 місяців при 6,75% річних. Платежі відсоткових внесків здійснювалися кожне півріччя. Прострочення породжувало пеню у розмірі 1% за місяць. При заборгованості у платежах більш як 6 місяців маєток виставлявся на продаж з аукціону, що відбувався у приміщенні правління банку або окружного суду.

Іншою установою іпотечного кредиту, що виникла невдовзі після скасування кріпосного права, було Товариство взаємного поземельного кредиту. Оголосивши про початок своєї роботи в 1866 р. у Петербурзі, це товариство швидко поширило свою діяльність майже на всі, у тому числі й українські, губернії європейської частини країни. Товариство взаємного кредиту створювалося з метою надання фінансової допомоги великим землевласникам. Звідси зрозумілою є всіляка підтримка урядом цієї кредитної установи. Однією з характерних рис цього товариства було те, що уряд час від часу дозволяв йому під свої гарантії випускати 5% облігації на кілька мільйонів рублів. Це давало можливість періодично поповнювати обігові кошти, потреба в яких постійно зростала через нездатність значної частини дебіторів розрахуватися з боргами навіть за умови видачі позики на 56 років.

Упродовж 70-80-х років XIX ст. в Україні практично завершилося становлення іпотечного кредиту в ринковому його розумінні: 4 травня 1871р. був затверджений статут Харківського земельного банку, який, на відміну від Херсонського, таки став зразком для інших акціонерних земельних банків. Через рік (08.04.1872 р.) розгорнув свою діяльність Полтавський земельний банк. Дещо пізніше (27.02.1905р.) почав функціонувати Київський і Бессарабсько-таврійський земельні банки. Крім акціонерних, за ініціативою уряду було прийняте рішення про заснування державних Селянського (1882 р.) і Дворянського (1885р.) земельних банків. Суттєво перебудував свою роботу і створений у 1860 р. Державний емісійний банк, підтримавши наприкінці XIX ст. ідею формування у сільській місцевості широкої мережі дрібних кредитних товариств [11].

Розвиток іпотеки в Україні продовжувався лише до 1917 року, у той час була ліквідована приватна власність на землю та засоби виробництва та було скасовано правовий поділ майна на рухоме та нерухоме, отже іпотека як правовий інститут втратила своє значення. Новий правий режим функціонування іпотеки в Україні було розпочато з прийняттям 2 жовтня 1992 року Закону України «Про заставу» [12] та удосконалено з 1 січня 2004 року з прийняттям нового Закону України «Про іпотеку»[13].

Таким чином, іпотека – це застава нерухомості, головним чином землі, з метою одержання позики (так званого іпотечного кредиту) і для якої характерний ряд особливостей. По-перше, при заставі (іпотеці) земельна ділянка залишається у володінні й користуванні її власника. По-друге, для неї встановлено особливий цивільно-правовий режим, що регулюється законом. І по-третє, задоволення невиконаних зобов'язань відбувається за рахунок предмета іпотеки.

За своїм змістом іпотечні відносини передбачають:

- існування власників землі та іншої нерухомості;
- наявність достатньо розвинутих ринків землі та нерухомості, на які визначена ціна;

- становлення мережі організацій (земельних іпотечних банків), які регулюють відносини між кредиторами і позичальниками та безперервно здійснюють кредитні операції;

- наявність широкої мережі кадастрових служб і організація державної реєстрації прав на нерухоме майно (має включати кадастр, в якому зазначені всі нерухомі об'єкти з їх фізичними та іншими характеристиками, та опис всіх прав на нерухомість і обтяжень щодо неї у вигляді, як правило, поземельної книги);

- розвиток сфери нотаріальних послуг, оціночної і страхової діяльності;

- наявність розвинутого фондового ринку.

Існує два основних підходи до іпотеки: «споживчий» – найпоширеніший і спрощений погляд, що розуміє іпотеку як укладання договору між позичальником й інвестором для одержання коштів, а також «професійний», який розглядає іпотеку як цілісну й самовідтворювальну підсистему фінансового ринку [14].

Кожна з країн сформувала національну модель іпотечного ринку. Важливим інструментом, який забезпечує функціонування вторинного іпотечного ринку, є застава. Заставна є борговим зобов'язанням (майновим забезпеченням іпотечного кредиту), а також особливим фінансовим документом, який засвідчує передачу майна в іпотеку, а також право власності на об'єкт застави.

На сьогодні виділяють дві моделі іпотечного кредитування:

1) дворівнева («американська модель»), яка спирається на вторинний ринок заставних;

2) однорівнева («німецька модель»), що базується на «ощадно-позичковому» принципі функціонування.

При цьому іпотечний ринок поділяють 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.

Вторинний іпотечний ринок є тією часткою іпотечного ринку, яка охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами (а також всередині цих груп), що виникають у ході купівлі-продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та інших похідних інструментів. При цьому кредитор стає заставодавцем, а інвестор – заставаутримувачем. Якщо продаж іпотечних цінних паперів здійснюється безпосередньо інвестору, вторинний іпотечний ринок функціонує як однорівневий.

В усьому світі іпотека як інвестиційний інструмент має велике значення, бо: для позичальника – це додаткова можливість отримання значних коштів на тривалі терміни для вирішення житлової проблеми; для банківського інституту – стабільна робота упродовж декількох десятиріч зі стабільними доходами та гарантією повернення кредиту; для держави – постійні інвестиції в житловий сектор, розвиток будівельної індустрії, а головне – становлення і розвиток ринкових відносин у багатьох секторах економіки, вирішення значної кількості соціальних проблем.

В Україні ринок іпотечного кредитування перебуває на стадії становлення та розвитку з часу затвердження Указу Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 08.08.2002 р., № 695/2002 [15] та Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. [13]. На сьогодні відносини на

національному ринку іпотеки базуються на таких законодавчих та нормативно-правових актах: Закони України: «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим боргом та іпотечними сертифікатами», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про забезпечення вимог кредиторів і реєстрацію обтяжень»; Цивільний кодекс України; Господарський кодекс України та інші законодавчі та нормативно-правові акти [13, 15 – 21].

Згідно з Законом України «Про іпотеку» іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та 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.

Учасниками іпотечних відносин є:

1) іпотекодавець – особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель;

2) майновий поручитель – особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника;

3) боржник – іпотекодавець або інша особа, відповідальна перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання;

4) іпотекодержатель – кредитор за основним зобов'язанням.

Іпотекодержатель має право ним розпоряджатися, зрозуміло, не завдаючи при цьому щодо такого нерухомого майна істотного збитку (що обговорюється в договорі іпотечного кредитування окремо). При цьому кредитор має право у випадку невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок такого нерухомого майна (предмета іпотеки).

Іпотека виконує такі функції:

1) є інструментом залучення фінансових коштів в економіку;

2) забезпечує повернення позичених коштів;

3) стимулює обіг нерухомості, коли інші способи (купівля, продаж тощо) є економічно недоцільними або юридично неможливими.

Можна визначити досить широкий перелік предметів іпотеки, до яких належать: земельні ділянки, у тому числі виділені в натурі, що належать на правах спільної приватної власності; житловий будинок; приміщення; квартира; частина житлового будинку; дачний або садовий будинок; гараж чи будь-яка інша будівля господарського призначення; підприємство або його структурний підрозділ. Правовий режим також поширюється на повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Предметом іпотеки не можуть бути об'єкти державної та комунальної власності, приватизація (відчуження) яких заборонена законом, національні культурні й історичні цінності, що перебувають у державній власності та занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національного культурного надбання.

Крім цього, така нерухомість має належати позичальнику чи майновому поручителю на праві власності або спільної власності, що підтверджується свідоцтвом про право власності або іншим документом, виданим у встановленому законом порядку. Предмет іпотеки повинен бути вільним і від будь-яких обтяжень (попередніх іпотек, арештів тощо), він не є предметом інших договірних зобов'язань позичальника (майнового поручителя) або судових позовів, на нього не було звернене стягнення за іншими зобов'язаннями позичальника (майнового поручителя), це майно не було нікому продано, подаровано, здано в найми (оренду, лізинг) [23].

Залежно від виду нерухомого майна іпотека має свій поділ. Такий поділ іпотеки на види визначається законами України «Про іпотеку», «Про заставу», що схематично зображений на рисунку 1.1.

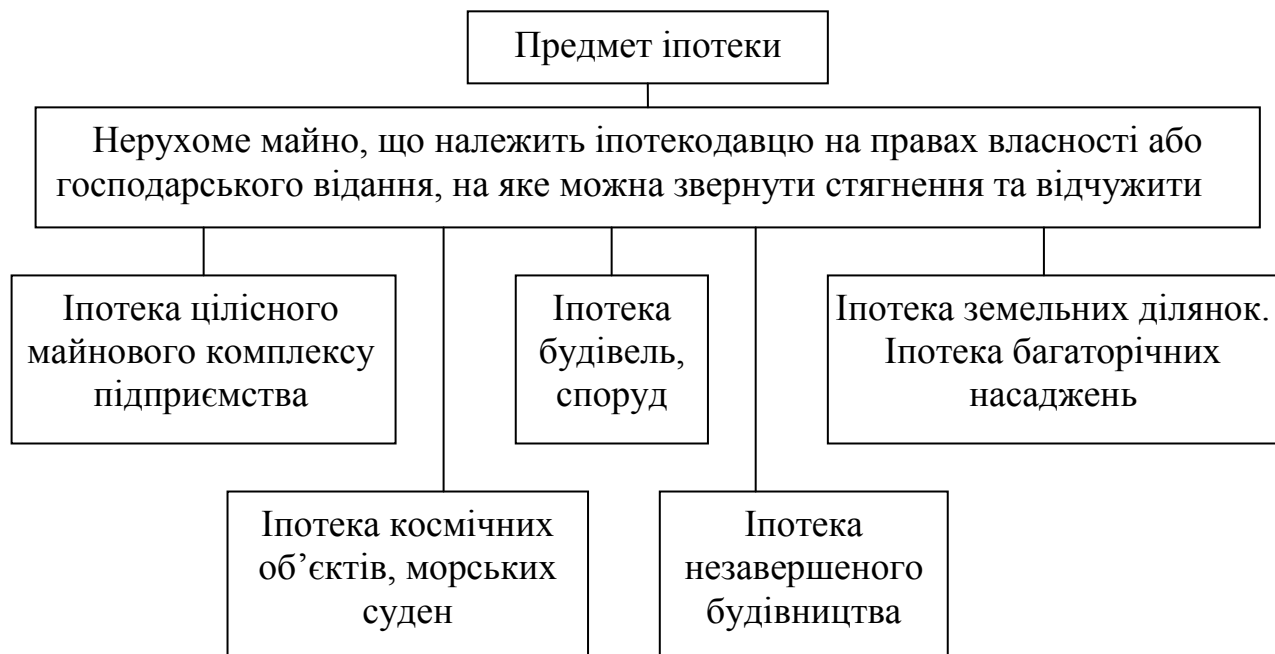


Рис. 1.1. Класифікація іпотеки залежно від її предмета

У світовій практиці застосовуються й інші класифікації іпотеки. Так, серед видів іпотек виокремлюють: договірну, законну, судову. Договірна іпотека вважається традиційною. Вона поділяється на комерційну, яка є джерелом формування майна суб'єкта господарювання за рахунок передачі в заставу нерухомого майна, в тому числі землі, та отримання інвестицій для здійснення господарської діяльності, та житлової, що має на меті забезпечення особистих благ окремої людини. Законна застава як в Україні, так і в країнах Європи відрізняється від традиційної порядком її застосування, використовується для певної мети і в обмеженому правовому полі (наприклад, податкова застава умови податкових правовідносин держави і суб'єктів господарювання).

Судова іпотека виникає на підставі рішення, постанови, ухвали суду щодо накладання арешту на рухоме майно для забезпечення цивільного позову або в разі порушення провадження у справі про банкрутство громадянина-підприємця, звернення стягнення на майно за позовом, який стосується незабезпечених зобов'язань боржника тощо.

Кожна з них має як самостійне, так і взаємопов'язане значення. Класифікацію іпотеки залежно від способу виникнення (за Терещенко Г.) ілюструє рисунок 1.2.

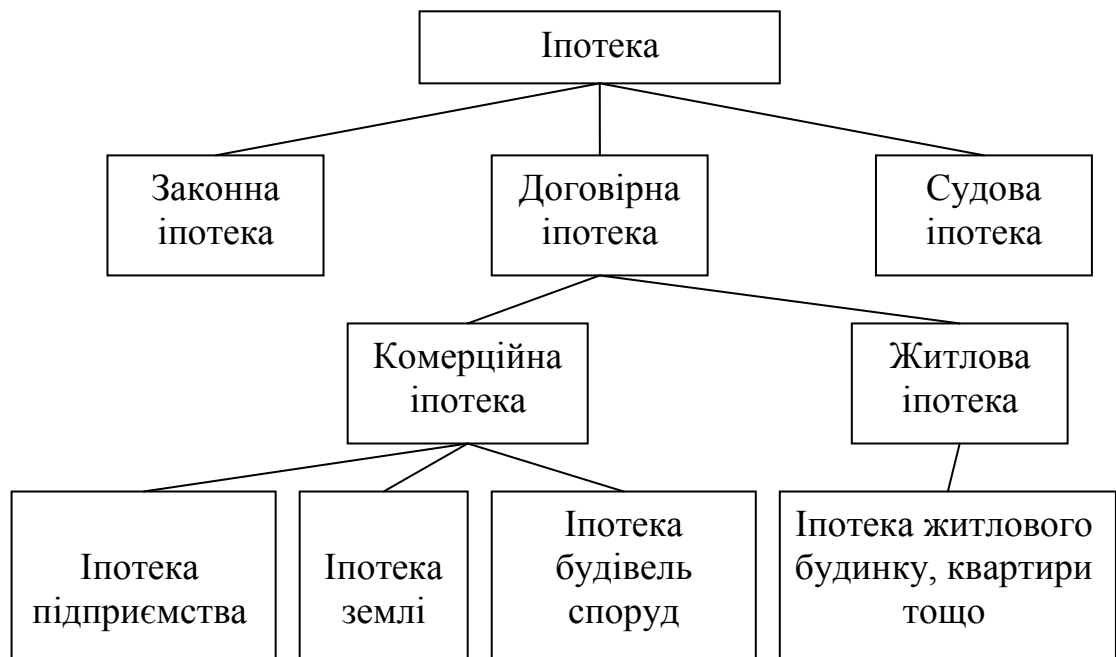


Рис. 1.2. Класифікація іпотеки залежно від способу виникнення

Ці види іпотеки існують окремо, і кожна з них має своє цільове призначення, оскільки різноманітними є підстави їх виникнення.

За часовим критерієм виникнення види іпотеки субординуються як попередня (старша) та наступні (молодші) (рис. 1.3).

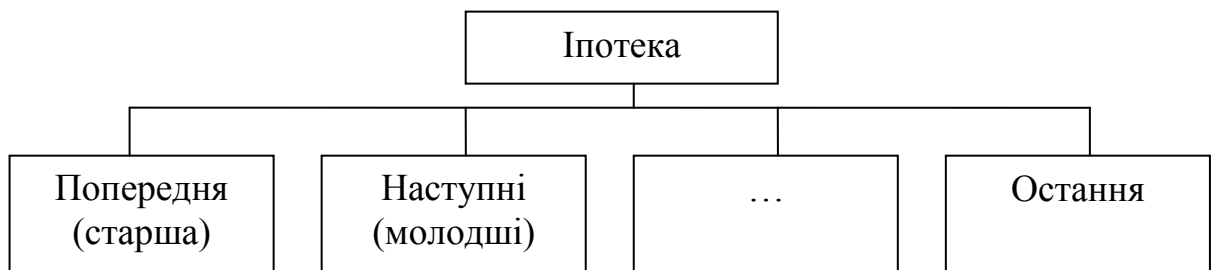


Рис. 1.3. Класифікація іпотеки за часовим критерієм виникнення (субординацією)

Наступна іпотека – це передача в заставу нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім договором іпотеки. Застава нерухомості, яка раніше не заставлялася (або чиста від попередніх зобов'язань нерухомість), є старшою іпотекою. Субординовані за часом виникнення іпотеки діють за принципом «qui prior est tempore potior est jure» – «хто перший, той і сильніший по праву».

За черговістю виникнення попередня та наступна іпотеки можуть вважатися першою, другою, третьою і т. д. іпотекою. Перша (старша, попередня) іпотека дає заставодержателю переважне заставне право, тобто право першочергового (відносно наступних заставодержателів) задоволення вимог (якщо інше не передбачено договором). Класифікація іпотек за черговістю виникнення означає те, що одне й те ж майно може бути одночасно заставою під різні зобов'язання. За таких умов в іпотечному договорі між іпотекодавцем та іпотекодержателем передбачають певні обмеження на предмет застави. Так, наприклад, у розвинутих країнах Європи та США усі наступні позики під іпотеку характеризуються підвищеною процентною ставкою та меншим терміном кредитування, а отже, більшим ризиком кредитора. Тому, як правило, якщо обсяг кредиту за першою іпотекою становить у середньому 70–80% ринкової вартості нерухомості, то за другою він може дорівнювати 50–60% [26].

Залежно від кількості предметів застави іпотека може бути звичайною, об'єднаною, спільною та іпотекою на користь третьої особи. Звичайна іпотека передбачає передачу в заставу одного об'єкта нерухомого майна, який належить заставодавцеві. Якщо забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомого майна, що належать одному заставодавцеві, має місце об'єднана іпотека. Якщо зобов'язання забезпечується шляхом передачі в іпотеку двох або кількох одиниць нерухомого майна, що належать різним особам, це спільна іпотека. Забезпечення виконання зобов'язання шляхом передачі в іпотеку нерухомого майна, що належить третій особі (майновому поручителю), – є іпотекою на користь третьої особи.

Різноманітність правових систем різних країн зумовили виникнення різновидів іпотек, які за правовою основою поділяються на англосаксонську та романо-германську. Якщо за англосаксонським правом сутність іпотеки ближча до давньоримського інституту фідусії, коли предмет застави перебуває у власності заставодержателя, то романо-германська система права, поширена в континентальній Європі, базується на давньоримському понятті іпотеки, яка передбачає, що предмет застави залишається у власності заставодавця.

Залежно від призначення іпотечного кредитування виділяють соціальну та дохідну іпотеки, а за характером основного зобов'язання розрізняють банківську (кредитну), податкову («фіско»), сімейну іпотеку та іпотеку на опікуна [27].

Також визначають такі форми іпотеки:

1) звичайна іпотека – передавання в іпотеку одного об'єкта нерухомого майна;

2) об'єднана іпотека – одночасне передавання в іпотеку двох або більше об'єктів нерухомого майна;

3) спільна іпотека – передавання в іпотеку двох або більше об'єктів нерухомого майна, які належать на правах власності різним особам.

4) майнова порука – передавання в іпотеку нерухомого майна, яке належить на правах власності третій особі (майновому поручителю).

5) умовна іпотека – коли іпотечний договір набирає чинності з початку й до кінця виконання передбаченої ним умови [22].

По відношенню до іпотеки на фінансовому ринку виникають відносини, представлені на рис. 1.4.

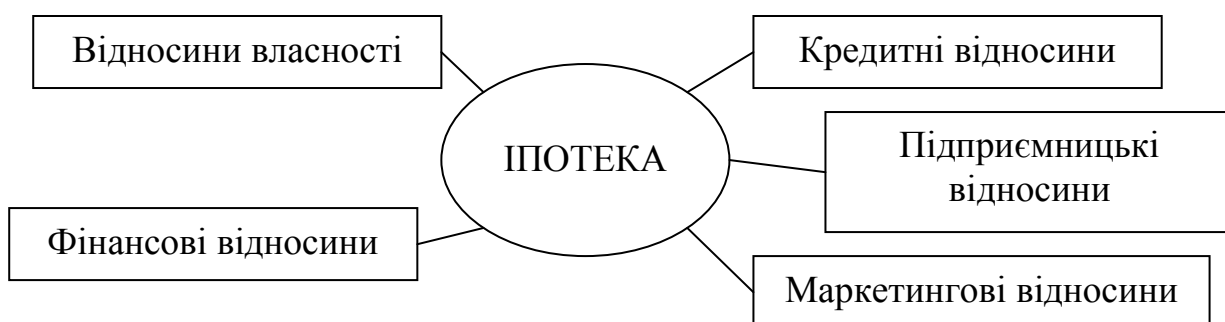


Рис. 1.4. Економічні відносини на ринку іпотеки

Відносини власності виражаються в передачі титулу і власності, але не права на володіння, до моменту закінчення платежів по боргу або на реалізацію нерухомості у разі відмови від платежу. Іпотека стимулює оборот і перерозподіл нерухомого майна, забезпечуючи реалізацію майнових прав на об'єкти без відчуження. Кредитні відносини виражаються у наданні іпотечних кредитів під заставу нерухомого майна, які є інструментом залучення необхідних фінансових ресурсів.

Фінансові відносини обумовлені мобілізацією і перерозподілом тимчасово вільних грошових коштів підприємств, банків, фінансово-кредитних інститутів, держави і населення шляхом здійснення операцій з купівлі-продажу іпотечних цінних паперів, що випускаються з метою рефінансування виданих іпотечних житлових кредитів.

Підприємницькі відносини – це суспільні відносини у сфері підприємницької діяльності суб'єктів системи іпотечного житлового кредитування, а також пов'язані з ними некомерційні відносини (ліцензування тощо), включаючи відносини щодо державного регулювання ринкової економіки.

Маркетингові відносини обумовлені довгостроковими, взаємовигідними відносинами між суб'єктами, що взаємодіють на ринках системи іпотечного житлового кредитування, а також відносинами у сфері маркетингових досліджень, просування послуг, ціноутворення, збуту та інших, які складаються в процесі господарської діяльності суб'єктів [28].

Відповідно до законодавства іпотека, як процес, припиняється в разі: припинення основного зобов'язання; реалізації предмета іпотеки відповідно до цього закону; переходу до іпотекоутримувача права власності на предмет іпотеки; визнання недійсним на підставі рішення суду основного зобов'язання або іпотечного договору; знищення чи втрати переданої в іпотеку будівлі чи споруди, якщо іпотекодавець не відновив її. Але якщо предметом іпотеки є земельна ділянка та розташована на ній будівля чи споруда, у разі знищення цієї будівлі чи споруди іпотека земельної ділянки не припиняється [13].

Отже, ринок іпотечного кредитування України почав формуватися у 60-х роках ХІХ ст., і до сьогодні цей процес триває, оскільки незважаючи на значні позитивні зміни, нормативно-правова база іпотечного кредитування залишається незавершеною. На сьогодні в Україні врегульовано механізм первинного іпотечного ринку, але не узаконено механізми функціонування вторинного іпотечного ринку. Тому необхідно вдосконалити законодавчу базу, яка регулює дане питання.

1.2. Особливості становлення та функціонування іпотечного кредитування в Україні

Згідно Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами. У свою чергу іпотечний борг – основне зобов'язання за будь-яким правочином, виконання якого забезпечене іпотекою [16].

Основними учасниками системи іпотечного кредитування є: заставник, заставодержателі, іпотечний банк.

Заставником може бути фізична або юридична особа, що надала нерухоме майно в заставу для забезпечення свого боргу. До них пред'являються наступні вимоги:

- 1) надійність і платоспроможність;
- 2) добровільне надання в якості застави нерухомого майна;
- 3) здатність внести авансові платежі.

Заставодержателями можуть бути юридичні особи, що видають кредити під заставу нерухомого майна. До них відносяться банки, фонди і інші кредитні установи, з якими заставники укладають договір про надання іпотечного кредиту. Іпотечні кредитори здійснюють обслуговування наданих іпотечних кредитів протягом всього терміну дії договору.

Як зазначалося вище, однією з головних необхідних передумов ефективного функціонування інституту іпотеки є становлення і розширення діяльності спеціалізованих іпотечних банків. Надійність іпотечних банків і, відповідно, захищеність тримачів іпотечних цінних паперів значною мірою визначається трьома основоположними принципами, на яких базується діяльність цих фінансово-кредитних установ:

– принцип спеціалізації (спеціалізація банку сприяє підвищенню економічної ефективності і зниженню ризику банкрутства);

– принцип конгруенції (вимоги іпотечного банку до своїх позичальників мають співвідноситися із його зобов'язаннями щодо тримачів іпотечних цінних паперів);

– принцип покриття (в іпотечному банку має бути капітал, достатній для покриття вартості іпотечних цінних паперів) [7, С.168-169].

Іпотечний банк – це установа, яка спеціалізується на видачі довгострокового кредиту під заставу нерухомості. Позики такими банками видаються не тільки на житлове, але і на виробниче будівництво. Кредитування через іпотечні банки є класичною схемою іпотечного кредиту, на основі якої працюють більшість іпотечних програм в світовій практиці [29].

Допоміжними суб'єктами іпотечних відносин в Україні пропонуємо вважати:

1) 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 [30]. Також Державна іпотечна установа визначає стандарти щодо надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів;

2) страхові компанії, які здійснюють обов'язкове страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування (відповідно до ст. 8 Закону України «Про іпотеку»), 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;

3) компанії з оцінки нерухомості – суб'єкти господарювання, які мають право (ліцензії) на проведення незалежної професійної експертної оцінки вартості нерухомого майна, що є предметом іпотеки на основі перевірених спеціальних

методик. 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;

4) 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;

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

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

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

8) навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель [32].

Відносини у сфері іпотечного кредитування базуються на принципах, які поділяють на загальні, властиві всім формам кредиту (строковості, повернення, платності, забезпеченості, цільового призначення), а також спеціальні, притаманні іпотечному кредиту як особливій категорії (рис. 1.5) [33].

До спеціальних принципів іпотечного кредиту відносить такі:

1) забезпечення кредиту заставою нерухомості;

2) визначення величини позики як частки від вартості заставленого нерухомого майна;

3) збереження за позичальником права володіння і користування заставленою нерухомістю;

4) страхування ризиків іпотечного кредитування [34].

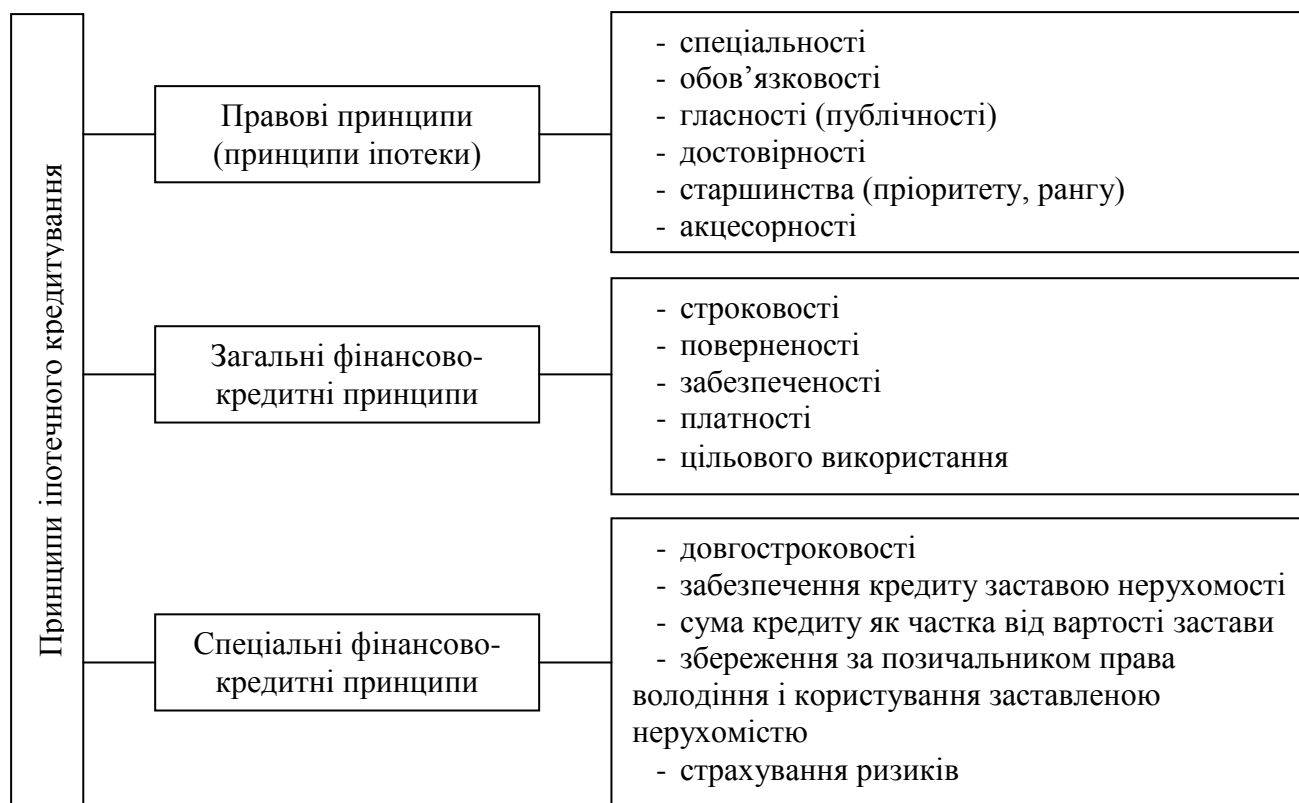


Рис. 1.5. Принципи іпотечного кредитування

Вище наведений перелік спеціальних принципів іпотечного кредитування Ковалишин І. В. вважає доцільним доповнити принципом довгостроковості іпотечного кредиту, оскільки іпотечний кредит, як правило, надається на тривалий термін – від 5 до 30 років, що обумовлено високою вартістю житла, яке купують у кредит, та необхідністю здійснення чергових платежів у погашення позики впродовж тривалого періоду часу. Окрім цього, оскільки іпотечний кредит надається під заставу нерухомого майна, то йому властиві правові принципи іпотеки, описані вище.

Загальні та спеціальні принципи виступають основоположними рисами іпотечного кредиту, які необхідно розглядати як його сутнісні ознаки, оскільки за умови відсутності хоча б однієї з них іпотечний кредит як самостійна економічна категорія припиняє своє існування [33].

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» [30]. Державну іпотечну установу утворено із статутним капіталом у розмірі 200000000 (двісті мільйонів) гривень, який збільшено відповідно до пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2010 року № 912 «Про збільшення статутного капіталу Державної іпотечної установи» та внесення змін до її Статуту на суму 2 000 000 000 (один мільярд) гривень за надходжень від державних запозичень [35].

Державна іпотечна установа визначає основні напрямки іпотечного кредитування в Україні (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Особливі умови надання іпотечних кредитів за стандартами Державної іпотечної установи в 2013 році

Показник	Характеристика
1	2
Цільове призначення кредиту	а) придбання (набуття) у власність житла (житлового будинку або квартири) з метою постійного проживання або для здачі в оренду; б) поліпшення житлових умов; в) інших цілей.
Термін кредиту	Мінімальний – 5 років, максимальний – 30 років
Сума іпотечного кредиту	Максимальний розмір кредиту на одного позичальника залежно від місця розташування житла встановлюється: - м. Київ та населені пункти приміської зони – 1 млн. грн.; - м. Севастополь, міста понад 1 млн. осіб населення та населені пункти приміської зони таких міст – 750 тис. грн.; - інші міста обласного значення – 500 тис. грн.; - міста районного значення – 300 тис. грн.; - інші міста та селища – 200 тис. грн. Мінімальний розмір кредиту на одного позичальника – 75 тис. грн.
Термін і ставка рефінансування	Повний термін дії договору про іпотечний кредит. ДІУ залишає за собою право здійснити 01.12.2011 зворотне відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами, набутими Установою. Ставка рефінансування – 13,5 % річних
Коефіцієнти РТІ	Максимальне значення відношення періодичних витрат позичальника на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до чистого сукупного доходу позичальника та членів його родини за відповідний період повинно становити не більше 45 %. Члени родини Позичальника обов'язково повинні бути поручителями за іпотечним кредитом

1	2
Коефіцієнт OTI	Максимальне значення відношення загальної суми всіх періодичних зобов'язань позичальника та членів його родини до чистого сукупного доходу позичальника та членів його родини за відповідний період повинно становити не більше 50 %
Коефіцієнт LTV	Співвідношення між сумою іпотечного кредиту та оціночною (ринковою) вартістю предмета іпотеки, визначеною суб'єктом оціночної діяльності, не може перевищувати 75 %
Вимоги до страхового забезпечення	Позичальник має здійснити страхування предмета іпотеки на його повну вартість (оціночну вартість, визначену суб'єктом оціночної діяльності) від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування
Вимоги щодо пріоритетного рефінансування	Різниця між вартістю іпотечного кредиту та ставкою рефінансування ДІУ (винагорода банку) не повинна перевищувати 1,5 %

Джерело: складено авторами на основі [31]

Аналіз ринкового та фактичного значень індексів іпотечного кредитування свідчить про наявність у діяльності ДІУ навіть на сьогоднішній день резервів зниження відсоткових ставок і вартості іпотечних кредитів для позичальників, однак в умовах високої інфляції забезпечити здешевлення кредитів дуже важко.

На сьогодні розрізняють такі основні види іпотечних кредитів:

1. Постійний іпотечний кредит.

Даний вид кредиту носить також назву ануїтетний – кредит з фіксованою відсотковою ставкою, за яким передбачені рівновеликі періодичні (як правило, щомісячні) платежі. Періодичний платіж включає виплату в рахунок погашення боргу і сплату відсотків за кредитом. Величина платежу визначається як сума, яку необхідно вносити щомісячно, щоб повністю погасити кредит протягом терміну дії кредитного договору за певною відсотковою ставкою. Платіж визначається з урахуванням поточної вартості грошового потоку. Даний вид кредиту характерний для країн з низькою інфляцією і тривалими термінами кредитування. Максимальний термін кредитування буде коротший за залишкове економічне життя об'єкту фінансування.

При розрахунку платежів за іпотечним кредитом враховуються три чинники: 1) основна сума кредиту; 2) термін (залишковий) погашення кредиту; 3) відсоткова ставка.

2. Іпотечний кредит із змінними виплатами.

2.1. Кредит з «кульовим» платежем. В цьому випадку передбачається виплата більшої частини або всієї суми кредиту, тобто «кульовий» платіж в кінці терміну кредитування.

Різновиди методів кредитування з «кульовим» платежем:

1) відсутність відсоткових виплат до кінця терміну кредиту, після закінчення терміну виплачується вся сума кредиту і нарахований складний відсоток, наприклад, кредити під освоєння землі;

2) виплата протягом кредитного періоду тільки відсотків, в кінці терміну погашення заборгованості «кульовим» платежем;

3) часткова амортизація з підсумковим «кульовим» платежем.

Схеми кредитування з «кульовим» платежем застосовуються при фінансуванні нового будівництва і проектів з освоєння землі.

2.2. Кредит з участю є схемою фінансування, при якій кредитор безпосередньо бере участь в інвестуванні: кредитор одночасно отримує і платежі за кредитом, і певну частку регулярного доходу і (або) частку від суми збільшення вартості власності.

Якщо власність фінансується за допомогою кредиту з участю, право власності переходить до інвестора, кредитор тільки отримує право на частку грошового потоку, пов'язаного з якістю функціонування власності. При цьому кредитор має пріоритетне право на отримання своєї частки доходу від власності, а позичальник отримує більш пільгові умови кредитування, зокрема, застосовується нижча відсоткова ставка.

Проте у разі суттєвого зростання вартості і доходу від нерухомості виплати, що збільшуються, кредиторів можуть не компенсуватися зниженням відсоткової ставки.

2.3. Кредит з наростаючими платежами застосовується для позичальників, що розраховують на зростання доходів. Особливості такого методу кредитування:

1) мінімальний перший внесок, потім внески збільшуються з постійним темпом;

2) на певному етапі починаються рівновеликі платежі за схемою кредиту.

При кредитуванні із зростанням платежів задається послідовність розмірів платежів із збільшенням внесків через рівні інтервали часу, розмір останнього внеску визначається за сумою залишку заборгованості за кредитом. Такі схеми фінансування

зручні для підприємців: у початковий період фінансові ресурси не відволікаються з бізнесу, який може інтенсивно розвиватися.

2.4. Кредит із зворотним ануїтетом припускає зниження виплат за кредитом в кінці терміну або їх припинення.

2.5. Кредит із змінною відсотковою ставкою. Основними характеристиками цих кредитів є:

1) відсоткова ставка змінюється відповідно до зміни фінансової ситуації на ринку, коригується за обумовленими в кредитному договорі фінансовими індексами, наприклад, за індексом державних цінних паперів;

2) може бути встановлений максимальний і мінімальний рівень відсоткової ставки, що сплачується позичальником;

3) коректування відсоткової ставки можуть проводитися тільки через наперед обумовлені в кредитному договорі інтервали часу з урахуванням переважаючих відсоткових ставок в цей період;

4) може бути встановлений граничний рівень зміни відсоткових ставок щодо попереднього періоду;

5) у договорі за даним типом кредитів може бути передбачене дострокове погашення після наперед обумовленого терміну без сплати штрафу за дострокове погашення;

6) можуть діяти умови кредиту до моменту продажу власності, що дають кредиторіві право вимагати при продажі власності негайної виплати залишку кредиту, тобто передача зобов'язань за існуючим кредитом новому власникові майна може бути заборонена, що дає можливість кредиторіві підвищити відсоткову ставку відповідно до поточної ринкової ситуації.

Основні типи іпотечних кредитів із змінною відсотковою ставкою:

1) кредити з коректованою відсотковою ставкою;

2) кредити з відсотковою ставкою, що переглядається;

3) кредити з індексованими платежами.

При кредиті з коректованою відсотковою ставкою передбачають два варіанти:

1) коректування відсоткової ставки з відповідним збільшенням платежів за кредитом;

2) коректування відсоткової ставки без зміни величини періодичних платежів, але із зміною терміну погашення кредиту. При цьому коректування проводиться відповідно до зміни прийнятого за основу індексу.

Кредитування з індексованими платежами. Такі кредити відрізняються тим, що ставка відсотка фіксується на весь термін кредитування. Проте залишок кредиту і щомісячні платежі регулярно коректуються відповідно до поточної норми інфляції.

По таких кредитах початкові платежі менші, що привабливо для позичальника. Проте платежі регулярно коректуються, і якщо темпи зростання доходів позичальника будуть нижчі за темпи інфляції, можлива ситуація, при якій позичальник не зможе виконувати зобов'язання за кредитним договором. Від темпів зростання інфляції можуть відставати і темпи збільшення вартості нерухомості. Тоді залишок кредиту може перевищити вартість майна, що також, можливо, стане причиною невиконання позичальником зобов'язань.

2.6. Кредити із заставою, що перезаставляється (завершуюча іпотека) засновані на схемах фінансування, які передбачають можливість продажу нерухомості, що є заставним забезпеченням кредиту, ще не погашеного на момент продажу власності. Зобов'язання за кредитом в цьому випадку переймає на себе покупець. За відсутності достатньої кількості грошових коштів на оплату операції покупець може узяти новий кредит за ринковою ставкою.

Можливе використання двох методів фінансування операції:

1) пряма оплата залишку кредиту і взяття нового кредиту на суму, що дозволяє повністю сплатити власність;

2) взяття зобов'язань за існуючим кредитом і залучення нового кредиту на суму, що бракує для оплати операції, причому забезпеченням другого кредиту буде нерухомість, яка використана для першого кредиту. Звідси позиція другого кредитора буде значно ризикованою, що спричинить встановлення вищої відсоткової ставки за кредитом.

Такі схеми фінансування вкладень в нерухомість можуть бути використані і для рефінансування: власник може узяти новий кредит під цю ж власність під вищу норму відсотка, виплатити зобов'язання за старим кредитом, а різницю використовувати для своїх термінових потреб.

Проте при цьому збільшується ризик позичальника, пов'язаний з можливою втратою права викупу закладеної власності: дотримання позичальником графіка платежів при розрахунках з другим кредитором не гарантує того, що цей кредитор виконує зобов'язання за платежами першому кредиторіві, внаслідок чого позичальник може втратити право викупу.

2.7. Канадський роловер характеризується змінними ставками відсотка через наперед обумовлені проміжки часу (3-5 років). Різновид цього кредиту – кредит з переговорною ставкою, коли окрім періодів зміни ставки відсотка обговорюються граничні ставки.

2.8. Кредит з доданою відсотковою ставкою передбачає віднесення відсотків на основний борг, а результат ділиться на число періодів погашення для визначення величини платежу. Дана іпотека використовується для кредитування особистої власності і передбачає дострокове погашення боргу [29].

Варто зазначити, що на сьогодні є досить багато позитивних чинників, які істотно впливають на розвиток іпотечного кредитування, а основне те, що банки вже «оговтались» після фінансової кризи і мають зацікавленість знову пожвавити ринок іпотечного кредитування [50].

На організацію і розвиток іпотечного кредитування впливають різні фактори. Серед них можна виділити такі:

- 1) політичні (стабільність суспільної системи);
- 2) економічні (рівень інфляції, платоспроможність населення, розвиток кредитного ринку і ринку цінних паперів);
- 3) правові (законодавчо-нормативна база, яка забезпечує захист прав власності на об'єкти нерухомості, законні способи накладення стягнення і відчуження майна, що є об'єктом застави; наявність чіткої системи реєстрації нерухомості);

4) історичні (традиції накопичення ресурсів, ставлення до кредиту, земельний устрій) [38].

Важливо зазначити, що ринок іпотечного кредитування після певного спаду, зумовленого фінансово-економічною кризою 2008-2009 рр. починає інтенсивно розвиватись. Тому зазначимо його позитивні та негативні чинники, які варто було б враховувати і брати до уваги для вдосконалення організаційно-економічного механізму забезпечення фінансових ресурсів в іпотеці (рис. 1.6).

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням таких проблем:

- 1) політична та економічна нестабільність у державі;
- 2) правові проблеми у сфері створення житлово-інвестиційного законодавства;
- 3) відсутність належного досвіду зі страхування ризиків, що виникають при становленні іпотечних кредитних відносин;
- 4) відсутність у населення стабільних моделей ощадної та кредитної поведінки;
- 5) висока вартість позик;
- 6) проблема формування в українських банків необхідних грошових ресурсів для здійснення іпотечного кредитування, оскільки іпотечний кредит неможливий без наявності необхідної маси довгострокових ресурсів (довгих грошей) у банків і відсутність дієвих інструментів їх залучення на внутрішньому вторинному ринку;
- 7) відсутність середнього класу, порівняно низькі доходи в основній масі населення України;
- 8) нерозвиненість іпотечної інфраструктури на регіональних рівнях;
- 9) нерегульована процедура звернення стягнення на предмет іпотеки, тобто виселення мешканців і повернення заставлених житлових приміщень;
- 10) високі ціни на нерухомість;
- 11) відсутність національних «іпотечних» традицій тощо [38].

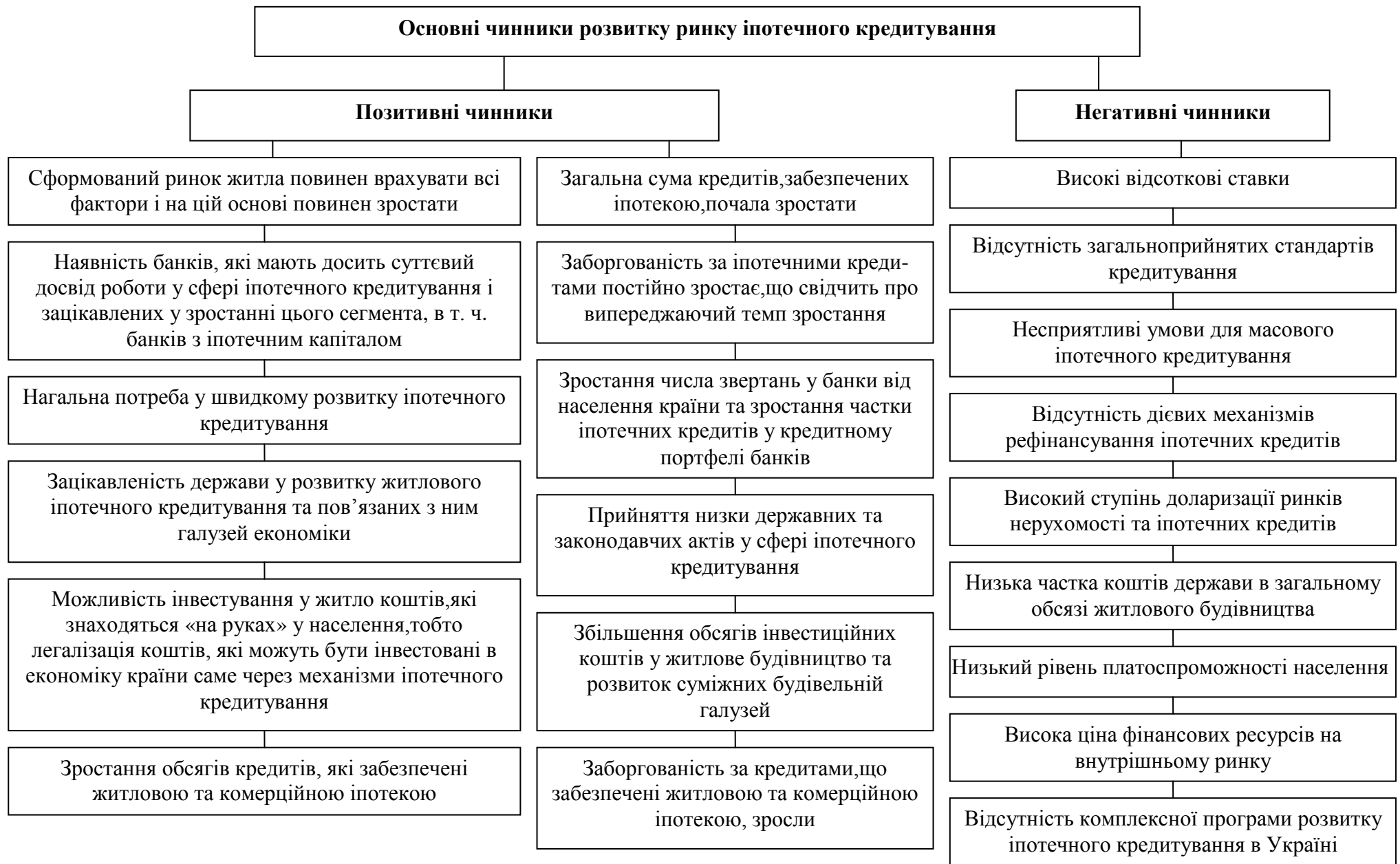


Рис. 1.6. Основні чинники, які сприяють розвитку іпотечного кредитування (за Криховецькою З. М.)

Отже, в теорії та практиці існують різні види іпотечних кредитів, які відрізняються як схемою погашення, так і нарахуванням відсоткових ставок. Вибір того чи іншого виду іпотечного кредиту залежить від того, хто є позичальником – фізична чи юридична особа, а також фінансовими можливостями позичальника. Також на іпотечне кредитування впливає ряд факторів, які чинять як позитивний, так і негативний вплив. При цьому для збільшення ефективності іпотечного кредитування необхідно зменшити останні.

1.3. Нормативне забезпечення та державне регулювання ринку іпотечного кредитування в Україні

Розвиток іпотечного кредитування насамперед залежить від адекватного законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку, надійний захист як іпотечного кредитора, так і позичальника, з іншого, — передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення усього комплексу правовідносин у цій сфері, що є запорукою забезпечення фінансової безпеки. Відсутність такого законодавства до останнього часу практично унеможливило розвиток ринку іпотечних кредитів. Основні аспекти іпотечного кредитування закріплені у різних нормативно-правових актах (табл. 1.2).

Таблиця 1.2.

Основні нормативні документи, що регулюють різні питання іпотечного кредитування

№ п.п.	Документ (назва та реквізити)	Сфера регулювання
1	2	3
Кодекси		
1	Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [19]	Визначає поняття майна, нерухомості, цілісного майнового комплексу (глава 13), принципи набуття права власності (глава 24) та його припинення (глава 25), інші спеціальні питання, пов'язані із правом власності (глави 27-29), врегульовує загальні питання забезпечення виконання зобов'язань (глави 47-50), банківського кредитування (глава 71)
2	Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV [20]	Врегульовує загальні принципи реалізації господарських зобов'язань (розділ 4) та правового регулювання банківської діяльності (глава 35)

1	2	3
3	Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [40]	На відміну від старої редакції Кодексу, новий Земельний кодекс містить положення (ст. 132-133, 140), які значно розширюють можливість передачі землі у забезпечення виконання зобов'язань
4	Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X [41]	Передбачає захист забезпечених прав кредиторів (ст.109, 132)
Закони України		
5	«Про заставу» від 02.10.1992 № 2654-XII [12]	Визначає загальні принципи та механізми використання застави
6	«Про іпотеку» від 5.06.03 р. №898- IV [13]	Формулює загальні положення щодо використання нерухомого майна як засобу забезпечення виконання зобов'язань
7	«Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV [17]	Визначає загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами
8	«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV [42]	Передбачає введення державного реєстру нерухомого майна
9	«Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» від 18.11.2003 № 1255-IV [18]	Визначає правовий режим регулювання обтяжень рухомого майна, встановлених із метою забезпечення виконання зобов'язань, а також правовий режим виникнення, оприлюднення та реалізації інших прав юридичних і фізичних осіб стосовно рухомого майна
10	«Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV [16]	Дублює врегульовані Законом «Про іпотеку» базові положення, а також врегульовує перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном
11	«Про іпотечні облігації» від 22.12.2005 р. № 3273-IV [43]	Визначає правові засади випуску та обігу іпотечних облігацій, вимоги до їх іпотечного покриття, а також особливості державного регулювання і нагляду у цій сфері
12	«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III [44]	Визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів
13	«Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII [45]	Визначає можливість використання кредитів у якості інвестиційних ресурсів та використання майна у якості застави
Нормативні акти Національного Банку України		
14	Положення «Про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків», затвердженого постановою Правління Національного банку України від 6.07.2000 р. № 279 [46]	Визначає порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків та методикою оцінки кредитоспроможності позичальника

1	2	3
15	Положенням «Про порядок розрахунку резерву на вішкодування можливих збитків банків від операцій з цінними паперами та інших вкладень у статутні фонди підприємств», затвердженим постановою Правління Національного банку України від 30 грудня 1999 р. № 629 [47]	Регулює певні аспекти використання банками заставних

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.

Зародження правового регулювання іпотечних відносин пов'язане з виданням Указу Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 8 серпня 2002 року № 695/2002 [48]. Цей Указ був виданий з метою створення ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку, додаткових можливостей для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки України та визначив пріоритетні напрями діяльності щодо створення й розвитку іпотечного ринку в Україні. Кабінету Міністрів України цим Указом було доручено спільно з Національним банком України, Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку підготувати відповідні законопроекти, а разом з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями сприяти запровадженню іпотечного кредитування для реалізації програм реконструкції жилих будинків, а також за участю Національної академії наук України, Української академії аграрних наук передбачити заходи розвитку освіти та науки з проблем іпотеки та іпотечного ринку.

Однак найперші намагання державного регулювання відносин іпотечного кредитування були здійснені через видання Розпорядження Президента України «Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування» від 22 червня 1994 року № 55/94-рп [49], яким

визначено, що необхідно ширше залучати позабюджетні джерела фінансування для надання допомоги молодим сім'ям у будівництві житла, розвивати довгострокове кредитування житлового будівництва і придбання житла, використовуючи при цьому як один із його видів іпотечне кредитування.

Повноцінне офіційне встановлення правовідносин у сфері іпотеки та іпотечного кредитування припало на 2003–2004 роки, яке пов'язано з набранням чинності з 1 січня 2004 року Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898-IV [13]. Законом визначено понятійний апарат щодо сфери іпотеки та іпотечного ринку, організаційно-правові засади іпотеки, виникнення, застосування, пріоритет і предмет іпотеки. Крім того, 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.

Отже, для дослідження правових аспектів іпотечного кредитування все ж основоположним є Закон України «Про іпотеку», який і заклав незмінний законодавчий фундамент іпотечного ринку в Україні.

Хоча до цього Закону, починаючи з 2005 року, внесено зміни і доповнення п'ятьма законами України, зважаючи на які помилковим буде вживання термінів «реалізаційна ціна» та «ціна реалізації», оскільки відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15 грудня 2005 року № 3201-IV вказані терміни замінено терміном «ціна продажу».

Крім того, з 1 січня 2004 року набув чинності Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 року № 979-IV [16], яким встановлюються відносини у системі іпотечного кредитування, а також перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном. Законом передбачено умови іпотечного боргу, порядок реформування та обслуговування іпотечних активів, вимоги іпотечних сертифікатів, особливості процедури емісії іпотечних

сертифікатів, порядок забезпечення довірчої власності й управління іпотечними активами, забезпечення виконання зобов'язань за сертифікатами, вимоги до емітентів іпотечних сертифікатів, порядок державного нагляду і регулювання іпотечного кредитування та емісії іпотечних сертифікатів.

Безумовно, непряме відношення до іпотечного кредитування спостерігається у Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року № 978-IV [17], який набирав чинності також із 1 січня 2004 року. Цим Законом встановлено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю.

У законотворчій діяльності проект Закону України «Про іпотечне кредитування та факторингові операції з консолідованим іпотечним боргом», прийнятий Верховною Радою України, але не підписаний Президентом України з його пропозиціями та зауваженнями, так і залишився до сьогодні законопроектом. Цей акт регулював би правовідносини у сфері іпотечного кредитування на будівництво, реконструкцію, придбання нерухомості, кошти за яким захищені від можливого впливу інфляції.

З метою гарантування захисту житлових прав громадян, покращення забезпечення громадян житлом, зокрема шляхом державної підтримки завершення будівництва житлових об'єктів Президентом України видано Указ «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів» від 8 квітня 2009 року № 231/2009 [51]. Цим Указом рекомендовано Національному банку України забезпечити викуп у банків цінних паперів Державної іпотечної установи з метою спрямування одержаних коштів для надання кредитів на завершення будівництва житлових об'єктів зі ступенем будівельної готовності більш як 70 відсотків.

Однак Указ Президента України «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів» не найперший нормативно-правовий акт із цього питання. 11 лютого 2009 року Кабінетом Міністрів України видано Постанову № 127 «Деякі питання іпотечного кредитування» [52], якою затверджено Порядок фінансування завершення будівництва житлових об'єктів із ступенем готовності більш як 70 відсотків із застосуванням механізму іпотечного кредитування громадян. У свою чергу цей Порядок визначає механізм іпотечного кредитування за стандартами надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів Державної іпотечної установи громадян України для завершення будівництва житлових об'єктів із ступенем готовності більше як 70 відсотків та рефінансування установою таких кредитів за рахунок коштів, залучених шляхом розміщення її облігацій, що випущені під надану у 2008 році державну гарантію.

Паралельно з цією Постановою Кабінету Міністрів України, на виконання статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [53], видано постанову Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 року № 140 «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» [54]. Таким Порядком встановлено механізм надання державної підтримки в будівництві (придбанні) доступного житла та забезпечення ним громадян. Державна підтримка передбачає сплату за рахунок бюджетних коштів 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання уповноваженим банком пільгового іпотечного житлового кредиту.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559-р схвалено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування [55]. У ній передбачено, що ринок іпотечного кредитування створюється в умовах поступового покращання таких базових макроекономічних показників, як зростання валового внутрішнього продукту, низькі темпи інфляції, стабільність національної валюти, підвищення

зацікавленості внутрішніх інвесторів у вкладенні коштів у боргові цінні папери, що дає змогу забезпечити динамічний його розвиток.

Для покращення стану забезпечення громадян житлом шляхом оптимізації існуючих і запровадження нових ефективних фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, встановлення правових засад забезпечення будівництва доступного житла розроблено Концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009-2016 роки. Цю Концепцію схвалено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 22 жовтня 2008 року № 1406-р [56].

На сьогодні в Україні діє Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затверджений постановою КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343. Цей Порядок визначає механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування частини відсотків за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об'єктах незавершеного будівництва або не реалізованого замовниками (управителями) в об'єктах, прийнятих в експлуатацію після 2007 року житла (квартири в багатоквартирних житлових будинках, індивідуальні житлові будинки або майнові права на них) (далі - часткова компенсація відсотків).

На сьогодні розпочата реалізація цієї ініціативи. Урядом затверджено відповідний Порядок, у державному бюджеті передбачено 1 млрд. гривень. Внаслідок виконання цієї масштабної програми житло зможуть отримати 30 тисяч громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Суть механізму полягає у частковій компенсації ставки за іпотечними кредитами.

Відповідно до затвердженого Урядом Порядку часткова компенсація відсотків надається за кредитами, отриманими позичальниками в банках, які звернулися до головного розпорядника коштів державного бюджету та Ради

міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій з метою участі у кредитуванні.

Банківські установи, які надають іпотечні кредити за програмою «Доступне житло»: ПАТ «Ощадбанк», АБ «Укргазбанк», ПАТ «Укрсоцбанк», АТ «Банк «Фінанси та кредит», ПАТ «Укрексімбанк», ПАТ «Імексбанк»

Послідовність кроків для всіх учасників програми представлена на рисунку 1.7.



Рис. 1.7. Послідовність кроків для всіх учасників програми «Доступне житло»

Відповідно до затвердженого Порядку та укладеного Договору про компенсацію відсотків, громадянин сплачує 3 відсотки ставки за кредитом та

тіло кредиту. Місцевий орган влади за рахунок коштів держбюджету компенсує 13 відсотків ставки за кредитом. Кошти громадянину перераховуються на спеціальний поточний рахунок.

Загальні вимоги кредитування та характеристики житла, яке можуть придбавати громадяни:

1) термін кредитування та отримання компенсації не перевищує 15 років;
2) нормативна площа житла до 1 січня 2013 р. визначається виходячи з розрахунку 40 кв. метрів на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 18 кв. метрів на кожного наступного члена сім'ї, але не більш як 76 кв. метрів, а для індивідуальних житлових будинків – не більш як 94 кв. метрів;

3) розмір розрахункової вартості житла залежно від зареєстрованого в установленому порядку місця проживання громадян становить:

- для Києва – 7 тис. грн. за 1 кв. м;
- для міст Київської області, обласних центрів, а також для Сімферополя і Севастополя – 5 тис. грн.;
- в інших населених пунктах країни – 4 тис. грн.

При цьому, для населених пунктів, які розташовані у 5-кілометровій зоні від меж міст Києва, Севастополя, Сімферополя та обласних центрів, розрахункова вартість житла визначається у розмірі, встановленому для цих міст. Допускається перевищення нормативних вартості та площі, але різниця компенсації не підлягає, позичальник оплачує її за власний рахунок.

4) придбана квартира повинна бути основним місцем проживання позичальника. Її не можна відчужувати або здавати в оренду протягом усього часу отримання часткової компенсації.

Урядом встановлено нижню межу платоспроможності для громадян – учасників Програми. Щомісячний платіж за кредитним договором не повинен перевищувати 50 відсотків сукупного середньомісячного доходу сім'ї. При цьому сума, що залишається після здійснення всіх щомісячних розрахунків за кредитним договором, повинна бути не меншою одного прожиткового мінімуму на позичальника та кожного члена його сім'ї, на якого

розраховувалася часткова компенсація відсотків. Тому нижня межа для сім'ї з трьох осіб – мінімальний річний дохід 55 тис. грн.

Таким чином, в Україні іпотечне кредитування почало активно розвиватися починаючи з 2003 року з набуттям чинності законів України «Про іпотеку» і «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» та подальшою роботою Верховної Ради України зі створення законодавчої бази для здійснення іпотечного кредитування в країні. Ефективне функціонування ринку іпотечного кредитування передбачає наявність законодавства, яке на комплексній основі забезпечує формування належної правової бази для розвитку іпотечного кредитування. Відсутність законодавчих актів, що регулюють питання створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обмежень, запровадження в господарський обіг іпотечних цінних паперів, функціонування Земельного кадастру, створення бюро кредитних історій, іпотечного кредитування об'єктів незавершеного будівництва, суттєво стримують розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні.

Отже, іпотека як економічна категорія еволюціонувала із застави нерухомого майна в ефективний інструмент кредитування, який базується на специфічних принципах, що виділяє іпотечний кредит серед інших видів кредитів.

Специфіка іпотечних кредитних відносин формує певні переваги кредитування під заставу нерухомості як для позичальника, так і для кредитора. Головними перевагами іпотечного кредиту для позичальника є зростання інвестиційних можливостей шляхом перетворення нерухомості на операційний капітал; функціонування заставленої нерухомості за її цільовим призначенням; стабільність номінальних виплат протягом усього періоду позики; зниження розміру щомісячного, щоквартального, щорічного платежу через довгостроковість іпотечного кредиту.

Для кредитора іпотечне кредитування є привабливим з огляду на стабільний дохід, порівняно низький ризик за кредитом, що забезпечений

нерухомістю, забезпечення стабільної клієнтської бази та довготривалої співпраці.

Але на сьогодні ринок іпотечного кредитування потребує ефективного державного регулювання. Для цього, на нашу думку, необхідно, щоб держава сприяла введенню в обіг іпотечних цінних паперів, які можуть випускатися безпосередньо іпотечними кредиторами або іпотечними установами другого рівня; сприяти у функціонуванні небанківської іпотечної фінансової установи другого рівня для рефінансування первинних іпотечних кредиторів; стимулювати розвиток інфраструктури як первинного, так і вторинного ринку іпотечного кредитування; запровадити ефективну систему державного регулювання діяльності іпотечних кредиторів; створити єдину державну систему реєстрації прав власності на нерухоме майно

РОЗДІЛ 2

МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

2.1. Механізм іпотечного кредитування: зарубіжний досвід та українська практика

Розвиток ринкових відносин в Україні створив передумови для формування та розвитку іпотечного ринку. Важливість його для вітчизняної економіки визначається тим, що він досить активно формує інвестиційні процеси, створює умови для цілеспрямованого та комплексного розвитку окремих галузей економіки зокрема та національних ринків загалом, істотно впливає на зайнятість населення, зменшуючи рівень безробіття, забезпечує зростання національного доходу, ВВП, підвищує забезпеченість українських громадян житлом, а отже – і їхній добробут, вирішує низку соціальних проблем та сприяє поглибленню ринкових перетворень. А тому формування дієвих механізмів фінансового забезпечення сфери житлової нерухомості – проблема надзвичайної ваги, яка потребує глибоких наукових розробок та активних практичних дій як з боку держави, так і з боку банків, будівельних організацій та інших інституцій. Розвиток іпотечного ринку потребує істотних змін у законодавчо-нормативній базі, системі іпотечного кредитування тощо.

Робота системи іпотечного кредитування забезпечується за допомогою іпотечного механізму, через який об'єднується робота фінансових ринків і ринку нерухомості. Визначення поняття іпотечного механізму надане О.Т. Євтухом, а саме він визначає його як взаємозв'язок різних суб'єктів та об'єктів ринку на основі певних принципів, соціально-економічних важелів, методів, норм і процедур, які забезпечують прибутковий рух ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомості, яка залишається в користуванні заставодавця або третьої особи [34]. У разі працюючої системи іпотечного кредитування зі всіма її елементами формується іпотечний ринок

(або ринок іпотечного капіталу в «широкому» значенні) [58]. В той же час, сама система іпотечного кредитування складається з окремих підсистем і взаємодіє з внутрішнім і зовнішнім середовищем.

Структуру системи іпотечного кредитування можна відобразити схематично у вигляді, поданому на рисунку 2.1.

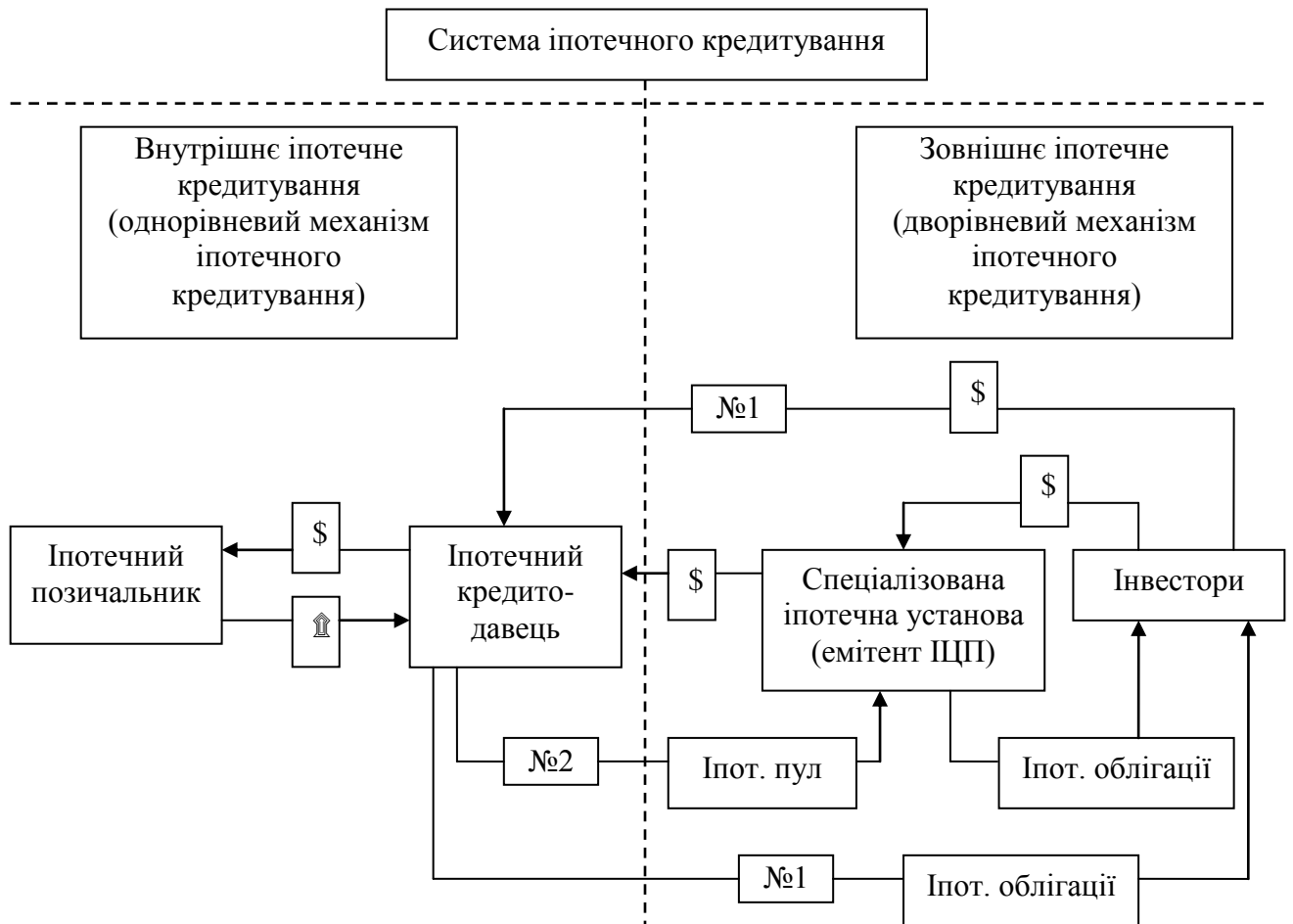


Рис. 2.1. Система іпотечного кредитування

Під внутрішнім іпотечним кредитуванням розуміються відносини між первинними суб'єктами іпотечного кредитування іпотечним позичальником і кредитором-іпотекодержателем. Але не виключене і залучення іншого кредитора у випадку переходу позичальника на обслуговування до другого кредитора, коли останній сплачує першому кредитору кошти за іпотечним кредитом, а перший кредитор, у свою чергу, передає всі права за договором другому кредитору.

Під зовнішнім іпотечним кредитуванням розуміються відносини між кредитором і учасниками вторинного іпотечного ринку (спеціалізована іпотечна установа, інвестори тощо) та взаємовідносини між учасниками вторинного іпотечного ринку. Тут можливі 2 варіанти: (позначений на схемі як №1) кредитор сам виступає емітентом іпотечних цінних паперів або оформлює заставну і безпосередньо співпрацює з інвесторами. Тобто, інвестори купують випущені кредитором цінні папери, відсотки (дивіденди), за якими кредитор зобов'язаний виплачувати інвесторам. Другий варіант (позначений на схемі як №2), коли у ролі посередника між кредитором і інвесторами виступає спеціалізована іпотечна установа, що випускає іпотечні цінні папери, які купують інвестори, і виплачує їм дивіденди [59].

Структура механізму іпотечного кредитування включає такі основні елементи: суб'єкти, об'єкти, процедури кредитування, важелі (стимули, санкції), нормативно-правове забезпечення, інституційне забезпечення, інформаційне забезпечення. Дані складові та їх характеристики визначаються рівнем розвитку економіки країни. Зв'язок між цими елементами можна представити в схематичному вигляді (рис. 2.2)[60].

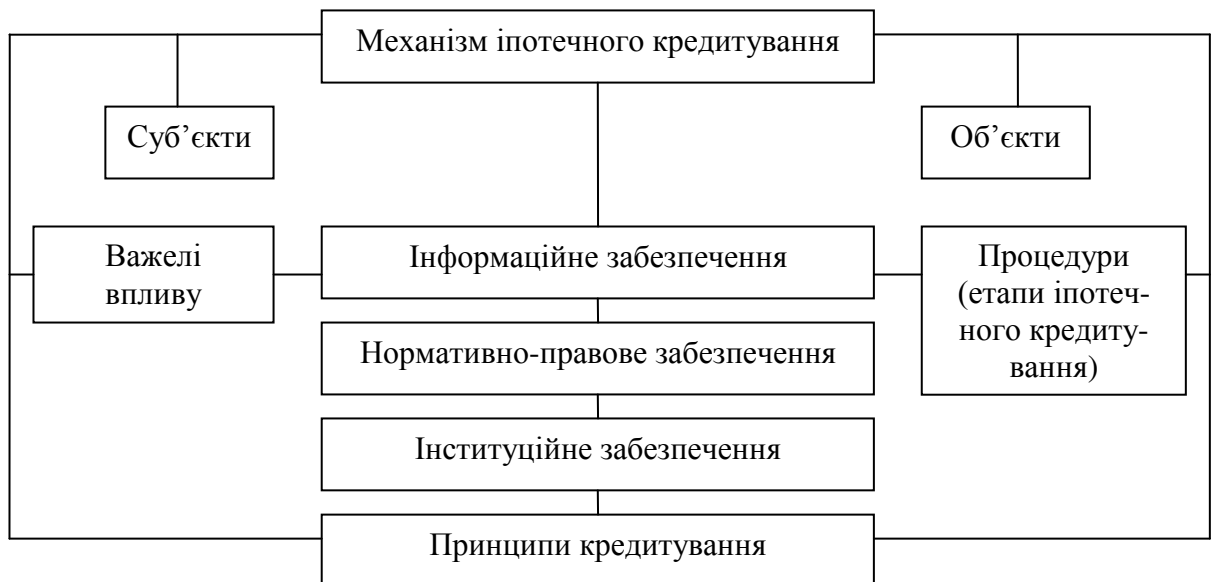


Рис. 2.2. Структура механізму іпотечного кредитування

Згідно з представленою структурою механізму іпотечного кредитування фінансова схема цього механізму матиме наступний вигляд (рис. 2.3)[60].

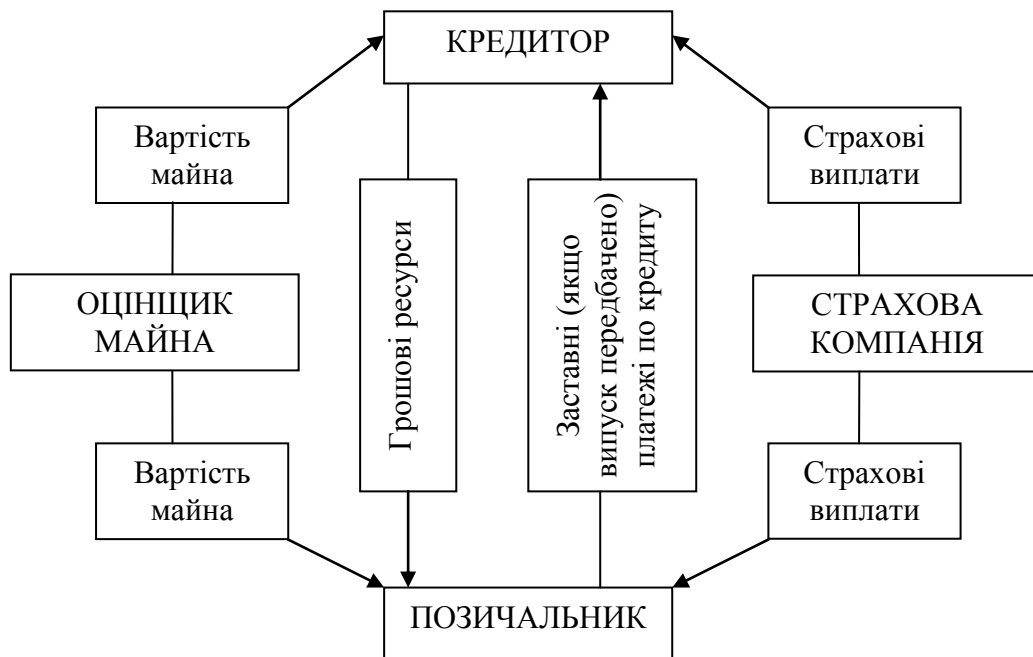


Рис. 2.3. Фінансовий механізм іпотечного кредитування

Однак ця система справедлива тільки для іпотечного кредитування первинного ринку нерухомості. Досить часто вчені зазначають, що фактично первинний іпотечний ринок являє собою ринок іпотечних кредитів, а вторинний – ринок іпотечних цінних паперів. Проте в такому випадку деякі операції з рефінансування іпотечних кредитів залишаються поза межами іпотечного ринку, особливо операції за участю позичальника, який також може рефінансувати свою заборгованість, залучивши додаткові фінансові ресурси на фінансування отриманого кредиту.

Що стосується структури вторинного іпотечного ринку, то вона суттєво відрізняється в частині механізму випуску іпотечних цінних паперів залежно від моделі, покладеної в основу національної іпотечної системи, адже від цього залежить механізм здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів за допомогою цінних паперів. Кожна країна має свою особливу національну іпотечну систему, яка характеризується певними особливостями побудови та функціонування [61].

Первинний та вторинний іпотечний ринок тісно пов'язані між собою, адже вони є елементами єдиної системи: зростання операцій на первинному ринку призводить до активації процесів на вторинному ринку, збільшує попит

на операції з рефінансування іпотечних кредиторів, а це, в свою чергу, сприяє розширенню сукупного портфелю іпотечних кредитів. При цьому розмір дохідності іпотечних інструментів вторинного ринку є вирішальним фактором на встановлення ефективної ставки відсотків за іпотечною позикою.

Механізм іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості передбачає наявність спеціального посередника між іпотечним кредитором та інвестором – установи з фінансування ліквідності, на яку покладаються функції рефінансування іпотечних кредиторів. Дана установа здійснює купівлю іпотечних кредитів (заставних), формує їх пул за однорідними ознаками та випускає на основі даних пулів власні іпотечні цінні папери, мобілізуючи таким чином кошти для рефінансування[62]. Цей фінансовий механізм іпотечного кредитування забезпечує можливість збереження високої ліквідності іпотечних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів (рис. 2.4) [60].

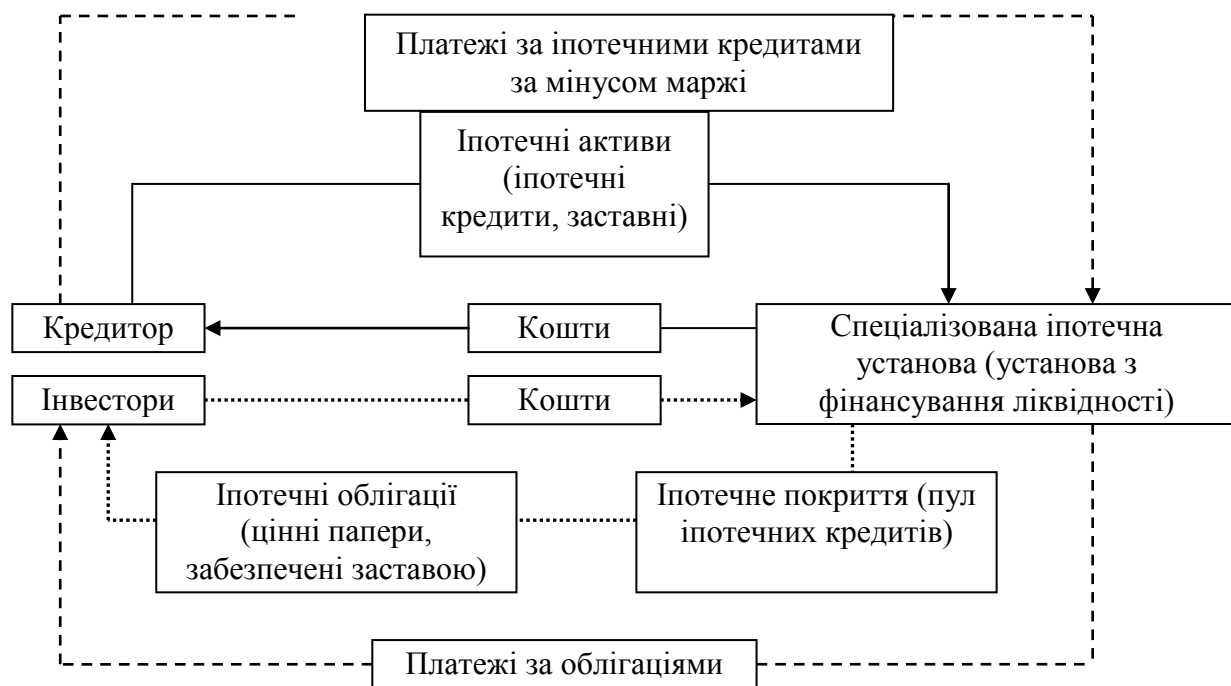


Рис. 2.4. Фінансовий механізм іпотечного кредитування вторинного ринку нерухомості

Важливою складовою іпотечного кредитування є його організаційно-економічний механізм, що являє собою систему взаємодії фінансово-економічних та організаційних методів, інструментів та важелів із відповідними

нормативно-правовим, інформаційним та фінансовим забезпеченням, за допомогою якого формується і відбувається у часі вплив банківської установи на сферу іпотечного кредитування та у кінцевому результаті забезпечення житлом українського населення [37].



Рис. 2.5. Структура організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування житлової нерухомості

Розглядаючи представлений на рис. 2.5 організаційно-економічний механізм, його методи та важелі, варто зауважити, що методи – це конкретні дії, спрямовані на практичне досягнення поставлених завдань щодо фінансового забезпечення іпотечного кредитування шляхом планування процесів кредитування і прогнозування як обсягів кредитування, так і його термінів; самого процесу кредитування та страхування кредитів, що надаються

на придбання житла. Головними важелями впливу на забезпечення реалізації іпотечних кредитів є відсоткова ставка, терміни, на які надаються іпотечні кредити, валютний курс, форми надання і погашення іпотечного кредиту та вартість (ціна) іпотечного кредиту.

Отже, компоненти, представлені у структурі організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування, можуть як позитивно, так і негативно впливати на іпотечне кредитування, спричиняючи підвищення або ж зниження його ефективності. А тому організаційна компонента, яка істотно залежить від людського фактора, тобто кадрового потенціалу, його кваліфікації, повинна дієво і виважено впливати на всі процеси іпотечного кредитування. Отже, успішне функціонування запропонованого механізму залежить від того, наскільки забезпечується узгодженість у застосуванні цих компонентів.

2.2. Інструментарій іпотечного кредитування

Суб'єкти іпотечного кредитування для практичної реалізації іпотечних відносин використовують інструменти іпотечного кредитування. Безперечно, що дієвість інструментів іпотечного кредитування в Україні ґрунтується на законодавчому забезпеченні та принципах іпотечного кредитування. Інструменти іпотечного кредитування поділяють на такі групи: 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 (рис. 2.6).

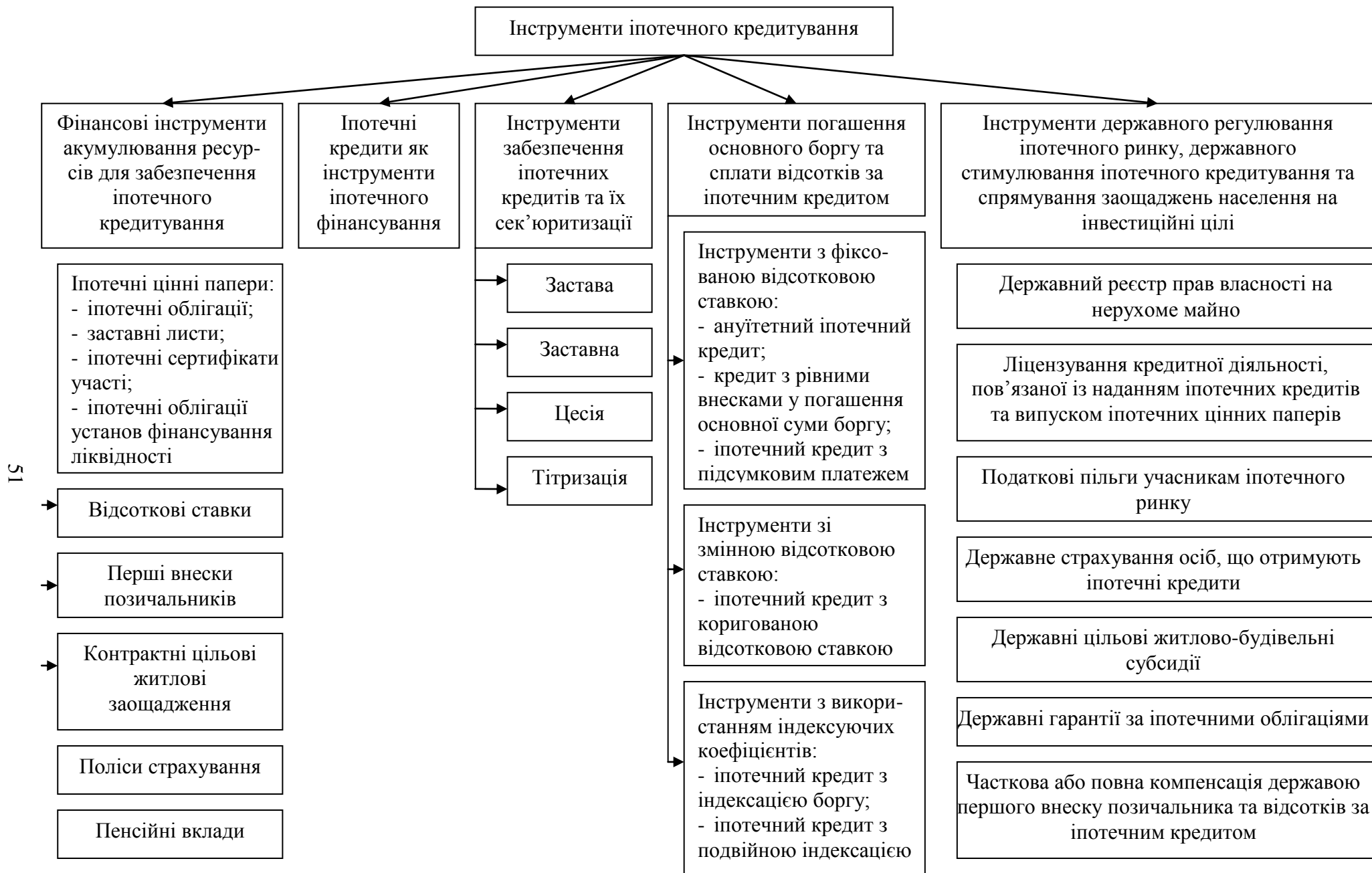


Рис. 2.6. Види інструментів іпотечного кредитування

Основною проблемою іпотечного кредитування на сьогодні є нестача довгострокових фінансових ресурсів, складність процедури звернення, стягнення та зниження відсоткових ставок по кредитах [63]. Для вирішення даних проблем необхідно розробити, запровадити та вдосконалити наявний фінансовий інструментарій ринку з точки зору акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Фінансовий інструментарій ринку іпотеки зарубіжних країн та України

Наявні іпотечні інструменти		Перспективні іпотечні інструменти для України
Зарубіжні країни	Україна	
<ul style="list-style-type: none"> – заставні листи – іпотечні облігації – структуровані іпотечні облігації – заставні – контрактно-цільові заощадження – корпоративні облігації – цільові будівельні облігації – сертифікати фондів будівництва – пенсійні та страхові внески – відсоткові ставки (фіксовані, регульовані, змішані) – депозити – довгострокові цільові вклади 	<ul style="list-style-type: none"> – заставні – іпотечні облігації – іпотечні сертифікати – цільові будівельні облігації – сертифікати ФОН – депозити – довгострокові цільові вклади – відсоткові кредитні ставки 	<ul style="list-style-type: none"> – заставні – структуровані іпотечні облігації – контрактно-цільові заощадження – довгострокові цільові вклади – відсоткові кредитні ставки

На цей момент в Україні існують необхідні умови для використання цілого ряду фінансових інструментів, які вже набули широкого розповсюдження в світовій практиці ринку іпотечного кредитування і довели свою ефективність. Значного поширення у багатьох країнах дістали цільові довгострокові вклади. Певний досвід використання подібних вкладів вже має АКБ «Аркада», яка пропонує їх з 2001 року. Також є досвід застосування в обмеженій мірі іпотечних облігацій, будівельних облігацій та цільових депозитів.

В Україні на сьогодні законодавством передбачено декілька видів іпотечних цінних паперів – заставні, іпотечні сертифікати та іпотечні облігації [13, 16, 17, 43].

Заставні є хронологічно першими іпотечними цінними паперами, які з'явилися в Україні. Вони були передбачені Законом України «Про іпотеку». Заставна – це борговий цінний папір, який засвідчує безумовне право його власника на отримання від боржника виконання за основним зобов'язанням за умови, що воно підлягає виконанню в грошовій формі, а в разі невиконання основного зобов'язання – право повернути стягнення на предмет іпотеки. Закон передбачає, що застава не є емісійним цінним папером. Таким чином, використання застави як інструменту рефінансування на фондовому ринку обмежене. Проте застава є надійним способом оформлення іпотеки за кредитом, який згодом може використовуватись для емісії інших іпотечних цінних паперів.

Відповідно до Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» іпотечний сертифікат – іпотечний цінний папір, забезпечений іпотечними активами або іпотеками. Іпотечні сертифікати поділяються на сертифікати з фіксованою дохідністю та сертифікати участі, які відрізняються між собою правами їх власників. Сертифікати з фіксованою дохідністю засвідчують такі права: право на отримання номінальної вартості в передбаченій умовами випуску термін; право на отримання відсотків; переважне право перед іншими кредиторами емітента на задоволення вимог з вартості іпотечних активів у разі невиконання емітентом своїх зобов'язань. Сертифікати участі випускаються лише як іменні цінні папери і надають їхнім власникам такі права: право на отримання частини у платежах за іпотечними активами відповідно до умов договору про придбання сертифікатів; право на задоволення вимог з вартості іпотечних активів у випадку невиконання емітентом взятих на себе зобов'язань. Слід зазначити, що з моменту прийняття зазначеного закону не відбулося жодної емісії іпотечних сертифікатів.

Відповідно до Закону України «Про іпотечні облігації» (№ 3273-ІУ від 22 грудня 2005 року) іпотечними облігаціями є облігації, виконання зобов'язань емітента за якими забезпечене іпотечним покриттям у порядку, встановленому цим Законом. Іпотечні облігації є іменними цінними паперами. Іпотечна облігація засвідчує внесення грошових коштів її власником і підтверджує зобов'язання

емітента відшкодувати йому номінальну вартість цієї облигації та грошового доходу в порядку, встановленому цим Законом та проспектом емісії, а в разі невиконання емітентом зобов'язань за іпотечною облигацією надає її власнику право задовольнити свою вимогу за рахунок іпотечного покриття. Іпотечні облигації в Україні поділяються на звичайні та структуровані. Емітентом звичайних іпотечних облигацій є іпотечний кредитор; емісію структурованих іпотечних облигацій здійснює спеціалізована іпотечна установа (на сьогодні – Державна іпотечна установа (далі – ДІУ)). При цьому за звичайними іпотечними облигаціями емітент несе відповідальність іпотечним покриттям та всім іншим своїм майном; за структурованими іпотечними облигаціями емітент несе відповідальність лише іпотечним покриттям. Українські іпотечні облигації беруть участь у торгах на європейському ринку іпотечних облигацій, однак їх частка на ньому є надзвичайно малою [64].

Українське законодавство обмежує вибір інструментів інвестування у будівництво житла. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», інвестування та фінансування будівництва житла може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва (далі – ФФБ); фонди операцій з нерухомістю (далі – ФОН); інститути спільного інвестування; недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до законодавства; а також через випуск цільових облигацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості. Розглянемо ці інструменти докладніше.

Діяльність ФФБ регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». ФФБ не є юридичною особою; керівництво ФФБ здійснює управитель – фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду, а також отримала в установленому порядку дозвіл або ліцензію. Таким чином, управителем ФФБ може стати лише банк або інша фінансова установа. ФФБ створюється на підставі договору між управителем та забудовником. Цей договір регулює відносини управителя та забудовника в частині організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в

управління управителем коштів і подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування установникам управління.

Українське законодавство виділяє два види ФФБ – виду «А» та виду «Б». У ФФБ виду «А» забудовник визначає поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності і приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва, а також зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування. У ФФБ виду «Б» забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися рекомендацій управителя щодо споживчих властивостей об'єктів інвестування, здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва та відповідно до проектної документації і в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, своєчасно ввести їх в експлуатацію у разі виконання управителем графіка фінансування будівництва. Управитель, в свою чергу, визначає поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху і комфортності та приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва. Таким чином, управитель виступає як платіжний агент довірителя, як контролер за використанням коштів і як гарант одержання довірителем заздальгідь обраної нерухомості.

У ФФБ виду «Б» велике коло питань будівельної діяльності вирішується управителем фонду. Оскільки управителем переважно виступає банк або інша фінансова установа, ФФБ виду «Б» на сьогодні в Україні практично не функціонують. З іншого боку, ФФБ виду «А», у яких чітко розподілені повноваження у фінансовій та будівельній сфері, поширені значно більше.

Окрім забудовника і управителя, суб'єктами ФФБ є довірителі. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні або юридичні особи, а також спільний інвестор ФОН. Відносини між управителем та довірителем оформлюються договором про участь у ФФБ. У цілому порядок створення і функціонування ФФБ відповідають довірчому (трастовому) управлінню коштами фізичних осіб [65].

Серед названих вище можливих інструментів на ринку цінних паперів мають обіг тільки два: цільові облігації на сертифікати ФОН. Випуск першої групи цінних

паперів регулюється Законом України «Про інвестиційну діяльність», другої – Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Цільові облігації надають можливість виконання зобов'язань товарами або послугами. У випадку інвестування у нерухомість за допомогою подібних інструментів погашення зобов'язань передбачається за допомогою введеного в експлуатацію об'єкта нерухомості.

Розглянемо їх особливості (табл. 2.2). Обидва види цінних паперів є емісійними, відповідно, їх випуск потребує державної реєстрації. Як видно з наведеної таблиці, кращі гарантії для інвесторів надають сертифікати ФОН, проте існують серйозні проблеми з надійністю цих двох інвестиційних інструментів. Основним невирішеним питанням залишається проблема відповідності об'єкту нерухомості параметрам, які були заявлені під час емісії подібних цінних паперів, зокрема, фізичних характеристик та часу виконання емітентом власних зобов'язань. Якщо вести розмову про цільові облігації, важливим питанням є також зміст товару, який використовується для виконання зобов'язань.

Поняття «одиниця нерухомості» не має чіткого законодавчого визначення, що дозволяє забудовнику або емітенту тлумачити його на свою користь: замість того, щоб прив'язувати таку одиницю до конкретної організаційно єдиної частини нерухомості (квартира, кімната, офіс), «одиниця нерухомості» трактується лише як певна кількість площі, що в окремих випадках не дає інвестору можливості використовувати такий товар за призначенням. Це, у свою чергу, збільшує трансакційні витрати інвесторів, пов'язані або з необхідністю придбання необхідної кількості цільових облігацій, або з додатковим узгодженням виділення відповідних частин об'єкту нерухомості із забудовником або емітентом. Існують проблеми і з емісією сертифікатів ФОН. Одним з принципів діяльності ФОН є диверсифікація інвестицій, проте класифікація нерухомості законодавчо не визначена [65].

Інструменти інвестування в нерухомість з обігом на ринку

	Цільові облигації	Сертифікати ФОН			
		у разі фінансування будівництва (ФОН створюється для конкретного об'єкта будівництва)	у разі участі у ФФБ	у разі фінансування будівництва та участі у ФФБ	ФОН-ФФБ (правовідносини ФОН-ФФБ виникають за умови, що ФОН та ФФБ мають одного управителя, і кошти ФОН мають спрямовуватися до ФФБ)
1	2	3	4	5	6
Емітент	Особа, яка є власником, або отримала право на постійне користування земельною ділянкою, або є орендаром земельної ділянки, на якій буде розташовано об'єкт житлового будівництва, яким забезпечується виконання зобов'язань за цільовими облигаціями	управитель ФОН Відповідно до Закону це банк або інша фінансова установа, які отримали дозвіл на здійснення емісії сертифікатів ФОН			
Форма виконання зобов'язань	товарами та/або послугами	доход від інвестування в операції з нерухомістю			

Продовження табл. 2.2

1	2	3	4	5	6
Оформлення відносин емітента і забудовника	договір підряду	інвестиційний договір	договір участі (при цьому після закінчення будівництва об'єкти інвестування повинні бути передані у власність довірцям ФФБ на умовах Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Правил ФФБ)	1) інвестиційний договір 2) договір участі (при цьому після закінчення будівництва об'єкти інвестування повинні бути передані у власність довірцям ФФБ на умовах Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Правил ФФБ)	Відсутній
Можливість впливу інвестора на умови договору	відсутня	відсутня			
Інформація, що повинна міститись у рішенні про закриті (приватне) розміщення цінних паперів/проспекті емісії при відкритому (публічному) розміщенні цінних паперів	розкриває дані, що конкретизують умови договору підряду	1) про об'єкт фінансування будівництва з зазначенням місця будівництва та терміну вводу його в експлуатацію 2) про операції з нерухомістю (передача в платне користування третім особам, продаж та інше) 3) обов'язково зазначаються додаткові ризики, які приймає на себе власник сертифікатів ФОН	1) про об'єкт, що будується ФФБ, з зазначенням місця будівництва та терміну вводу його в експлуатацію 2) про операції з нерухомістю (передача в платне користування третім особам, продаж та інше) 3) обов'язково зазначаються додаткові ризики, які приймає на себе власник сертифікатів ФОН	1) містить інформацію про об'єкт фінансування будівництва, про об'єкт, що будується ФФБ з зазначенням місця будівництва та терміну вводу його в експлуатацію 2) містить інформацію про операції з нерухомістю (передача в платне користування третім особам, продаж та інше) 3) обов'язково зазначаються додаткові ризики, які приймає на себе власник сертифікатів ФОН	1) про об'єкт, що будується ФФБ, з зазначенням місця будівництва та терміну вводу його в експлуатацію 2) про операції з нерухомістю (передача в платне користування, продаж та інше) 3) обов'язково зазначаються додаткові ризики, які приймає на себе власник сертифікатів ФОН

Продовження табл. 2.2

1	2	3	4	5	6
Страхування	не обумовлюється	1) нерухомість, набута у власність ФОН, повинна бути застрахована за рахунок ФОН від ризиків загибелі або пошкодження на повну вартість 2) добровільне страхування управителем своєї фінансової відповідальності за збитки, що можуть бути завдані власникам сертифікатів ФОН бездіяльністю управителя та забудовника		1) договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт 2) нерухомість, набута у власність ФОН, повинна бути застрахована за рахунок ФОН від ризиків загибелі або пошкодження на повну вартість 3) добровільне страхування управителем своєї фінансової відповідальності за збитки, що можуть бути завдані власникам сертифікатів ФОН бездіяльністю управителя та забудовника	
Гарантії виконання зобов'язань забудовником	визначаються договором підряду	іпотека (предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності)			
Контроль емітента за діями забудовника	визначається умовами договору	1) нагляд за спорудженням об'єкта будівництва та дотриманням забудовником чіткого виконання умов та зобов'язань за договором 2) на письмову вимогу власника сертифікатів ФОН перевіряє фінансовий стан забудовника, вимагає від нього надання фінансових та аудиторських звітів, про результати інформує власника сертифікатів ФОН			

Отже, в Україні юридично закріплені лише іпотечні цінні папери в якості інструментів рефінансування іпотечних кредитів – заставні, іпотечні сертифікати та іпотечні облигації. Заставні в ринковому обігу активно не використовуються і є способом підтвердження прав кредитора, а також виступають своєрідною «базою» для формування інших інструментів рефінансування. Стосовно інших іпотечних цінних паперів, то в якості рефінансування в Україні використовуються лише останні.

Усі зазначені інструменти об'єднує те, що їх використання в Україні стикається з рядом проблем, передусім пов'язаних з недостатністю законодавчої бази та інституційної структури та потребує подальшого вирішення.

2.3. Переваги та недоліки основних моделей організації іпотечного ринку

Наразі в Україні відбувається складний процес становлення і формування власної моделі іпотечного кредитування. У сучасних умовах становлення вітчизняної моделі іпотечного кредитування особливо важливим аспектом є співставлення вітчизняної і зарубіжної практики функціонування іпотечного ринку з метою використання позитивного досвіду.

У світовій практиці є декілька моделей іпотечного кредитування. Наукові дослідження дають змогу узагальнити основні критерії, за якими вони класифікуються. Це зокрема:

- 1) кількість рівнів ринку іпотечного кредитування (одно-, дворівневий);
- 2) механізм взаємодії моделі іпотечного кредитування з фінансовим ринком (відкритий, автономний);
- 3) механізм акумуляції і перерозподілу іпотечного капіталу (цільовий, депозитний, інвестиційний);
- 4) первинний кредитор, який домінує: іпотечні банки, спеціалізовані агентства (європейська, американська практика), універсальні банки;

5) встановлення накопичувального періоду для позичальника (ощадно-позичковий період);

б) національна специфіка.

На основі цих критеріїв виділяють такі моделі ринку іпотечного кредитування:

1) модель збалансованої автономії;

2) скорочено-відкрита модель;

3) розширено-відкрита модель [66].

Головною ознакою моделі збалансованої автономії є позичково-ощадний принцип її функціонування. Згідно із цим принципом кредитні ресурси формуються не на відкритому ринку капіталів, а за рахунок цільових внесків громадян, які прагнуть у майбутньому одержати кредит на купівлю житла. Ця модель походить із системи накопичення будівельних заощаджень для фінансування житлового будівництва кінця XVIII сторіччя, коли були створені перші будошадкаси в Пруссії, Великобританії, Франції. Технологічний процес надання іпотечних кредитів за цієї моделі складається з двох взаємопов'язаних етапів. На першому потенційний вкладник упродовж 2-10 років накопичує необхідну для першого внеску суму коштів, яка здебільшого становить 30–45% від повної вартості житла. На другому етапі позичальник одержує іпотечний кредит, здійснює його обслуговування й погашення. Завдяки своїй автономності ця модель є фінансово стабільною, оскільки практично не залежить від стану фінансово-кредитного ринку і від зміни ціни на позичковий капітал. Модель збалансованої автономії широко використовується у багатьох країнах. Окрім Німеччини, Великобританії і Франції, надання іпотечних кредитів за ощадно-позичковим принципом застосовують США, Канада, Австралія, Австрія, Хорватія, Чехія, Словаччина, Угорщина, Казахстан.

Скорочено-відкрита модель діє у межах первинного ринку заставних: банки одержують від клієнтів заставні листи і використовують їх як забезпечення для залучення фінансових ресурсів. Як правило, за такою системою діють універсальні банки. Оскільки кількість суб'єктів кредитної

діяльності мінімальна, цю модель ще називають «скороченою». Ресурси для надання кредитів можуть залучатися банками із різних джерел, зокрема за рахунок коштів клієнтів, які розміщені на депозитах, власного капіталу, міжбанківських кредитів тощо. Відповідно відсоткові ставки за кредитами безпосередньо залежать від загального стану фінансово-кредитного ринку в країні. Активність і масштаби діяльності банків у сфері іпотечного кредитування залежать від обсягів внутрішніх ресурсів та попиту клієнтів на іпотечні кредити.

Організація ринку іпотечного кредитування на основі цієї «скороченої» моделі порівняно з іншими є простою. Оскільки модель не залежить від вторинного ринку заставних, вона не потребує розвинутого ринку цінних паперів. Із цієї причини модель може застосовуватися в країнах зі стабільною економікою, але недостатньо сформованою інфраструктурою фінансового ринку. Скорочено-відкрита модель частково використовується в таких розвинутих країнах, як Великобританія, Франція, Іспанія.

Недоліком обох розглянутих вище моделей є те, що вони не можуть забезпечити розвиток і функціонування масового або великого за обсягами операцій іпотечного ринку.

Розширено-відкрита модель є найпоширенішою на ринку іпотечного кредитування. Вона застосовується в США, Канаді, Данії, Швеції та інших країнах. Характерною особливістю моделі є функціонування розвинутого вторинного ринку цінних паперів, спеціально створеного для забезпечення ринку іпотечного кредитування довгостроковими кредитними ресурсами шляхом випуску іпотечних цінних паперів, гарантованих заставою на нерухомість. Відповідно основні надходження фінансових ресурсів кредитні установи залучають із цього ринку. Реалізація моделі потребує розширеної інфраструктури іпотечного і фондового ринків, а також систематичного впливу держави на їх роботу. При цій моделі емісія цінних паперів забезпечує надходження кредитних ресурсів. Вони мають, як правило, фіксовані терміни обороту і прогнозовану прибутковість. Водночас ця модель потребує

стабільного фінансово-кредитного ринку, оскільки повністю відкрита для ринку вільного капіталу і незалежних інвесторів, які діють на ньому, а також високого рівня контролю ризиків. Розширено-відкрита модель може бути одно- або дворівневою [66].

В освою чергу, вивчаючи досвід розвитку іпотечного кредитування в розвинутих західних країнах, Першин В. Г. відзначає, що на даний момент у світі склалися три основні моделі або види іпотечного кредитування:

1) контрактно-ощадна модель іпотечного кредитування (за цією моделлю тільки позичальник і кредитор пов'язані іпотечним кредитом; схематично можна позначити її так: «позичальник – кредитор»);

2) класична континентальна модель іпотечного кредитування (проблема ресурсного забезпечення іпотечного кредитування, притаманна першій моделі, вирішується тут шляхом організації вторинного ринку іпотечних кредитів, на якому обертаються продані іпотечні кредити або іпотечні цінні папери, випущені на базі іпотечних кредитів; схематично виглядає так: «позичальник – кредитор – інвестор»);

3) американська модель іпотечного кредитування із вторинним ринком іпотечного кредиту (суттєво відрізняється від двох попередніх моделей; характеризується значною участю держави в процесі забезпечення іпотечного кредитування; велика кількість учасників ринку іпотечних кредитів; досить розгалужена та складна система житлового інвестування) [58].

Проте, на нашу думку, представлені класифікації Мироненка В. [66] та Першина В. Г. [58] просто дублюють одна одну, при цьому вони різняться лише назвами. Дещо іншу класифікацію пропонує Козоріз М. А. [67]. Вона пропонує лише дві моделі функціонування ринку іпотечного кредитування – однорівнева та дворівнева.

Дворівнева модель – спирається на вторинний ринок застав. Найбільшого розвитку вона набула в США та Канаді. Наприкінці XX століття – почала впроваджуватися в окремих країнах Європи, зокрема у Франції, використовується в Чилі та деяких інших країнах [68].

Згідно з американською моделлю мінімізації відсотків за іпотечними кредитами банк надає іпотечний кредит позичальникові, тобто перераховує йому свої кошти в обмін на зобов'язання протягом визначеного терміну щомісячно повертати банкові фіксовану суму. Це зобов'язання позичальника підкріплюється заставою житла. Банк продає кредит одному з агентств, передаючи при цьому і зобов'язання щодо забезпечення. Агентства швидко відшкодовують банкові виплачені кошти і в обмін просять переказувати отримувані щорічні виплати мінус прибуток банку (маржі) в агентство. Ці ставки публікуються щоденно і дійсні протягом 60 днів. Отже, починаючи переговори з клієнтом, банк називає йому як ставку за кредитом ставку агентства і свою маржу. Упродовж 60 днів банк закінчує перевірку клієнта і житла, видає кредит, отримує від агентства відшкодування і надалі діє як посередник, передаючи частину коштів від позичальника агентству, а частину лишає собі.

Таким чином, у США ставки за іпотечними кредитами не пов'язані ні зі ставками за іншими банківськими кредитами, ні з вартістю депозитів. Єдине, що їх визначає, – це ставка, за якою іпотечні кредити купують агентства. Ставка, за якою агентства купують іпотечні кредити, залежить від тієї ставки дохідності за цінними паперами агентства, на яку погодилися інвестори. Причому ставки за цими цінними паперами нижчі, ніж ставки за борговими зобов'язаннями організацій, що мають найвищий статус надійності AAA, і тільки на 100–150 базисних пунктів вищі від ставок за державними цінними паперами [69]. Також «американська схема» іпотеки припускає продаж отриманої нерухомості навіть тоді, коли кредит на її купівлю не до кінця сплачений. У цьому разі проводиться продаж заставної на нерухомість.

Основними позитивами розглянутої моделі є її гнучкість, лояльність до позичальників, а також визначеність механізмів фінансування. Водночас зазначені позитиви стали однією з передумов до виникнення кризи на іпотечному ринку США. Лояльність до позичальників призвела до масових неплатежів по кредитах з боку останніх; гнучкість моделі – до виходу на

американський іпотечний ринок великої кількості приватних агенцій, що підвищило конкуренцію між кредиторами, а відповідно – знизило прибутковість іпотечного бізнесу; мінімізація прибутків кредиторів вплинула на якість і ціну іпотечних облігацій, а також знизила їх привабливість для потенційних покупців. Безперечно, прискоренню кризових процесів посприяла щільність, переплетеність і взаємопов'язаність фінансових установ у США, а їхнім каталізатором стали дії Федеральної резервної системи в боротьбі з високою інфляцією. Недосконалість американської моделі підтверджена на практиці. Спостереження за подоланням американцями кризи, ефективністю прийнятих рішень є хорошим практичним досвідом для світової економіки [67].

Однорівнева модель – це автономна збалансована модель іпотеки, що базується на ощадно-позиковому принципі функціонування за типом німецьких «приватних ощадкас» – «Bausparkasse», французьких «Livret Epargne Logement», американських «Savings & Loans». Тут вкладник отримує можливість накопичити потрібний внесок на придбання квартири (наприклад, у розмірі 50% її вартості) протягом тривалого періоду, а потім отримати іпотечний кредит на купівлю (будівництво) заздалегідь обраної квартири. Будівельна ощадна каса, будучи закритою фінансовою структурою, починає свою діяльність із формування статутного капіталу і має на його основі своє власне джерело коштів (включаючи квартирний фонд) для видачі кредитів. Усі наявні кошти каси (власні й залучені) використовуються тільки для здійснення статутної діяльності, тобто на фінансування будівництва житла і видачу іпотечних кредитів на купівлю побудованих квартир.

Як бачимо, на відміну від американської, німецька система іпотечного кредиту менш гнучка, вона базується не на залученні банківського капіталу, а на використанні коштів самих учасників іпотеки. Однак вона є надійнішою і стійкішою до змін на фінансових ринках.

Також у світовій практиці класично виділяють два інструменти здійснення фінансування іпотечних кредитів: вклади населення та кошти ринку капіталів. У переважній більшості країн із розвинутою економікою, а

відповідно розвинутим фондовим ринком, для фінансування іпотечних позик використовують кошти ринку капіталів – іпотечні облигації та облигації спеціальної іпотечної установи (MBS) – два різних інструменти задоволення потреби іпотечних кредиторів у фінансових ресурсах.

Іпотечні облигації – це довгострокові цінні папери, які випускають під забезпечення нерухомим майном і приносять сталий процентний дохід. MBS – це іпотечні цінні папери, забезпечені заставою, що емітуються установою з фінансування ліквідності (створюється кредитними установами або центральним банком країни). Слід зазначити, що вибір одного з цих двох інструментів іпотечного фінансування залежить від потреб кредитора та великою мірою визначається історичними чинниками, законодавчою та регулятивною базою і структурою іпотечного ринку країни. У деяких країнах іпотечні облигації та MBS вважаються альтернативними та взаємодоповнювальними інструментами фінансування. Така ситуація має місце в Іспанії, Німеччині та Франції [70].

Таким чином, у світовій практиці організації іпотечного кредитування можна виділити три моделі його здійснення: депозитну, цільову та інвестиційну (рис. 2.7).



Рис. 2.7. Моделі організації іпотечного кредитування

Яскравим прикладом застосування цільової моделі іпотечного кредитування є розглянута вище класична «німецька модель». Житлобудівні

кооперативи, що спеціалізуються на цільових житлових вкладах, діють також в Австрії.

Інвестиційна модель є характерною як для одно-, так і для дворівневого іпотечних ринків. Прикладом дворівневої інвестиційної моделі є розглянута вище класична «американська модель». А однорівнева інвестиційна модель може бути представлена німецькими іпотечними банками та іпотечними банками чеського зразка [65].

У контексті сучасних реалій найбільш прийнятною є модель, запропонована Євтухом О. Т. (рис. 2.8). Вибір даної моделі пов'язаний перш за все з проблемою відсутності на ринку іпотечного кредитування України так званих «довгих» грошей. Оскільки банки на сьогодні як основне джерело формування іпотечних кредитів використовують не іпотечні цінні папери, а депозити, які в порівнянні з іпотечними кредитами частіше за все є короткостроковими. Дана модель може вирішити цю проблему, а також зробити іпотечне кредитування менш ризиковим та більш прибутковим.

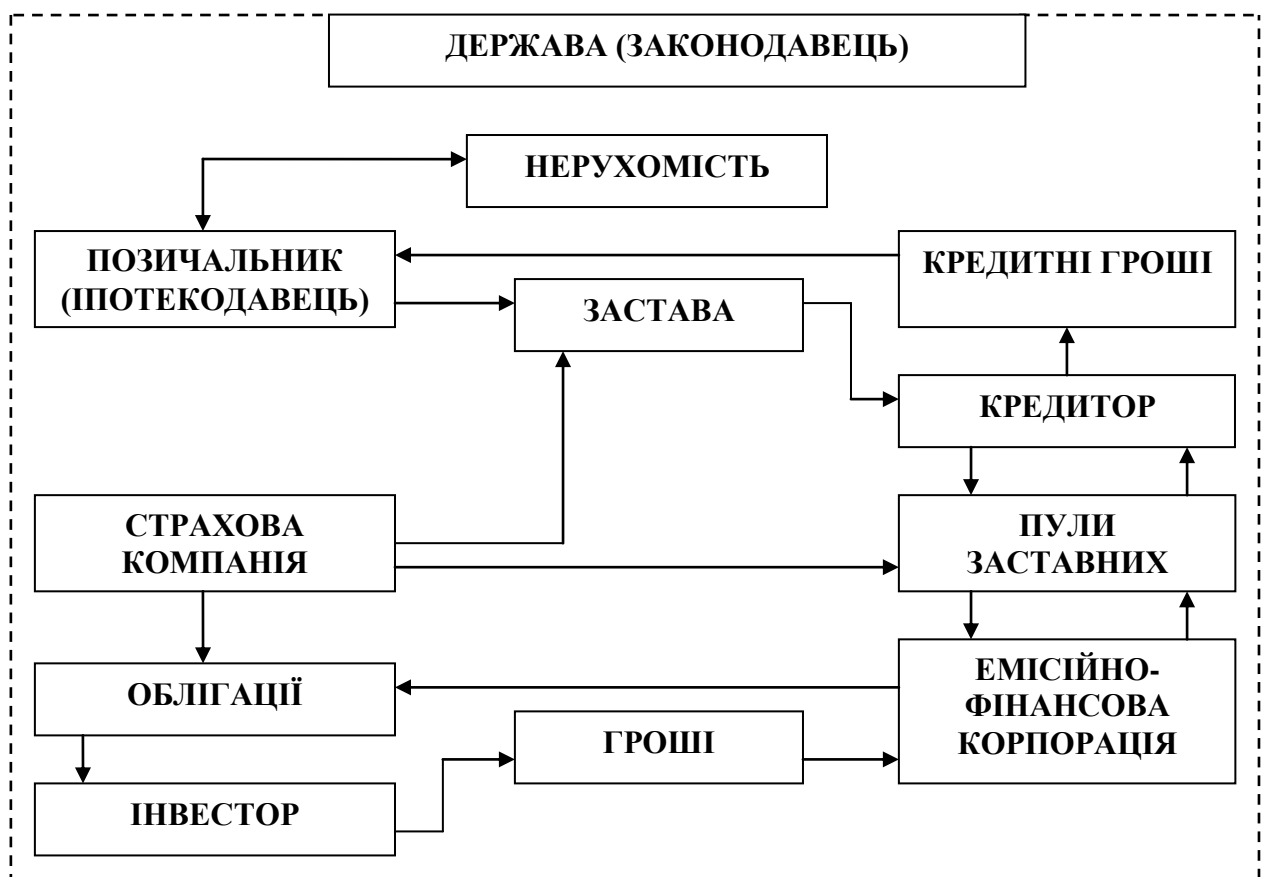


Рис. 2.8. Модель іпотечного кредитування (за Євтухом О.Т.)[34]

Учасники даної схеми взаємодіють на ринку іпотечного кредитування наступним чином: позичальник звертається в іпотечний банк по кредит. Ці установи утворюють первинний ринок заставних. Кредитор може зберігати видані заставні у власному портфелі цінних паперів або продати їх іншим інвесторам. Ці інвестори і банк створюють вторинний ринок заставних. Купуючи заставні, інвестори забезпечують кредиторів додатковими грошовими засобами для видачі нових кредитів. Емісійно-фінансова компанія (реінвестор ЕФК) також може зберігати іпотечні кредити у власному інвестиційному портфелі. Альтернативним варіантом є формування пакету заставних і випуск на їх основі цінних паперів, забезпечених заставними. Покупцями вказаних цінних паперів, які по суті є облігаціями, не прив'язані до конкретного об'єкта нерухомості, а гарантовані лише вартістю всього пулу заставних, яким володіє ЕФК, можуть виступати різні фінансові установи, такі як комерційні банки, пенсійні фонди, страхові компанії. При цьому емітенти цих цінних паперів гарантують їх держателям своєчасні щомісячні виплати відсотків і основної частини боргу. Далі цикл повторюється, коли перші фінансові установи видають позичальникам нові кредити під заставу нерухомості, спираючись на фінансові ресурси, мобілізовані на вторинному ринку.

Держава постійно регулює потік ресурсів між кредиторами первинного ринку, які відкривають заставні, та інвесторами на ринку капіталів, які купують цінні папери, забезпечені заставними. При цьому інвестори, купуючи заставні у кредиторів первинного ринку, формують ресурси для видачі нових кредитів і розширюють доступ фондів для відкриття заставних, випускаючи цінні папери, забезпечені нерозподіленим пулом заставних (іпотек), отриманих від кредиторів. Гарантія і своєчасність виплати держателям цінних паперів їх номінальної вартості та порівняно високих відсотків заохочує нових інвесторів [34].

Таким чином, на сьогодні в світі склалося три основні моделі функціонування ринку іпотечного кредитування. Це модель збалансованої автономії («німецька», однорівнева, цільова), скорочено-відкрита модель

(депозитна), розширено-відкрита модель («американська», дворівнева, інвестиційна). Кожна з цих моделей має свої переваги та недоліки. Вибір тієї чи іншої моделі залежить від стану фінансового ринку та економіки в цілому як в країні, так і в світі.

Отже, структура механізму іпотечного кредитування включає такі основні елементи: суб'єкти, об'єкти, процедури кредитування, важелі (стимули, санкції), нормативно-правове забезпечення, інституційне забезпечення, інформаційне забезпечення. Дані складові та їх характеристики визначаються рівнем розвитку економіки країни. Як система, іпотечне кредитування має складатися з відносин між кредитором і позичальником з приводу передачі (одержання) в тимчасове користування вартості, на основі платності, строковості, поверненості, цільового використання та гарантування виконання відповідних зобов'язань.

Перспективи посткризового відновлення економіки України тісно пов'язані з активізацією іпотечного ринку, здатного забезпечити процес акумуляції інвестиційних ресурсів фізичних і юридичних осіб, необхідних для розвитку житлового будівництва, промислової сфери, активізації суміжних сегментів фінансових і товарних ринків. Не менш гострою залишається проблема дефіциту житла для населення. Можливості вирішення зазначених проблем за допомогою дієвого іпотечного ринку зумовлює основний фактор необхідності його відновлення.

Для удосконалення фінансового механізму іпотечного кредитування необхідно залучати такі фінансові інструменти, як іпотечні облігації. Забезпечені іпотечні облігації мають стати пріоритетним фінансовим інструментом для акумуляції коштів на вторинному іпотечному ринку

РОЗДІЛ 3

АНАЛІЗ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ ТА МОДЕЛЮВАННЯ ФАКТОРІВ ЙОГО РОЗВИТКУ

3.1. Аналіз українського ринку іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування в Україні сьогодні має ряд проблем. Зависокі відсоткові ставки на вторинне житло, висока вартість первинного житла, використання як застави того ж об'єкту, що й кредитується, зовсім не стимулює споживачів отримувати ці кредити, і як наслідок, комерційні банки в більшості випадків віддають перевагу споживчим кредитам, аніж іпотечним. Тому ринок іпотечного кредитування на сьогодні потребує детального аналізу. Для цього скористаємося даними Національного Банку України та консалтингової фірми «Простобанк Консалтинг», яка проводить незалежний збір даних та аналіз ринку іпотеки України.

Якщо проаналізувати обсяги наданих кредитів домогосподарствам за цільовим спрямуванням (табл. 3.1), то можна зробити висновок про те, що обсяги іпотечних кредитів протягом 2007-2012 рр. значні, і складають близько 50% від загальної суми наданих кредитів.

Таблиця 3.1

Обсяги кредитування домогосподарств за цільовим спрямуванням
протягом 2006 – 2013 років

Показники	Усього наданих кредитів, з них:	Споживчі кредити		На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості		Інші кредити		Із загальної суми іпотечних кредитів	
		Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2006 рік	82 010	58 453	71,28	20 412	24,89	3 145	3,83	20 523	25,02
2007 рік	160 386	115 032	71,72	40 778	25,42	4 577	2,85	73 084	45,57
2008 рік	280 490	186 088	66,34	88 352	31,50	6 050	2,16	143 416	51,13
2009 рік	241 249	137 113	56,83	98 792	40,95	5 343	2,21	132 757	55,03

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2010 рік	209 538	122 942	58,67	81 953	39,11	4 643	2,22	110 725	52,84
2011 рік	201 224	126 192	62,71	70 447	35,01	4 585	2,28	97 431	48,42
2012 рік	187 629	125 011	66,63	58 427	31,14	4 191	2,23	63 158	33,66
квітень 2013 рік	190 055	129 192	67,98	56 491	29,72	4 372	2,30	62 082	32,67

Для порівняльного аналізу відобразимо отримані результати на рисунку 3.1.

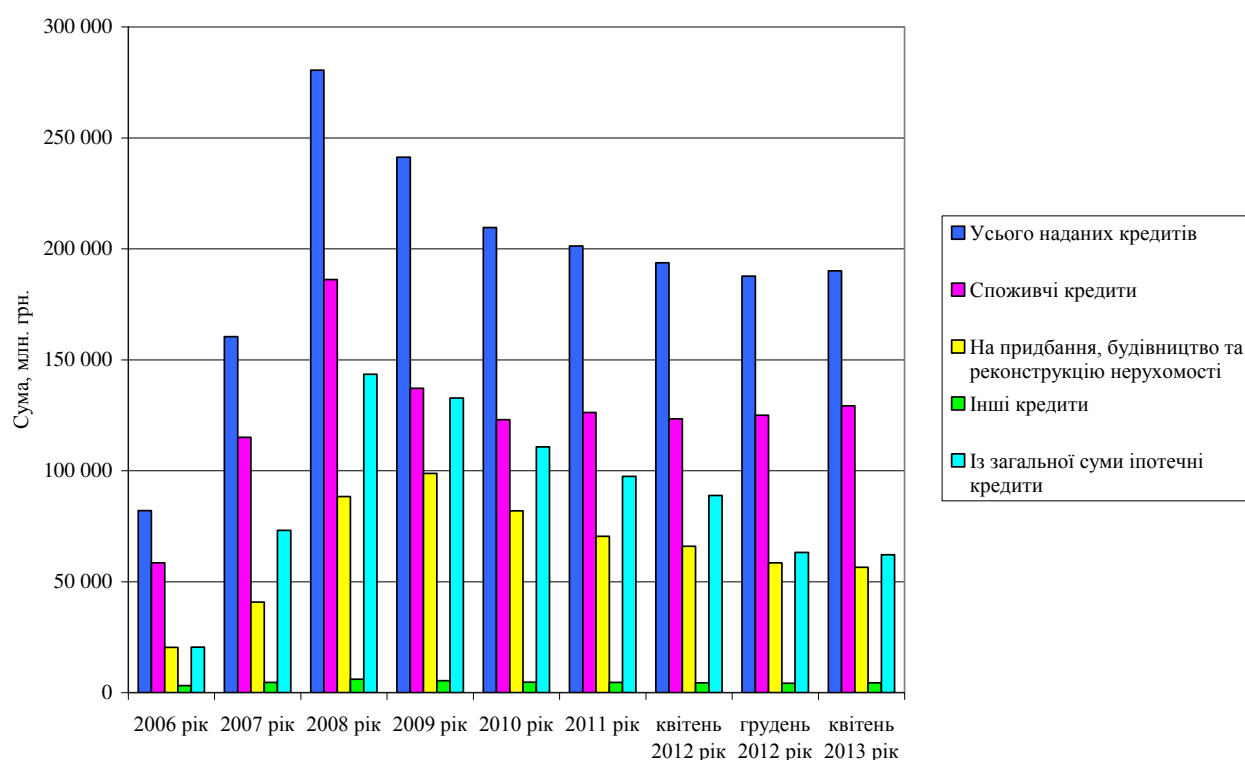


Рис. 3.1. Обсяги наданих кредитів домогосподарствам за цільовим спрямуванням за період 2006-2013 рр.

Отже, найбільший обсяг наданих кредитів комерційними банками домогосподарствам спостерігався у 2008 р. і становив 280490 млн. грн. починаючи з 2009 року спостерігається значний спад обсягів кредитування. Аналогічна ситуація спостерігається із наданими кредитами на іпотеку.

У 2006 році частка іпотечних кредитів у загальній сумі становить 25%, стільки ж складають і кредити на нерухомість. Частка споживчих кредитів складає 71%. У 2007 р. частка іпотечних кредитів складає 46%, при цьому

частка кредитів, наданих на будівництво та придбання житла, складає лише 25%. Тобто обсяг наданих іпотечних кредитів частково також враховує надані споживчі кредити, які становили 72% від загальної частки, та інші кредити в обсязі 3%.

У 2008 р. комерційними банками було надано найбільше як споживчих, так й іпотечних кредитів. При цьому частка останніх від загальної кількості кредитних операцій становить 51%. А в загальній структурі цільових кредитів доля споживчих кредитів, попри зростання їхнього обсягу, зменшилася до 66%, а частка кредитів на нерухомість зросла до 32%

Починаючи ж 2009 року обсяги кредитування помітно зменшуються. Обсяги іпотечних кредитів з 143416 млн. грн. у 2008 р. знизилися до 97413 млн. грн. у 2011 р. А станом на квітень 2013 року складають лише 62082 млн. грн., при цьому також знижуються і обсяги споживчого кредитування, і кредитів на придбання та будівництво нерухомості. При цьому обсяг цих кредитів зріс у 2009 р., що, на нашу думку, пов'язано з падінням у цей період цін на нерухомість. У 2010-2013 рр. спостерігалось зменшення цих кредитів.

У період з квітня 2012 р. по квітень 2013 р. обсяг наданих іпотечних кредитів скоротився з 88820 млн. грн. до 62082 млн. грн., що, на нашу думку, пов'язано зі збільшенням відсоткових ставок за даними кредитами протягом цього періоду.

Помітно скорочується і частка іпотечних кредитів у загальній структурі кредитування. Так, у 2009 р. їх частка склала 55%, а станом на квітень 2013 р. становить лише 33%. При цьому у структурі споживчого кредитування спостерігається зворотня тенденція щодо зростання їхньої долі у загальній сумі активів. Так, у 2009 р. їх частка склала 57%, а у 2013 р. зросла до 68%.

Таким чином у структурі кредитування спостерігається тенденція щодо скорочення обсягу іпотечного кредитування та зростання обсягів споживчих кредитів.

Проведемо також порівняння наданих іпотечних кредитів домогосподарствам за термінами погашення у таблиці 3.2.

Обсяги іпотечного кредитування за термінами погашення
протягом 2006 – 2013 рр.

Показники	Усього іпотечних кредитів, млн. грн.	З терміном погашення до 1 року		З терміном погашення від 1 до 5 років		З терміном погашення більше 5 років	
		Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%
1	2	3	4	5	6	7	8
2006 рік	20 523	317	1,54	20 206	98,46	-	-
2007 рік	73 084	1 490	2,04	12 103	16,56	59 491	81,40
2008 рік	143 416	3 360	2,34	17 391	12,13	122 666	85,53
2009 рік	132 757	3 421	2,58	14 005	10,55	115 332	86,87
2010 рік	110 725	3 278	2,96	9 828	8,88	97 618	88,16
2011 рік	97 769	4 102	4,20	9 104	9,31	84 562	86,49
2012 рік	63 158	2 910	4,61	8 269	13,09	51 980	82,30
квітень 2013 рік	62 082	3 152	5,08	7 313	11,78	51 618	83,14

Отже, найбільшу частку становлять довгострокові іпотечні кредити, і складають за аналізований період близько 81-88% від загальної суми наданих іпотечних кредитів.

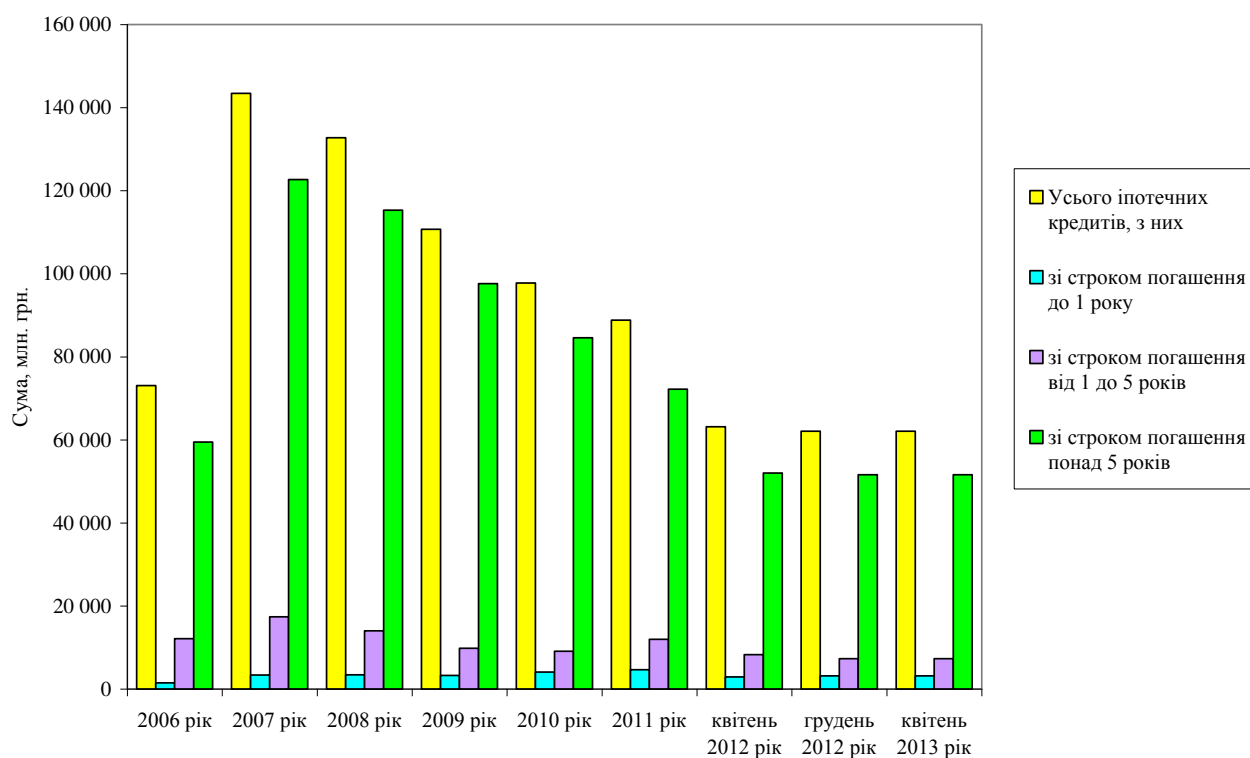


Рис. 3.2. Обсяги наданих іпотечних кредитів за термінами погашення

У 2006 році частка кредитів з терміном погашення від 1 року до 5 складає більше 98%. Це пов'язано з тим, що до 2007 року надані іпотечні кредити на довгостроковій основі обліковувалися як інвестиційна нерухомість. Тому дане число при аналізі середньострокових іпотечних кредитів ми не беремо до уваги. В цілому найбільшу частку такі строкові кредити займали у 2007 році – 17%, а найменшу – у 2010 р. – 9%. Частка ж короткострокового іпотечного кредитування протягом 2006-2013 рр. складає 1,5-5%. При цьому спостерігається негативна тенденція щодо зростання суми цих кредитів протягом 2011-2013 рр. Обсяг довгострокових кредитів за аналізований період складає 80-90% від загального обсягу іпотечних кредитів. Найбільший обсяг наданих кредитів терміном більше 5 років спостерігався у 2008 р. і становив 115332 млн. грн. А станом на квітень 2013 р. скоротився до 51618 млн. грн., що менше більш, ніж в 2 рази.

Оскільки на обсяги іпотечного кредитування впливають також валютні курси, то доцільно дослідити обсяги наданих кредитів під заставу нерухомості в розрізі валют. Ці дані відобразимо в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Іпотечні кредити, надані домашнім господарствам протягом
2006 – 2013 рр., у розрізі валют

Показники	Усього іпотечних кредитів, млн. грн.	Гривня		Долар США		Євро		Російський рубль		Інші валюти	
		Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2006 рік	20 523	2 479	12,08	17 136	83,50	477	2,32	–	-	431	2,10
2007 рік	73 084	13 730	18,79	55 742	76,27	1 386	1,90	1	0,001	2 226	3,05
2008 рік	143 416	21 346	14,88	116 180	81,01	2 480	1,73	0	-	3 409	2,38
2009 рік	132 757	20 542	15,47	106 415	80,16	2 402	1,81	0	-	3 399	2,56
2010 рік	110 725	18 104	16,35	87 817	79,31	1 774	1,60	1	0,001	3 029	2,74
2011 рік	97 431	21 938	22,52	72 008	73,91	1 531	1,57	4	0,004	1 950	2,00
2012 рік	63 158	20 670	32,73	40 445	64,04	1 004	1,59	3	0,005	1 036	1,64
квітень 2013 рік	62 082	20 031	32,27	40 159	64,69	938	1,51	3	0,005	952	1,53

Отже, основною валютою, в якій надаються іпотечні кредити, є долар США. Частка здійснених іпотечних операцій у цій валюті протягом аналізованого періоду в середньому становить 75%. При цьому, як видно на рисунку 3.3, спостерігається до 2008 р. тенденція щодо зростання таких кредитів, а вже з 2009 р. відбувається спад кредитування в доларах США. На нашу думку, це пов'язано з тим, що за період економічної кризи валютний курс саме за цією валютою зазнавав найбільших коливань. Це призвело до того, що населення почало більше користуватися кредитами в національній валюті. Коливання курсу долара США у 2008-2009 рр. вплинуло також на діяльність банківських установ, які для того, щоб мінімізувати валютні ризики, почали скорочувати кредитування в іноземній валюті.

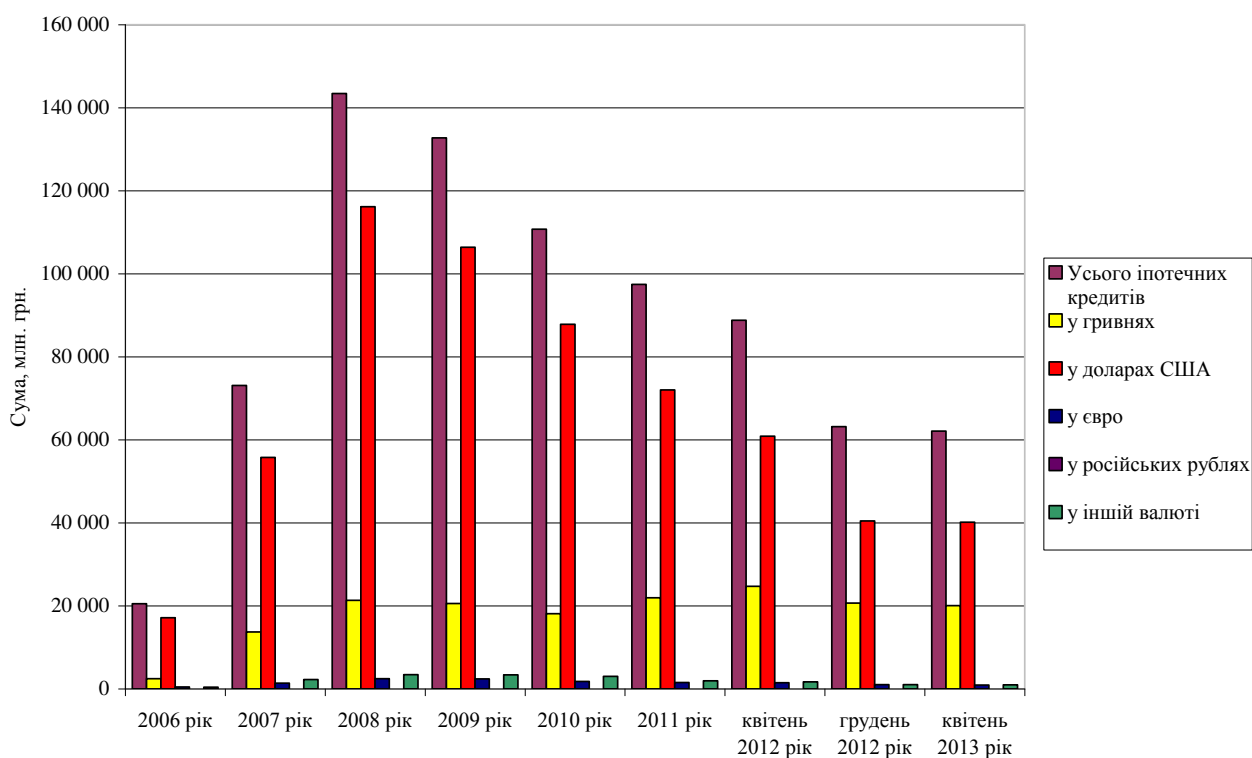


Рис. 3.3. Обсяги наданих іпотечних кредитів протягом 2006-2013 рр., у розрізі валют

Аналогічна ситуація спостерігається і за іпотечними кредитами, наданими в євро валюті. Хоча їхня частка незначна і становить в середньому 1,7%, проте до 2008 р. спостерігалася тенденція щодо зростання обсягів

кредитування саме в цій валюті, а з 2009 р. постійне скорочення. Така ж ситуація спостерігається і з кредитами, наданими в інших валютах. Їхня частка на ринку іпотечного кредитування досить незначна, і становить в середньому за аналізований період 2,2% від загальної суми таких кредитів.

Якщо аналізувати ситуацію з іпотечними кредитами, наданих в гривні, то тут спостерігається дві тенденції: до 2008 р. відбувалося зростання таких кредитів, а вже в період з 2009 р. по 2010 р. їхній обсяг почав скорочуватися, що, на нашу думку, пов'язано з самим скороченням кредитування взагалі. Проте з початку 2011 р. по квітень 2012 р. їх обсяг знову почав зростати. Проте на сьогодні їх обсяг помітно скоротився. Це, на нашу думку, пов'язано із самим скороченням обсягу іпотечного кредитування. Частка іпотечних кредитів у національній валюті в середньому за аналізований період становить 21%. Але прослідковується позитивна тенденція щодо зростання їх частки у загальній сумі іпотечних кредитів при скороченні частки таких кредитів у іноземній валюті.

Обсяги іпотечних кредитів, наданих в російських рублях, взагалі незначні і коливаються в межах від 1 до 4 млн. грн. До квітня 2012 р. їх обсяг зростав, а станом на квітень 2013 р. знизився з 4 млн. грн. до 3 млн. грн.

Ще одним дуже важливим фактором, який впливає на обсяги іпотечного кредитування, є відсоткова ставка за цими кредитами. Тому даний чинник потребує більш широкого аналізу.

В сегменті іпотечного кредитування, за дослідженням компанії «Простобанк Консалтинг», ставки на кредити з початку року зменшуються як на первинному ринку, так і на вторинному. За місяць у сегменті кредитування вторинної нерухомості ставки знизилися на 0,33 – 0,93% [71].

Ставки іпотечного кредитування за термінами кредитування на ринку
вторинної нерухомості

Термін кредиту	Середня реальна ставка станом на 11.03.2013, річних	Зміна за місяць, відсоткові ставки	Кількість банків, що кредитують на такий термін
1 рік	24,15	0,93	24 (+2)
5 років	22,31	0,44	25 (+3)
10 років	22,05	0,43	25 (+3)
15 років	22,06	0,55	21
20 років	21,05	0,33	15

Примітка: складено за [71]

При цьому найбільше змінилася вартість короткострокових позик на один рік, а найменше в середньому по ринку «подешевшали» іпотечні програми терміном на 20 років (рис. 3.4).

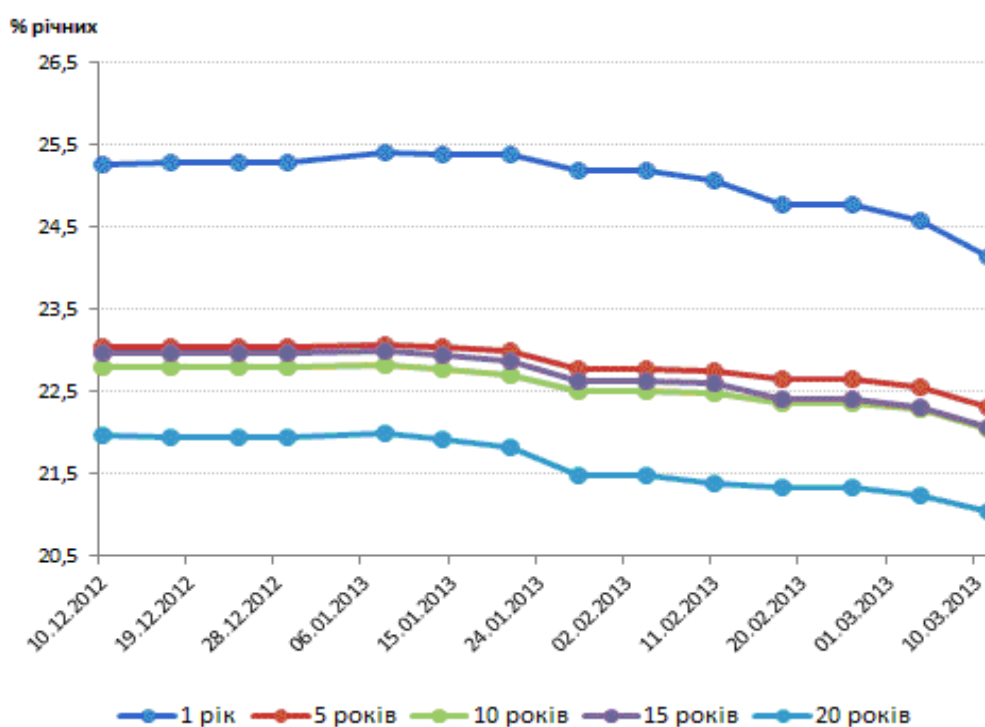


Рис. 3.4. Динаміка середніх реальних ставок за іпотечними кредитами на вторинному ринку нерухомості [71]

Набирали обертів і темпи зниження середніх ставок за кредитами на купівлю нового житла. Так, за дослідженням компанії «Простобанк Консалтинг», за місяць середньоринкова вартість позик у сегменті первинного ринку нерухомості знизилася на 1,01-1,2% (табл. 3.5).

Ставки іпотечного кредитування за термінами видачі кредиту на ринку
первинної нерухомості

Термін кредиту	Середня реальна ставка станом на 11.03.2013, річних	Зміна за місяць, відсоткові ставки	Кількість банків, що кредитують на такий строк
5 років	22,11	1,18	19 (+2)
10 років	21,78	1,23	19 (+2)
15 років	22,07	1,01	15
20 років	20,39	1,20	9

Примітка: складено за [71]

Графічну інтерпретацію наведено на рисунку.

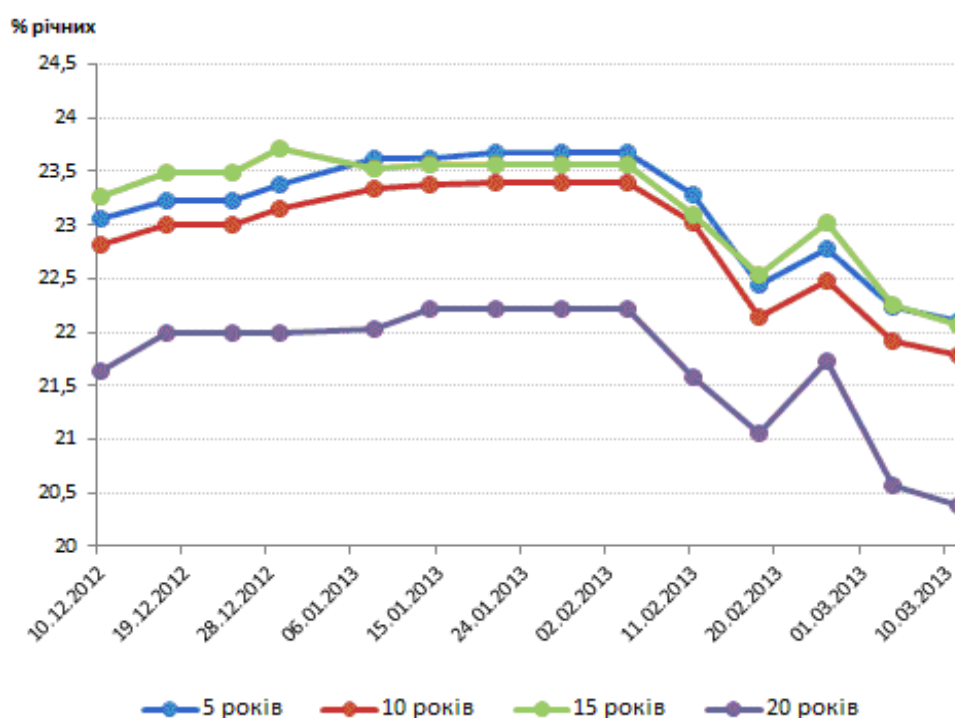


Рис. 3.5. Динаміка середніх реальних ставок за іпотечними кредитами на первинному ринку нерухомості [71]

У лютому 2013 р. середні реальні ставки за кредитами рефінансування знижувалися відповідно до ринкових тенденцій. Зокрема, за дослідженням компанії «Простобанк Консалтинг», вони зменшилися на 0,09-0,21% за кредитними програмами терміном від 5 до 15 років. Незмінними залишилися лише середні ставки за кредитами рефінансування на 20 років (табл. 3.6).

Середні реальні ставки за кредитами рефінансування станом на
11.03.2013 р.

Термін кредиту	Середня реальна ставка станом на 11.03.2013, річних	Зміна за місяць, відсоткові ставки	Кількість банків, що кредитують на такий строк
5 років	24,97	0,09	5
10 років	24,48	0,15	5
15 років	24,04	0,21	4
20 років	24,70	0,00	3

Примітка: складено за [71]

Ставка рефінансування іпотечного кредиту – індикативна ставка для здійснення операцій з рефінансування Державною іпотечною установою первинних кредиторів-банків шляхом відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими відповідно до вимог Стандартів ДІУ (рефінансування іпотечних кредитів).

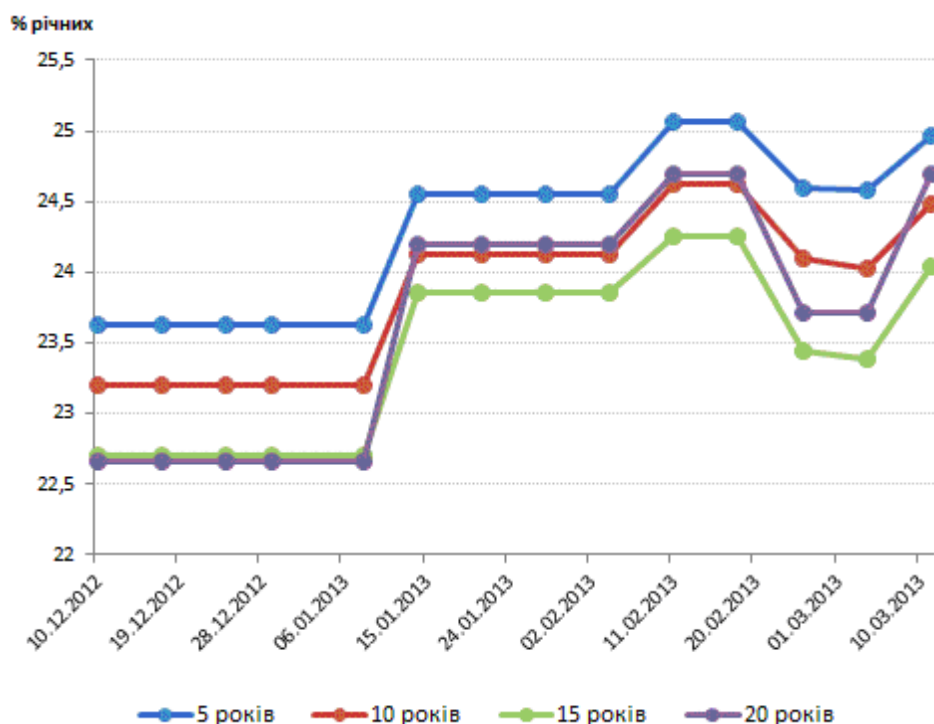


Рис. 3.6. Динаміка середніх реальних ставок на рефінансування за іпотечними кредитами [71]

Ставка рефінансування іпотечних кредитів визначається Правлінням ДІУ, підлягає погодженню Наглядовою Радою ДІУ та враховує вартість залучення

ДІУ фінансових ресурсів для здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів. Динаміка ставок рефінансування Державної іпотечної установи представлена у таблиці 3.7.

Таблиця 3.7

Ставка рефінансування іпотечних кредитів за стандартами Державної іпотечної установи

Терміни дії ставки рефінансування		Ставка рефінансування, % річних	Умови застосування ставки рефінансування
з дати	по дату		
1	2	3	4
08.08.2005	05.06.2006	7,5%	Ставка діє за рефінансованими іпотечними кредитами, наданими уповноваженими банками у 2005-2006 році в рамках «пілотного» проекту за кредитною ставкою у розмірі 9,5% річних
05.06.2006	01.06.2008	9,9%	Ставка рефінансування діє для іпотечних кредитів, наданих банками за вказаний період, пропозиції про відступлення яких надійшли до ДІУ до 01-06-2008 та надані на розгляд ДІУ у вказаний період
02.06.2008	19.11.2010	13,5%	Ставка рефінансування діє для іпотечних кредитів, пропозиції про відступлення яких надійшли до ДІУ після 01-06-2008
20.11.2010	23.11.2012	11,0%	Ставка рефінансування застосовується до іпотечних кредитів, якщо надані банком-партнером з дати застосування ставки рефінансування та пропозиції на рефінансування яких надані до вказаної дати
23.11.2012	18.03.2013	18,0%	Ставка рефінансування застосовується до іпотечних кредитів, пропозиції на рефінансування яких надійшли до ДІУ з 23.11.2012 р., незважаючи на дату укладення банком договорів про іпотечний кредит
19.03.2013		15,3%	Ставка рефінансування діє з 19.03.2013 р. для іпотечних кредитів, що надаються банками

Примітка: складено за даними ДІУ [72]

Як видно на рисунку 3.7 найвища ставка рефінансування іпотечних кредитів спостерігалася у період з 23.11.2012 р. до 18.03.2013 р. Саме у цей період обсяги іпотечного кредитування почали значно зменшуватися. На нашу думку, зниження ставки з 19.03.2013 р. до 15,3% необхідна для стабілізації ринку іпотечних кредитів. Найнижча ж ставка, яку пропонувала Державна іпотечна установа, спостерігалася у період з 08.08.2005 р. по 05.06.2006 р. і становила 7,5%.

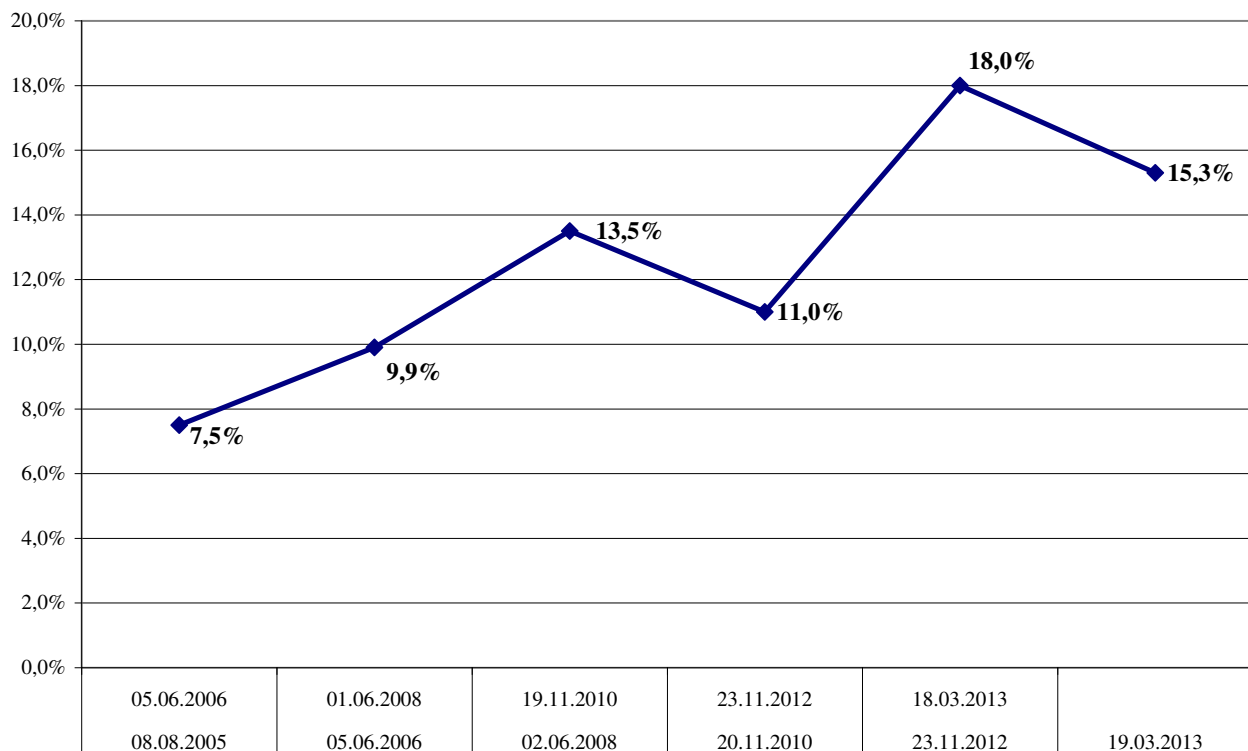


Рис. 3.7. Ставка рефінансування іпотечних кредитів за стандартами Державної іпотечної установи

Проаналізуємо програми іпотечного кредитування, які надаються банками з 50 лідерів за активами на купівлю вторинного житла під заставу його самого в розрізі термінів кредитування (табл. 3.8 – 3.12).

Таблиця 3.8

Програми кредитування вторинного житла під заставу його самого терміном більше 20 років

Аванс, %	Банк	Реальна ставка, % річних	
		Мінімальна	Максимальна
1	2	3	4
10	Ощадбанк	18,57	18,60
20	Київська Русь	20,25	21,10
	Укргазбанк	17,85	17,85
25	Ощадбанк	18,57	18,60
30	Unicredit Bank	23,77	23,81
	Universal Bank	23,25	23,31
	БАНК КРЕДИТ ДНІПРО	22,99	22,99
	Всеукраїнський Банк Розвитку	21,20	21,20
	Кредобанк	24,30	24,34
	Мегабанк	21,20	22,78

Продовження табл. 3.8

1	2	3	4
	Ощадбанк	12,10	12,57
	Перший Український Міжнародний Банк	22,83	22,84
	Сбербанк Росії (Україна)	24,50	24,53
	Укрсоцбанк, UniCredit Bank TM	19,07	20,11
	Ерсте Банк	18,92	18,97
35	Ощадбанк	17,57	17,60
40	Київська Русь	19,25	20,10
	Сбербанк Росії (Україна)	24,00	24,03
	УКРАЇНСЬКИЙ БІЗНЕС БАНК	27,76	27,76
50	Credit Agricole	26,15	26,25
	Київська Русь	18,25	19,10
	Кредобанк	24,05	24,09
	Сбербанк Росії	23,50	23,53

Примітка: складено за [71]

Отже, найнижчі відсоткові ставки за іпотечним кредитом пропонує Ощадбанк – 12,1-12,57%. При цьому аванс також є невеликим і становить 30% від суми. Найвищі ж відсотки за користування позикою пропонує Українській бізнес Банк – 27,76%. При цьому сума авансу становить 40% від суми. В цілому найбільший вибір програм іпотечного кредитування пропонується при початковому внескові у розмірі 30%. Середня мінімальна ставка за запропонованими програмами становить 21,3%, а середня максимальна – 21,57%.

Таблиця 3.9

Програми кредитування вторинного житла під заставу його самого терміном від 15 до 20 років

Аванс, %	Банк	Реальна ставка, % річних	
		Мінімальна	Максимальна
1	2	3	4
10	Ощадбанк	18,59	18,63
20	Київська Русь	20,36	21,16
	Укргазбанк	17,90	17,90
25	Ощадбанк	18,59	18,63
30	Unicredit Bank	23,80	23,84
	Universal Bank	23,29	23,36
	БАНК КРЕДИТ ДНЕПР	23,05	23,05
	Всеукраїнський Банк Розвитку	21,41	21,41
	Кредобанк	24,33	24,37

1	2	3	4
	МАРФІН БАНК	21,12	21,12
	Мегабанк	21,41	22,77
	ОТП Банк	25,91	26,20
	Ощадбанк	12,13	12,60
	Перший Український Міжнародний Банк	22,84	22,85
	Правекс-Банк	20,50	20,50
	Сбербанк Росії (Україна)	24,52	24,56
	УКРАЇНСЬКИЙ БІЗНЕС БАНК	27,75	27,75
	Укрсоцбанк, UniCredit Bank TM	19,11	20,16
	Ерсте Банк	18,96	19,02
35	Ощадбанк	17,60	17,63
	Укрексімбанк	31,31	31,31
40	ВТБ Банк	19,75	19,79
	ВТБ Банк	20,09	20,13
	Київська Русь	19,36	20,16
	Сбербанк Росії (Україна)	24,02	24,06
	УКРАЇНСЬКИЙ БІЗНЕС БАНК	25,01	25,01
	Укрексімбанк	31,26	31,26
50	Credit Agricole	26,22	26,33
	Банк Форум	22,18	22,27
	Київська Русь	18,36	19,16
	Кредобанк	24,08	24,12
	Сбербанк Росії (Україна)	23,52	23,56
	Правекс-Банк	20,00	20,00
60	Укрексімбанк	31,21	31,21

Примітка: за [71]

Отже, за даним терміном кредитування найменшу відсоткову ставку встановив Ощадбанк – 12,13-12,6%, аванс при цьому становить 30%. Найвища відсоткова ставка встановлена Укрексімбанком – 31,31%, з урахуванням сплати 35% авансу. Середня мінімальна ставка за терміном кредитування 15-20 років становить 22,34%, а середня максимальна – 22,53%.

Таблиця 3.10

Програми кредитування вторинного житла під заставу його самого
терміном від 10 до 15 років

Аванс, %	Банк	Реальна ставка, % річних	
		Мінімальна	Максимальна
1	2	3	4
10	Ощадбанк	18,16	18,70
20	Київська Русь	20,50	21,10

1	2	3	4
	Укргазбанк	18,00	18,00
25	Ощадбанк	18,16	18,70
	Хрещатик	25,20	25,20
30	Unicredit Bank	23,86	23,91
	Universal Bank	23,38	23,46
	БАНК КРЕДИТ ДНІПРО	23,16	23,16
	БТА Банк	24,37	24,50
	Всеукраїнський Банк Розвитку	21,72	21,72
	Кредобанк	24,38	24,44
	МАРФІН БАНК	21,19	21,19
	Мегабанк	21,72	22,76
	ОТП Банк	25,96	26,27
	Ощадбанк	12,20	12,67
	Перший Український Міжнародний Банк	22,86	22,88
	Південний	22,30	22,40
	Правекс-Банк	20,50	20,50
	Сбербанк Росії (Україна)	24,57	24,62
	УКРАЇНСЬКИЙ БІЗНЕС БАНК	25,62	27,72
	Укрсоцбанк, UniCredit Bank™	19,18	20,24
	35	Ерсте Банк	19,05
Ощадбанк		17,16	17,70
40	Укрексімбанк	31,39	31,39
	ВТБ Банк	19,81	19,86
	ВТБ Банк	20,15	20,20
	Київська Русь	19,50	20,10
	Сбербанк Росії (Україна)	24,07	24,12
	Фінанси та Кредит	24,29	24,40
	Укрексімбанк	31,34	31,34
50	Credit Agricole	26,36	26,50
	Банк Форум	22,30	22,40
	Київська Русь	18,50	19,10
	Кредобанк	24,13	24,19
	Сбербанк Росії (Україна)	23,57	23,62
60	Правекс-Банк	20,00	20,00
	Укрексімбанк	31,29	31,29

Примітка: складено за [71]

Найвища відсоткова ставка за іпотечним кредитом з терміном погашення від 10 до 15 років встановлена Укрексімбанком на рівні 31,39%, при цьому розмір авансу визначений на рівні 35%. Найменші ставки пропонує Ощадбанк з попереднім авансом в розмірі 30%, при цьому мінімальна відсоткова ставка за наданим кредитом становить 12,2%, а максимальна – 12,67%. Мінімальна

середня ставка за кредитами, які надаються від 10 до 15 років, становить 22,43%, а середня максимальна – 22,69%.

Таблиця 3.11

Програми кредитування вторинного житла під заставу його самого
терміном від 5 до 10 років

Аванс, %	Банк	Реальна ставка, % річних	
		Мінімальна	Максимальна
1	2	3	4
10	Ощадбанк	18,34	18,89
20	Київська Русь	21,08	21,29
	Укргазбанк	18,29	18,29
25	Ощадбанк	18,34	18,89
	Хрещатик	25,39	25,39
30	Unicredit Bank	24,04	24,10
	Universal Bank	23,66	23,75
	БАНК КРЕДИТ ДНІПРО	23,49	23,49
	БТА Банк	24,83	24,98
	Всеукраїнський Банк Розвитку	22,13	22,13
	Кредобанк	24,57	24,63
	МАРФІН БАНК	21,38	21,38
	Мегабанк	22,00	22,72
	ОТП Банк	26,14	26,46
	Ощадбанк	12,39	12,86
	Перший Український Міжнародний Банк	22,93	22,96
	Південний	22,67	22,79
	Правекс-Банк	20,00	20,00
	Сбербанк Росії (Україна)	24,74	24,79
	УКРАЇНСЬКИЙ БІЗНЕС БАНК	26,44	27,64
	Укрсоцбанк, UniCredit Bank TM	19,42	20,48
	35	Ерсте Банк	19,33
Ощадбанк		17,35	17,89
40	Укрексімбанк	31,62	31,62
	ВТБ Банк	20,00	20,39
	Київська Русь	20,08	20,29
	Сбербанк Росії (Україна)	24,24	24,29
	Фінанси та Кредит	24,66	24,79
50	Укрексімбанк	31,57	31,57
	Credit Agricole	26,82	26,98
	Банк Форум	22,67	22,79
	Київська Русь	19,08	19,29
	Кредобанк	24,32	24,38
	Сбербанк Росії (Україна)	23,74	23,79
60	Правекс-Банк	19,50	19,50
	Укрексімбанк	31,52	31,52
70	Ерсте Банк	22,30	22,39

Примітка: складено за [71]

Таким чином, знову найменший відсоток за користування позикою пропонує Ощадбанк – мінімальна ставка 12,39%, максимальна – 12,86. Аванс становить 30%. При сплаті 35% авансу Укрексімбанк пропонує іпотечний кредит під 31,62% річних, і ця ставка за кредитуванням терміном від 5 до 10 років є найвищою. Також Укрексімбанк надає іпотечні кредити під річну реальну ставку в 31,52% з попередньою сумою авансу 60%, а Ерсте Банк пропонує позичальникам програму зі ставкою кредитування 22,3-22,39% при першому внескові у 70% від суми позики. Середня мінімальна ставка склала 22,73%, максимальна – 23,06%.

Таблиця 3.12

Програми кредитування вторинного житла під заставу його самого з терміном кредитування від 1 до 5 років

Аванс, %	Банк	Реальна ставка, % річних	
		Мінімальна	Максимальна
1	2	3	4
10	Ощадбанк	19,80	20,35
20	Київська Русь	22,73	25,44
	Укргазбанк	20,47	20,47
25	Ощадбанк	19,80	20,35
	Хрещатик	26,85	26,85
30	Unicredit Bank	25,49	25,56
	БАНК КРЕДИТ ДНІПРО	25,96	25,96
	БТА Банк	28,45	28,62
	Всеукраїнський Банк Розвитку	22,31	22,31
	Кредобанк	26,00	26,07
	МАРФІН БАНК	22,82	22,82
	Мегабанк	22,00	22,43
	ОТП Банк	27,58	28,08
	Ощадбанк	13,85	14,31
	Південний	25,57	25,69
	Правекс-Банк	19,50	19,50
	Сбербанк Росії (Україна)	26,04	26,10
	УКРАЇНСЬКИЙ БІЗНЕС БАНК	26,82	27,06
	Укрсоцбанк, UniCredit Bank TM	21,23	22,30
	Ерсте Банк	21,50	25,95
35	Ощадбанк	18,80	19,35
	Укрексімбанк	33,37	33,37
40	ВТБ Банк	21,44	21,83
	Київська Русь	21,73	24,44
	Сбербанк Росії (Україна)	25,54	25,60
	Фінанси та Кредит	27,56	27,69

Продовження табл. 3.12

1	2	3	4
	Укрексімбанк	33,32	33,32
50	Credit Agricole	30,44	30,62
	Банк 3/4	30,88	30,92
	Банк Форум	25,57	25,69
	Київська Русь	20,73	23,44
	Кредобанк	25,75	25,82
	Сбербанк Росії (Україна)	25,05	25,10
	Правекс-Банк	19,00	19,00
60	Укрексімбанк	33,27	33,27
70	Ерсте Банк	24,46	24,55

Примітка: складено за [71]

За короткостроковим кредитуванням найнижчі відсоткові ставки пропонує Ощадбанк – 13,85-14,31%, аванс становить 30%. Найвищі процентні ставки пропонує Укрексімбанк – 33,37% з авансом у розмірі 35% від суми. Його ставки у даній категорії є найвищими, оскільки середня максимальна ставка за кредитами, наданими до 1 року складає 25,01%, а середня мінімальна – 24,49%.

Крім того, 9 банків з числа 50 лідерів за активами пропонують пільгові кредити на вторинну нерухомість за програмою Державної іпотечної установи (табл. 3.13).

Таблиця 3.13

Пільгові кредити на вторинну нерухомість

Банк	Термін	Аванс	Реальна ставка, % річних	
			мін.	макс.
1	2	3	4	5
Дельта Банк	5-20 років	30%	22,12	22,78
Діамантбанк	5-30 років	30%	16,97	18,65
Київська Русь	5-30 років	25%, 40%, 50%	19,17	22,08
Кредитпромбанк	5-30 років	25%	22,04	22,39
Терра Банк	5-30 років	25%, 35%, 50%	21,16	23,57
УКРАЇНСЬКИЙ БІЗНЕС БАНК	5-30 років	30%, 40%	22,00	22,00
Укрінбанк	5-30 років	25%	21,70	22,68
Фінанси та Кредит	5-30 років	25%, 50%	21,62	22,68
Хрещатик	5-30 років	25%	22,07	22,69

Примітка: складено за [71]

Отже, найнижча відсоткова ставка встановлена за іпотечними кредитами, які пропонує Діамантбанк, і становить від 16,97% до 18,65% залежно від терміну кредитування (від 5 до 30 років). Розмір авансу є фіксованим та становить 30%. У середньому ставки за пільговим кредитуванням коливаються в межах 20,98-22,17% річних.

Первинний ринок житла під заставу придбаного об'єкта кредитують 16 банків серед 50 лідерів за активами (табл. 3.14).

Таблиця 3.14

Програми кредитування первинного житла під заставу придбаного об'єкта

Об'єкт кредитування	Банк	Термін	Аванс	Реальна ставка, % річних	
				мін.	макс.
1	2	3	4	5	6
Без обмежень за локалізацією	Credit Agricole	1-20 років	50%	26,15	30,62
	Universal Bank	1-15 років	30%	24,79	27,43
	Банк 3/4	1 рік	50%	30,88	30,92
	Всеукраїнський Банк Розвитку	1-20 років	30%	21,20	22,31
	Київська Русь	1-20 років	20%, 40%, 50%	15,30	18,85
	Кредобанк	1-20 років	30%, 50%	25,05	27,07
	ОТП Банк	1-15 років	30%	25,91	28,08
	Південний	1-10 років	30%	22,30	25,69
	Сбербанк Росії (Україна)	1-20 років	30%, 40%, 50%	23,55	25,92
	УКРАЇНСЬКИЙ БІЗНЕС БАНК	1-20 років	30%, 40%	25,01	27,76
	Укрсоцбанк, UniCredit Bank™	1-20 років	30%	19,07	21,30
ЖК «Паркові озера»	Дельта Банк	1-10 років	30%	23,57	27,42
ЖК «Яскравий»	Дельта Банк	1-10 років	30%	23,57	27,42
Київська обл., м. Бориспіль, вул. Бабкіна,6	Кредитпромбанк	1-15 років	30%	17,10	18,85
Об'єкти компанії «Житло інвест»	Ощадбанк	1-20 років	30%, 40%	17,66	20,85
Житло в кредит в рамках співпраці з ВАТ ХК «Київміськбуд»	Укргазбанк	1-20 років	20%	17,45	20,07

Продовження табл. 3.14

ЖК «Чайка-2»	Укргазбанк	1-20 років	20%,50%	15,85	18,39
ЖК Grand Life	Укрсоцбанк, UniCredit Bank TM	1-20 років	25%	18,05	18,92
ЖК River Stone	Укрсоцбанк, UniCredit Bank TM	1-20 років	45%	19,11	21,30
ЖК «Ліко Град»	Укрсоцбанк, UniCredit Bank TM	1-20 років	40%	13,11	15,30
ЖК «Паркові озера»	Укрсоцбанк, UniCredit Bank TM	1-20 років	30%	19,07	21,30
Житловий комплекс по вул. Краснова («Форум Інвест»)	Хрещатик	5-10 років	25%	15,25	15,49
Житловий комплекс «Санаторний»	Хрещатик	5-10 років	25%	15,25	15,49
Комплекс «Васильківський»	Хрещатик	5-10 років	25%	15,25	15,49

Примітка: складено за [71]

Таким чином «найдешевші» кредити на первинну нерухомість без обмеження місця локалізації надає банк «Київська Русь», оскільки ставки кредитування коливаються в межах від 15,3% до 18,85%. Термін кредитування складає від 1 до 20 років, а розмір авансу залежно від обраної програми може становити 20%, 40% або 50% від суми. При визначеному місці локалізації на ринку первинного житла ставки за кредитом коливаються в межах від 13,11% (Укрсоцбанк, UniCredit Bank) до 27,42% (Дельта Банк), терміни кредитування становлять від 1 року до 20 років, а розмір авансу – 20-50%.

Серед 50 банків-лідерів за активами кредити на купівлю нерухомості первинного ринку під заставу альтернативної нерухомості вторинного ринку, яка є власністю позичальника, надають шість банків, без точної локалізації житла (табл. 3.15).

Таблиця 3.15

Програми кредитування первинного житла під заставу вторинного

Банк	Термін	Аванс	Реальна ставка, % річних	
			мін.	макс.
Банк Форум	1-15 років	60%	22,09	23,85
БТА Банк	1-10 років	30%	24,37	28,62
УКРАЇНСЬКИЙ БІЗНЕС БАНК	1-20 років	30%, 40%	25,01	27,76
Укрексімбанк	1-15 років	35%, 40%, 60%	31,21	33,37
Хрещатик	1-10 років	25%	25,20	26,85
Ерсте Банк	1-15 років	30%, 50%	18,96	25,45

Примітка: складено за [71]

За цією програмою найнижчі відсоткові ставки має Ерсте Банк – 18,96% та 25,45% від 1 до 15 років, розмір авансу 30% та 50%. А найвищі – Укрексімбанк – 31,21% та 33,37% на термін від 1 року до 15, розмір авансу 35%, 40% або 60%.

Отже, ринок іпотечного кредитування України на сьогодні розвивається недостатньо та має ряд невирішених проблем. Так, починаючи з 2009 року обсяги наданих іпотечних кредитів помітно скорочуються з кожним роком, при цьому кредитування здійснюється в основному в іноземній валюті, а саме в доларах США. Також великою проблемою цього ринку кредитування є високі відсоткові ставки, які пропонують банки. Так, найнижчі відсоткові ставки за іпотечними кредитами пропонує Ощадбанк, при чому ці ставки є меншими, ніж ті, які пропонуються рядом комерційних банків за пільговими кредитами. Найвищі відсоткові ставки з ряду програм має Укрексімбанк. Проблемою є також висока диференціація відсоткових ставок, які встановлюють комерційні банки.

3.2. Оцінка фінансово-економічних передумов розвитку іпотечного кредитування в Україні

Для визначення передумов розвитку іпотечного кредитування в Україні доцільно провести аналіз активів та пасивів банківської системи України.

Одним з головних показників діяльності банків є збільшення або зменшення сумарних активів за звітний період. Зростання суми сумарних активів окремого банку не є критерієм його високої надійності та привабливості для інвесторів та вкладників. Більш важливою є здатність банку ефективно використовувати наявний ресурсний потенціал.

Проведемо аналіз активів банківської системи України за допомогою таблиці 3.16 – 3.17.

Таблиця 3.16

Аналіз динаміки, складу та структури активів банківської системи України за 2006-2009 рр.

Найменування статті	2006		2007		2008		2009		Відхилення в (+,-)						Темп зростання, %		
	Сума, млн. грн.	Пито ма вага, %	Сума, млн. грн.	Пито ма вага, %	Сума, млн. грн.	Пито ма вага, %	Сума, млн. грн.	Пито ма вага, %	сумі, млн. грн.			питомій вазі, %			2007/ 2006	2008/ 2007	2009/ 2008
									2007/ 2006	2008/ 2007	2009/ 2008	2007/ 2006	2008/ 2007	2009/ 2008			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. Грошові кошти та банківські метали	11430	3,36	18313	3,06	20668	2,23	21725	2,47	6883	2355	1057	-0,30	-0,82	0,24	160,22	112,86	105,11
2. Кошти в НБУ	15280	4,49	19120	3,19	18768	2,03	23337	2,65	3840	-352	4569	-1,30	-1,16	0,62	125,13	98,16	124,34
3. Кореспондентські рахунки, що відкриті в інших банках	18535	5,45	26293	4,39	40406	4,36	51323	5,83	7758	14113	10917	-1,06	-0,02	1,47	141,86	153,68	127,02
4. Кредити надані, з них	269294	79,16	485368	80,98	792244	85,55	747348	84,90	216074	306876	-44896	1,81	4,57	-0,65	180,24	163,23	94,33
4.1. кредити, що надані суб'єктам господарювання	167661	49,29	276184	46,08	472584	51,03	474991	53,96	108523	196400	2407	-3,21	4,95	2,93	164,73	171,11	100,51
4.2. кредити, надані фізичним особам	77755	22,86	153633	25,63	268204	28,96	222538	25,28	75878	114571	-45666	2,77	3,33	-3,68	197,59	174,57	82,97
5. Довгострокові кредити, з них	157224	46,22	291963	48,71	507715	54,82	441778	50,18	134739	215752	-65937	2,49	6,11	-4,64	185,70	173,90	87,01
5.1. довгострокові кредити суб'єктам господарювання	90576	26,63	156355	26,09	266204	28,75	244412	27,76	65779	109849	-21792	-0,54	2,66	-0,98	172,62	170,26	91,81
6. Прострочена заборгованість за кредитами	4456	1,31	6357	1,06	18015	1,95	69935	7,94	1901	11658	51920	-0,25	0,88	6,00	142,66	283,39	388,20
7. Вкладення в цінні папери	14466	4,25	28693	4,79	40610	4,39	39335	4,47	14227	11917	-1275	0,53	-0,40	0,08	198,35	141,53	96,86
8. Резерви під активні операції банків, з них	13289	3,91	20188	3,37	48409	5,23	122433	13,91	6899	28221	74024	-0,54	1,86	8,68	151,92	239,79	252,91
8.1. резерви на відшкодування можливих втрат за кредитними операціями	12246	3,60	18477	3,08	44502	4,81	99238	11,27	6231	26025	54736	-0,52	1,72	6,47	150,88	240,85	223,00
Активи усього, млн. грн.	340179	100	599396	100	926086	100	880302	100	259217	326690	-45784	-	-	-	176,20	154,50	95,06

Таблиця 3.17

Аналіз динаміки, складу та структури активів банківської системи України за 2009-2012 рр.

Найменування статті	2009		2010		2011		2012		Відхилення в (+,-)						Темп зростання, %		
	Сума, млн. грн.	Пито ма вага, %	Сума, млн. грн.	Питом а вага, %	Сума, млн. грн.	Питом а вага, %	Сума, млн. грн.	Питом а вага, %	сумі, млн. грн.			питомій вазі, %			2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011
									2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/2 011			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. Грошові кошти та банківські метали	21725	2,47	26749	2,84	27008	2,56	30346	2,69	5024	259	3338	0,37	-0,28	0,13	123,13	100,97	112,36
2. Кошти в НБУ	23337	2,65	26190	2,78	31310	2,97	33740	2,99	2853	5120	2430	0,13	0,19	0,02	112,23	119,55	107,76
3. Кореспондентські рахунки, що відкриті в інших банках	51323	5,83	67596	7,18	78395	7,44	99472	8,82	16273	10799	21077	1,34	0,26	1,39	131,71	115,98	126,89
4. Кредити надані, з них	747348	84,90	755030	80,14	825320	78,28	815327	72,33	7682	70290	-9993	-4,75	-1,86	-5,95	101,03	109,31	98,79
4.1. кредити, що надані суб'єктам господарювання	474991	53,96	508288	53,95	580907	55,10	609202	54,05	33297	72619	28295	0,00	1,15	-1,05	107,01	114,29	104,87
4.2. кредити, надані фізичним особам	222538	25,28	186540	19,80	174650	16,57	161775	14,35	-35998	-11890	-12875	-5,48	-3,23	-2,21	83,82	93,63	92,63
5. Довгострокові кредити, з них	441778	50,18	420061	44,59	426430	40,45	394246	34,98	-21717	6369	-32184	-5,60	-4,14	-5,47	95,08	101,52	92,45
5.1. довгострокові кредити суб'єктам господарювання	244412	27,76	262199	27,83	290348	27,54	276683	24,55	17787	28149	-13665	0,07	-0,29	-2,99	107,28	110,74	95,29
6. Прострочена заборгованість за кредитами	69935	7,94	84851	9,01	79292	7,52	72520	6,43	14916	-5559	-6772	1,06	-1,49	-1,09	121,33	93,45	91,46
7. Вкладення в цінні папери	39335	4,47	83559	8,87	87719	8,32	96340	8,55	44224	4160	8621	4,40	-0,55	0,23	212,43	104,98	109,83
8. Резерви під активні операції банків	122433	13,91	148839	15,80	157907	14,98	141319	12,54	26406	9068	-16588	1,89	-0,82	-2,44	121,57	106,09	89,50
Активи усього, млн. грн.	880302	100	942088	100	1054280	100	1127192	100	61786	112192	72912	0,00	0,00	0,00	107,02	111,91	106,92

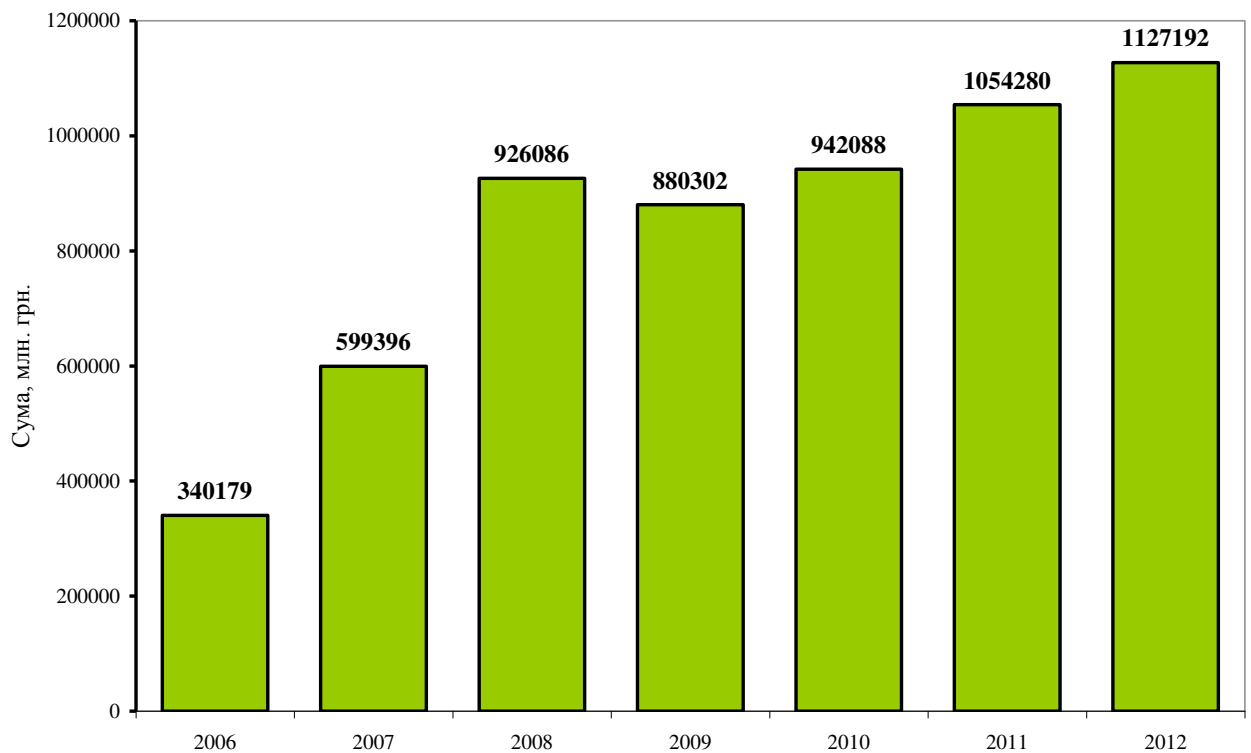


Рис. 3.8. Активи банківської системи України за 2006-2012 рр.

Отже, на сьогодні активи банківської системи України становлять 1,1 млрд. грн. Як видно на рисунку 3.8, у до кризовий період активи банків стрімко зростали. Так, у 2007 р. приріст активів склав 76%. Дане зростання відбулося за рахунок збільшення усіх груп активів, але найбільший приріст спостерігався за вкладеннями у цінні папери – зросли на 98% та довгостроковим кредитуванням – на 86%.

У 2008 р. активи зросли більш, ніж у 1,5 рази або 55% в порівнянні з 2007 р. Проте дане зростання є досить негативним для банківської системи України, оскільки воно відбулося за рахунок збільшення резервів під активні операції банків, які зросли більш ніж у 2 рази та простроченої заборгованості за кредитами – майже в 3 рази. Це явище у сучасному банківництві дістало назву «роздуті» резерви, коли банки для підвищення свого рейтингу в банківській системі України формували значні резерви за простроченою заборгованістю, яка давала змогу збільшити суму активів. У післякризовий період Національний

банк України для боротьби з цим явищем змінив вимоги щодо формування таких резервів.

На 2009 р. прийшовся пік світової фінансової кризи. Це знайшло свій відбиток і на активах банків, які скоротилися на 45784 млн. грн. або 5%. Дана тенденція була викликана скороченням обсягу кредитів на 6% та вкладень у цінні папери – на 3%. Хоча в абсолютному вираженні дані досить незначні, проте в абсолютному значенні дане зменшення досить велике та вагоме. Спостерігається також негативна тенденція щодо зростання обсягу простроченої заборгованості на 288%. За рахунок її зростання відбулось також збільшення резервів за активними операціями у 2,5 рази.

У 2010 р. банкам України вдалося знову наростити свої активи до докризового значення. Так, відносний їх приріст у порівнянні з 2009 р. склав 7%. Це збільшення було викликане в основному за рахунок зростання обсягів вкладень у цінні папери більш, ніж у 2 рази. Скоротилися темпи зростання простроченої заборгованості, що позитивно впливає на діяльність банків.

У 2011 р. приріст склав 12% за рахунок зростання всіх груп активів. Так, кошти в НБУ зросли на 20%, кошти в інших банках – на 16%, кредити надані – на 9%, резерви за активними операціями – на 6%, вкладення у цінні папери – на 5%. Позитивною є тенденція щодо скорочення обсягів простроченої заборгованості на 7%. Проте, на жаль, це скорочення найчастіше відбувається за рахунок її списання та покриття з резерву, а не її погашення позичальником.

У 2012 р. активи зросли на 7%. При абсолютному скороченні обсягів кредитування банкам вдалося наростити такі групи, як кореспондентські рахунки в інших банках – на 27%, грошові кошти та банківські метали – на 12%, вкладення в цінні папери – на 10%, кошти в НБУ – на 8%. Значне зростання такої групи активів як кореспондентські рахунки в інших банках свідчить про те, що банки є активними учасниками на міжбанківському ринку України. Прострочена заборгованість знову зменшилася на 9%, що є позитивним чинником банківської системи України.

Проведемо аналіз пасивів банківської системи України (табл. 3.18-3.19).

Таблиця 3.18

Аналіз динаміки, складу та структури пасивів банківської системи України за 2006-2009 рр.

Найменування статті	2006		2007		2008		2009		Відхилення в (+,-)						Темп зростання, %		
	Сума, млн. грн.	Питома вага, %	Сума, млн. грн.	Питома вага, %	Сума, млн. грн.	Питома вага, %	Сума, млн. грн.	Питома вага, %	сумі, млн. грн.			питомій вазі, %			2007/ 2006	2008/ 2007	2009/ 2008
									2007/ 2006	2008/ 2007	2009/ 2008	2007/ 2006	2008/ 2007	2009/ 2008			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. Капітал, з нього	42566	12,51	69578	11,61	119263	12,88	115175	13,08	27012	49685	-4088	-0,90	1,27	0,21	163,46	171,41	96,57
1.1. сплачений зареєстрований статутний капітал	26266	7,72	42873	7,15	82454	8,90	119189	13,54	16607	39581	36735	-0,57	1,75	4,64	163,23	192,32	144,55
2. Зобов'язання банків, з них	297613	87,49	529818	88,39	806823	87,12	765127	86,92	232205	277005	-41696	0,90	-1,27	-0,21	178,02	152,28	94,83
2.1. кошти суб'єктів господарювання	76898	22,61	111995	18,68	143928	15,54	115204	13,09	35097	31933	-28724	-3,92	-3,14	-2,45	145,64	128,51	80,04
2.1.1. з них строкові кошти суб'єктів господарювання	37675	11,08	54189	9,04	73352	7,92	50511	5,74	16514	19163	-22841	-2,03	-1,12	-2,18	143,83	135,36	68,86
2.2. кошти фізичних осіб	106078	31,18	163482	27,27	213219	23,02	210006	23,86	57404	49737	-3213	-3,91	-4,25	0,83	154,11	130,42	98,49
2.2.1. з них строкові кошти фізичних осіб	81850	24,06	125625	20,96	175142	18,91	155201	17,63	43775	49517	-19941	-3,10	-2,05	-1,28	153,48	139,42	88,61
Пасиви, усього	340179	100	599396	100	926086	100	880302	100	259217	326690	-45784	-	-	-	176,20	154,50	95,06

Таблиця 3.19

Аналіз динаміки, складу та структури пасивів банківської системи України за 2009-2012 рр.

Найменування статті	2009		2010		2011		2012		Відхилення в (+,-)						Темп зростання, %		
	Сума, млн. грн.	Пито- ма вага, %	Сума, млн. грн.	Пито- ма вага, %	Сума, млн. грн.	Пито- ма вага, %	Сума, млн. грн.	Пито- ма вага, %	сумі, млн. грн.			питомій вазі, %			2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011
									2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2010 / 2009	2011/ 2010	2012/ 2011			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. Капітал, з нього	115175	13,08	137725	14,62	155487	14,75	169320	15,02	22550	17762	13833	1,54	0,13	0,27	119,58	112,90	108,90
1.1. сплачений зареєстрований статутний капітал	119189	13,54	145857	15,48	171865	16,30	175204	15,54	26668	26008	3339	1,94	0,82	-0,76	122,37	117,83	101,94
2. Зобов'язання банків, з них	765127	86,92	804363	85,38	898793	85,25	957872	84,98	39236	94430	59079	-1,54	-0,13	-0,27	105,13	111,74	106,57
2.1. кошти суб'єктів господарювання	115204	13,09	144038	15,29	186213	17,66	202550	17,97	28834	42175	16337	2,20	2,37	0,31	125,03	129,28	108,77
2.1.1. з них строкові кошти суб'єктів господарювання	50511	5,74	55276	5,87	74239	7,04	92786	8,23	4765	18963	18547	0,13	1,17	1,19	109,43	134,31	124,98
2.2. кошти фізичних осіб	210006	23,86	270733	28,74	306205	29,04	364003	32,29	60727	35472	57798	4,88	0,31	3,25	128,92	113,10	118,88
2.2.1. з них строкові кошти фізичних осіб	155201	17,63	206630	21,93	237438	22,52	289129	25,65	51429	30808	51691	4,30	0,59	3,13	133,14	114,91	121,77
Пасиви, усього	880302	100	942088	100	1054280	100	1127192	100	61786	112192	72912	0,00	0,00	0,00	107,02	111,91	106,92

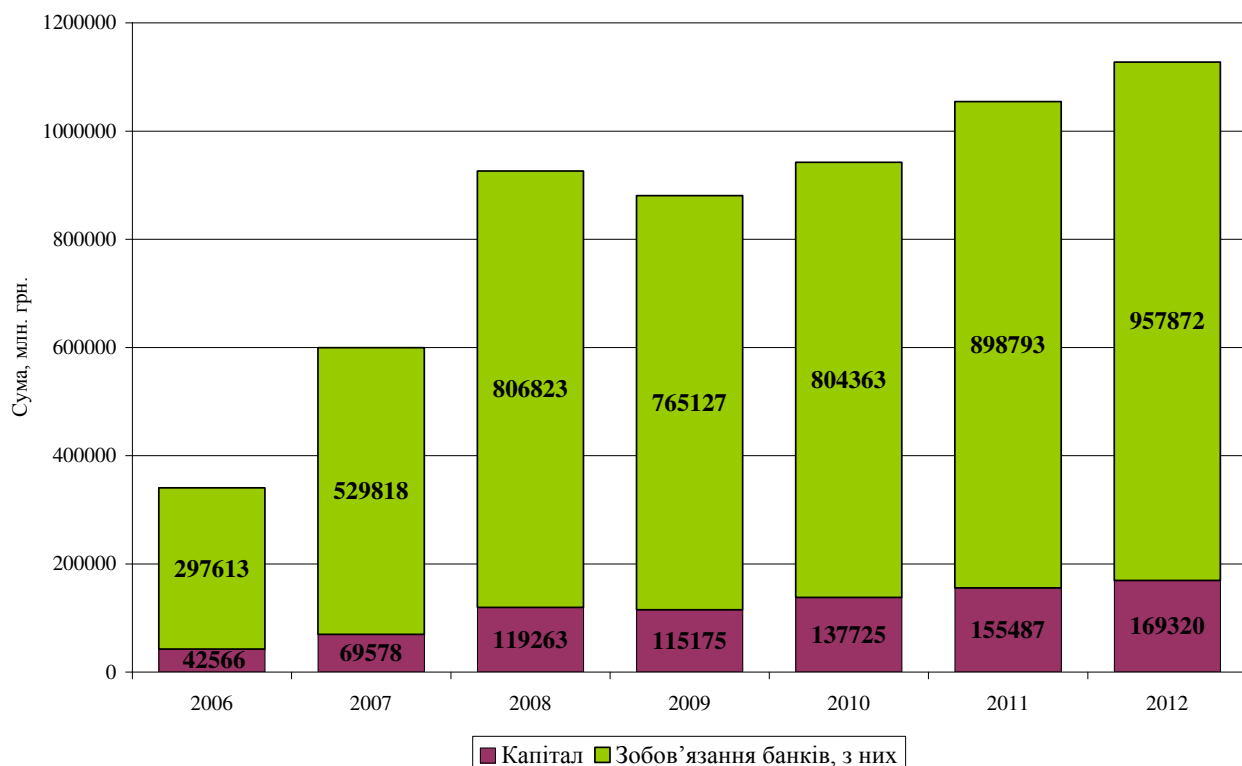


Рис. 3.9. Співвідношення капіталу та зобов'язань банківської системи у 2006-2012 рр.

Отже, у структурі пасивів банківської системи переважають зобов'язання банків, оскільки дане джерело формування пасивів є на сьогодні основним (рис. 3.9). Так, у 2006 р. співвідношення капіталу банків та зобов'язань становило 13% та 87% відповідно, у 2007 р. – 12% та 88%, у 2008 р. та 2009 р. – 13% та 87% у 2010 р., 2011 р. та 2012 р. – 15% та 85%.

Якщо ж аналізувати в цілому по банківській системі динаміку приросту (скорочення) пасивів, то спостерігаються тенденції, аналогічні до ситуацій з активами. Кризовий 2009 р. знайшов свій відбиток як на капіталі, так і на зобов'язаннях банківської системи. Так, якщо у 2007 р. приріст капіталу становив 63% в порівнянні з 2006 р., а у 2008 р. – на 71% в порівнянні з попереднім роком, то у 2009 р. відбулося зменшення на 4,1 млрд. грн., або на 3%. Проте, уже у 2010 р. капітал банківської системи зріс зі 115 млрд. грн. у 2009 р. до 138 млрд. грн., що значно перевищило показники у до кризовий період.

Аналогічна ситуація спостерігається і з зобов'язаннями банків. Так, їх приріст у 2007 р. становив 78%, у 2008 р. – 15%, то у 2009 р. відбулося скорочення на 5%. Проте, у післякризовий період зобов'язання банків спочатку зросли на 5% у 2010 р. і становили 804 млрд. грн., у 2011 р. на 12%, а у 2012 р. на 7%, що свідчить про те, що банкам вдалося повернути довіру населення до банківської системи.

Однією з головних проблем, які стримують на сьогодні розвиток ринку іпотечного кредитування, є відсутність так званих «довгих» грошей. Так, на сьогодні банки України формують іпотечні кредити за рахунок депозитів та інших залучених коштів, а не за рахунок випуску іпотечних облігацій або сертифікатів. Це пов'язано з нерозвиненістю фондового ринку України та низькою практикою застосування даних інструментів у банківській системі.

Так, спробу випустити іпотечні облігації на суму наданих рефінансованих кредитів було здійснено Державною іпотечною установою 6 серпня 2008 року на загальну номінальну вартість 200 млн. грн. (табл. 3.20).

Таблиця 3.20

Звичайні іпотечні облігації, випущені Державною іпотечною установою у 2008р.

Серія	Сума, у грн.	Дата початку обігу	Дата погашення	Результат проведення операції
1	2	3	4	5
«А»	30	07.08.2008	15.08.2011	Погашення звичайних іпотечних облігацій серії «А» відбулося, відповідно до умов зареєстрованого проспекту емісії цінних паперів, протягом одного банківського дня
«В»	30	07.08.2008	16.08.2011	Реєстрацію випуску звичайних іпотечних облігацій серії «В» Державної іпотечної установи скасовано відповідно до Розпорядження № 5-С-ІО від 22.09.2009 року, виданого Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.
«С»	30	07.08.2008	17.08.2011	Реєстрацію випуску звичайних іпотечних облігацій серії «С» Державної іпотечної установи скасовано відповідно до Розпорядження № 6-С-ІО від 22.09.2009 року, виданого Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

1	2	3	4	5
«D»	30	07.08.2008	18.08.2011	Реєстрацію випуску звичайних іпотечних облігацій серії «D» Державної іпотечної установи скасовано відповідно до Розпорядження № 7-С-ІО від 22.09.2009 року, виданого Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.
«E»	30	07.08.2008	19.08.2011	Реєстрацію випуску звичайних іпотечних облігацій серії «E» Державної іпотечної установи скасовано відповідно до Розпорядження № 8-С-ІО від 22.09.2009 року, виданого Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.
«F»	30	07.08.2008	20.08.2011	Реєстрацію випуску звичайних іпотечних облігацій серії «F» Державної іпотечної установи скасовано відповідно до Розпорядження № 9-С-ІО від 22.09.2009 року, виданого Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.
«G»	20	07.08.2008	21.08.2011	Погашення звичайних іпотечних облігацій серії «G» відбулося, відповідно до умов зареєстрованого проспекту емісії цінних паперів, протягом одного банківського дня

Примітка: складено за даними ДІУ [72]

Таким чином, реально було випущено в обіг та погашено іпотечних облігацій на суму 50 млн. грн., а не 200 млн. грн. у 2012 р.

Державна іпотечна установа у 2012 р. знову здійснила випуск іпотечних облігацій серії «Н» на 500 млн. грн. Номінальна вартість однієї звичайної іпотечної облігації – 100 000 грн. Запланований курс у перший день продажу складає 100% від номінальної вартості звичайних іпотечних облігацій. За звичайними іпотечними облігаціями серії «Н» встановлюється фіксована ставка доходності на рівні 10,5 %. Розмір іпотечного покриття на дату подання документів для реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій 571418694,69 грн. В пулі налічується 3562 іпотечних кредити. Середньозважений термін іпотечних активів в складі іпотечного покриття 181 місяць, або більше 15 років. Середньозважений розмір відсотків іпотечних активів в складі іпотечного покриття 13,86%. Звичайні іпотечні облігації розміщуються шляхом відкритого продажу на території України серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Дата початку первинного розміщення звичайних іпотечних облігацій серії «Н», 28 грудня 2012 року. Дата закінчення

розміщення звичайних іпотечних облігацій серії «Н» – 27 грудня 2013 року.
Дата погашення – 25 грудня 2015 року.

Ще одним із прикладів зміни джерел формування іпотечних кредитів з депозитів на цінні папери є їх сек'юритизація.

Перший досвід позабалансової класичної сек'юритизації іпотечних активів належить ВАТ «Приват-Банк», який у січні 2007 року підписав угоду щодо продажу прав і вимог за портфелем житлових іпотечних кредитів на користь іноземної установи з фінансування ліквідності «Ukraine Mortgage Loan Finance № 1 plc», яка створена згідно із законодавством Англії та Уельсу. Оскільки в нашому законодавстві відсутні відповідні положення стосовно сек'юритизації активів, ця операція була реалізована згідно з положенням Цивільного кодексу України [73-75]. У рамках цієї угоди були розміщені на міжнародному ринку капіталів три класи цінних паперів на загальну суму 180 млн. дол. США, яким був присвоєний інвестиційний рейтинг, вищий від суверенного рейтингу України (табл. 3.21). Надійність цінних паперів забезпечена якістю іпотечного покриття та юридичною структурою угоди, яка передбачає наявність страхового поліса і формування резервних фондів з метою додаткової гарантії захисту прав інвесторів.

Таблиця 3.21

Структура емісії цінних паперів Ukraine Mortgage Loan Finance №1 plc,
забезпечених іпотечними активами

Клас цінних паперів	A	B	C
Обсяг емісії, млн дол. США	134,1	36,9	9,0
Частка в загальному обсязі емісії, %	74,5	20,5	5,0
Дохідність, %	1mLIBOR + 210 б.п.	1mLIBOR + 375 б.п.	Нема даних
Дохідність на момент емісії	7,46 %	9,11 %	Нема даних
Середній термін обігу, років	3,53	7,17	25
Термін погашення	31.12.2031 р.	31.12.2031 р.	31.12.2031 р.
Рейтинг, присвоєний міжнародним рейтинговим агентством Fitch	BBB-	B+	NR

Примітка: складено за даними [61, 73, 76]

Портфель проданих іпотечних кредитів є незмінним і включає 10828 житлових іпотечних кредитів, номінованих у доларах США, на загальну суму

180 млн. дол. США. Іпотечний пул є географічно диверсифікованим, що зменшує рівень ринкового ризику конкретного регіону; відсоткові ставки за кредитами є фіксованими, середньозважена відсоткова ставка становить 14,3% річних; середньозважений термін кредитування – 14 років [61, 75]. Цінні папери були розміщені серед іноземних інституційних інвесторів таким чином: 28% від загальної емісії придбали інвестори з Великобританії, по 21% придбано інвесторами з Німеччини та Австрії, решта – з Франції, Португалії, Італії, Росії, Греції та Канади [73].

Аналіз угоди засвідчив високий рівень її підготовки та реалізації з урахуванням особливостей чинного законодавства, а емітовані цінні папери становлять інтерес для інвесторів, оскільки мають високий рівень надійності та ліквідності. Безумовно, вона є яскравим прикладом використання сек'юритизації як способу рефінансування іпотечних активів і «навчальним посібником» у подальшому розвитку іпотечного ринку України та його інтеграції до світового фінансового простору. Однак варто виділити і декілька негативних моментів цієї угоди. По-перше, не враховано ринковий ризик та особливості ринку нерухомості України – коефіцієнт LTV при видачі кредитів становив 82,6%, при емісії – 76,6%, проте ринок нерухомості «просів» у середньому на 50%, а тому при зверненні стягнення на предмет іпотеки існує можливість отримання збитків через низьку вартість нерухомості. По-друге, незважаючи на транскордонний характер, наявність резервних фондів та страхового поліса, спостерігається значна волатильність рейтингу угоди внаслідок погіршення економічної ситуації в країні та падіння рейтингу емітованих цінних паперів, забезпечених портфелем іпотечних кредитів, виданих на території України.

Тому при здійсненні наступних угод сек'юритизації іпотечних активів варто врахувати як позитивний, так і негативний досвід такої угоди, реально оцінити ефективність якої можна буде лише після погашення цінних паперів та підбиття підсумків, адже в умовах економічної кризи на фоні коливання

відсоткових ставок за платежами інвесторам значно підвищився кредитний ризик унаслідок погіршення соціально-економічного розвитку населення [77].

Перша балансова сек'юритизація іпотечних активів була проведена Укргазбанком у лютому 2007 року, у процесі якої були випущені звичайні іпотечні облигації на загальну суму 50 млн. грн. (табл. 3.22). Угода була організована за підтримки учасників проекту «Ініціатива сприяння кредитуванню», корпорації «Прагма» (Pragma Corporation) та Української національної іпотечної асоціації.

Таблиця 3.22

Показники емісії іпотечних облигацій Укргазбанку

Номінал облигації, грн.	1000
Кількість облигацій, штук	50000
Термін обігу, роки	3
Передбачена дохідність (купон), %	10,5 %
Вартість іпотечного покриття на момент емісії цінних паперів, грн.	56643684
Вартість іпотечного покриття на момент погашення цінних паперів, грн.	57659615
Кількість іпотечних кредитів у пулі, що виступає забезпеченням	393
Середньозважений термін іпотечних активів, що становлять іпотечне покриття, місяці	128 місяців
Середньозважений розмір відсоткової ставки за іпотечними кредитами, що становлять іпотечне покриття, %	14,38 %
Тривалість купонного періоду, днів	91 день
Кількість купонів	12
Виплачений дохід на одну облигацію за один купонний період, грн.	26,18

Примітка: складено за даними [61, 73, 78]

Підготовчий етап сек'юритизації становив понад рік. Управителем іпотечного пулу було призначено «HVB Ukraine», а аудитором – «Grant Thornton Ukraine», участь яких відіграла важливу роль, оскільки Укргазбанк зазнав певних труднощів під час фінансової кризи та був рекапіталізований у 2009 році.

Саме цю угоду можна вважати повністю успішною, адже іпотечні облигації оберталися на вітчизняному біржовому ринку, зокрема вони були включенні до лістингу ПФТС та були повністю погашені в лютому 2010 року з виплатою передбаченого доходу інвесторам. Сек'юритизація була вигідна для банку, адже дохідність за емітованими цінними паперами менша від

середньозваженої дохідності за кредитами на 3,92%, що дозволило повністю покрити витрати на реалізацію угоди [77].

У листопаді 2008 року банк «Хрещатик» також здійснив емісію звичайних іпотечних облігацій на загальну суму 70 млн. грн. з терміном обігу три роки, які отримали рейтинг міжнародного агентства Fitch B+ та пройшли процедуру лістингу на ПФТС. Проте в січні 2009-го облігації були викуплені емітентом у зв'язку з погіршенням макроекономічної ситуації та зниженням рейтингу Fitch до рівня B [79].

Отже, у докризовий період у банківській системі України спостерігався приріст активів та зобов'язань. У роки ж кризи банкам довелося скорочувати обсяги кредитування, що є основним джерелом доходів банку, що призвело до зменшення активів. Також через нестабільну ситуацію на фінансовому ринку скоротилися обсяги залучених та запозичених коштів. Проте у посткризовий період банки знову почали повільно нарощувати обсяги своїх зобов'язань, власний капітал та активи.

На жаль, ми не маємо на сьогодні вагомих передумов для стрімкого та стабільного розвитку ринку іпотечного кредитування України. Це пов'язано з тим, що основним джерелом формування іпотечних кредитів є депозитні вклади, а не боргові цінні папери. Так, емісію звичайних іпотечних облігацій було проведено Державною іпотечною установою, Приватбанком та Укргазбанком. Проте не всі вони є успішними, тому для розвитку даних джерел формування іпотечних кредитів необхідно вирішити ряд проблем, зокрема вдосконалювати законодавство з даного питання та забезпечувати з боку держави стабільний розвиток фондового ринку України.

3.3. Моделювання факторів розвитку ринку іпотечного кредитування

Житлові умови є одним із найскладніших показників умов життя населення, оскільки у забезпеченні житлом тісно переплітаються економічні можливості та соціальні пріоритети, особистий добробут і бюджетні обмеження,

індивідуальні переваги і державна стратегія, особисті і суспільні інтереси. На пошук шляхів їх узгодження, знаходження балансу між ними і встановлення певних меж у сучасних умовах повинна бути спрямована житлова політика. Специфіка забезпечення населення України житлом є наслідком взаємодії житлової політики, що визначається стратегією розвитку житлового фонду і потребами домашніх господарств у житлі, житлового будівництва як сегмента інвестиційної активності і виробничої галузі, що реалізує визначену стратегію, і житлово-комунального господарства як комплексу по використанню наявного і введеного в експлуатацію житлового фонду.

Квартирна черга та поліпшення житлових умов домогосподарств у 2000-2012 рр. здійснювалися дуже повільно; кількість сімей та однаків, які одержували житло протягом року, в середньому становили 1,65 % від квартирної черги. Кількість новозбудованого житла, придбаного за власні кошти, у 2,8-5,6 рази перевищувала кількість квартир, наданих громадянам із квартирної черги. Крім цих домогосподарств із квартирної черги, кількість бажаючих поліпшити свої житлові умови, за даними опитування про задоволення сімей житловими умовами, сягає 35-42%. Завдання житлової політики полягає у тому, щоб зробити доступним житло для більшості сімей [80].

На сьогодні в Україні здійснюється відповідно до Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затверджене постановою КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343 пільгове іпотечне кредитування. Тому для обґрунтування механізму і способів державної підтримки сімей у здійсненні житлової політики в Україні необхідно визначити оцінки коефіцієнта доступності житла, що враховують, як показує світова практика, вплив таких факторів: вартість житла, величину іпотечного кредиту (за існуючих умов кредитування) і першого внеску, можливість отримати кредит для домогосподарства, його сукупний дохід, витрати на утримання житла, страхові внески та гарантії [81-82].

Іпотечні кредити на придбання, будівництво та реконструкцію житла у 2006-2012 рр. становили 25-55% від всіх кредитів, наданих банками домашнім господарствам, із них 67-88% в іноземній валюті, причому житлові кредити переважно надавалися на термін понад 10 років. Але при існуючих цінах на житло кредити аж ніяк не доступні для більшості громадян, незважаючи на те, що до 42 % домогосподарств хотіли б поліпшити свої житлові умови, використовуючи власні кошти, що є у населення поза банківською системою України, із залученням пільгового кредитування та державних субсидій [83-84].

Тому виникає необхідність моделювання ринку іпотечного кредитування на основі коефіцієнта доступності житла.

Коефіцієнт доступності житла (K_d) використовується у міжнародних порівняннях, зокрема у програмі ООН з розвитку населених пунктів, і визначається відношенням медіанної (у наших оцінках – середньої) ціни типового житла до медіанного (середнього наявного) річного доходу сім'ї, показує кількість років, упродовж яких сім'я при існуючих поточних доходах може придбати житло:

$$K_d = (GC, CIN_{fhr}) = GC / CIN_{fhr} = C * S / CIN_{fhr} \quad (3.1)$$

де CIN_{fhr} – середній річний наявний дохід сім'ї із трьох осіб;

GC – вартість житла;

S – загальна житлова площа;

C – вартість m^2 житла [85].

Реальна оцінка коефіцієнта доступності житла визначається, якщо із наявного доходу вираховано поточні споживчі витрати на рівні річного прожиткового мінімуму для сім'ї із трьох чоловік (PM):

$$K_d = (GC, CIN_{fhr}, PM) = GC / (CIN_{fhr} - PM_{fhr}) = C * S / (CIN_{fhr} - PM_{fhr}) \quad (3.2)$$

Щоб сформулювати достатні і необхідні умови доступності житла з урахуванням поточних наявних доходів на сім'ю, передбачено оцінки коефіцієнта

доступності житла за варіантом, у якому враховано можливість надання субсидії, що компенсує вартість 76 м² житлової площі (згідно з Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, при придбанні житла за власні кошти [57]). Таку субсидію доцільно надавати тільки тим сім'ям, які потребують житла або поліпшення своїх житлових умов і накопичили достатньо коштів для сплати першого внеску. Субсидія на придбання 76 м² житла може вилучатися із кредиту для покриття решти його витрат за житло [86].

Формулювання умов для кредитування житла. Вважаємо, що оціночний щомісячний дохід на сім'ю при отриманні кредиту для придбання житла повинен бути таким, щоб його було достатньо для задоволення поточних споживчих потреб і сплати кредиту. Останній повинен не перевищувати, як прийнято у більшості країн світу, 25% доходу сім'ї. Мінімальний наявний (грошовий) дохід сім'ї за місяць для придбання житла стандартної площі за рахунок власних коштів і кредиту визначається за формулою:

$$CIN_{oh} = \left\{ \left\{ \left(LTV * C * S * \frac{RK}{12 * 100} \right) / \left[1 - \left(1 + \frac{RK}{12 * 100} \right)^{-(t * 12)} \right] \right\} \right\} * 100 / PI \quad (3.3)$$

де CIN_{oh} – оціночний мінімальний наявний дохід сім'ї;

LTV – частка кредиту у вартості житла;

C – середня вартість м² житла

S – загальна житлова площа;

RK – відсоткова ставка за іпотечний кредит;

t – термін кредиту, років;

PI – частка платежу за іпотечним кредитом у щомісячному доході сім'ї (~ 25%) [87].

Застосування пільгової відсоткової ставки при іпотечному кредитуванні житла передбачає зменшення середньозваженої поточної процентної ставки за

кредит. Тому оціночний мінімальний дохід сім'ї при пільговому іпотечному кредитуванні буде розраховуватися за наступною формулою:

$$CIN_{oh} = \left\{ \left(LTV * C * S * \frac{RK - RK_p}{12 * 100} \right) / \left[1 + \left(\frac{RK - RK_p}{12 * 100} \right)^{t * 12} \right] \right\} * 100 / PI \quad (3.4)$$

де RK_p – величина пунктів відсоткової ставки, що вилучається при пільговому кредитуванні житла.

Для реалізації викладеного методичного підходу створено інформаційну базу, що складається із статистичних даних про доходи домашніх господарств, рівня прожиткового мінімуму середньозваженої відсоткової ставки за кредит, середньої ціни м² житла. Ми припускаємо, що протягом аналізованого періоду частка авансу буде складати 30% від суми, термін кредитування – 15 років. Припустимо також, що середньостатистична загальна житлова площа протягом 2006-2012 рр. буде незмінна, і становитиме 58 м² (виходячи з вимог держаних програм, де зазначено, що мінімальна площа на 2 особи повинна становити 40 м², а на кожного наступного члена сім'ї – по 18 м²). Ставка, яку компенсує держава, становить 13%. Дані наведено у таблиці 3.23.

Таблиця 3.23

Початкові дані для оцінки показників доступності житла в Україні

Рік	Середній річний наявний дохід на 1 особу в місяць, грн.	Середній річний наявний дохід сім'ї із трьох осіб, грн.	Прожитковий мінімум на 1 особу у місяць, грн.	Прожитковий мінімум на сім'ю із трьох осіб рік, грн.	Частка кредиту у вартості житла, %	Вартість м ² житла, грн	Річна відсоткова ставка на іпотечний кредит, %	Термін кредиту, років	Середньостатистична загальна житлова площа, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2006	647,6	23313,6	453	16308	70	2783	12,4	15	58
2007	843,8	30376,8	492	17712	70	3388	13	15	58
2008	1143	41148	592	21312	70	4341	15,5	15	58
2009	1197,7	43117,2	701	25236	70	4290	25	15	58
2010	1540,5	55458	825	29700	70	4715	26	15	58
2011	1803,2	64915,2	894	32184	70	4574	20	15	58
2012	1994,3	71794,8	1017	36612	70	5142	22,3	15	58

Розрахунок проведемо у таблиці 3.24.

Коефіцієнт доступності житла за різними варіантами у 2006-2012 рр.

Рік	Коефіцієнт доступності житла	Коефіцієнт доступності житла з урахуванням прожиткового мінімуму	Оціночний щомісячний дохід сім'ї	Оціночний річний дохід сім'ї	Коефіцієнт доступності житла з урахуванням оціночного доходу сім'ї	Коефіцієнт доступності житла з урахуванням оціночного доходу сім'ї та прожиткового мінімуму	Оціночний щомісячний дохід сім'ї при умові участі у пільговому кредитуванні	Оціночний річний дохід сім'ї при умові участі у пільговому кредитуванні	Коефіцієнт доступності житла при умові пільгового кредитування	Коефіцієнт доступності житла при умові пільгового кредитування з урахуванням прожиткового мінімуму
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2006	6,924	23,041	5541,12	66493,41	2,428	3,216	5541,12	66493,41	2,428	3,216
2007	6,469	15,516	6961,50	83538,05	2,352	2,985	6961,50	83538,05	2,352	2,985
2008	6,119	12,693	10109,32	121311,87	2,075	2,518	4700,72	56408,64	4,463	7,174
2009	5,771	13,915	14878,14	178537,73	1,394	1,623	8361,52	100338,27	2,480	3,313
2010	4,931	10,617	16948,17	203378,00	1,345	1,575	9688,16	116257,94	2,352	3,159
2011	4,087	8,105	13046,08	156552,95	1,695	2,133	6676,65	80119,86	3,311	5,534
2012	4,154	8,477	16103,74	193244,85	1,543	1,904	8619,42	103433,00	2,883	4,463

Отже, з урахуванням стандартної житлової площі у розрахунку на 3 осіб та існуючих цін на житло при наявному річному доході найбільш доступне житло було у 2011 р., коли цей коефіцієнт склав 4,087 (рис. 3.10). Тобто, при доході 1803,2 грн. на одну особу, сім'я може дозволити собі придбати житло розміром 58 м² вартістю 4574 грн./м² за 4 роки, але при умові, що весь наявний дохід буде відкладатися на житло.

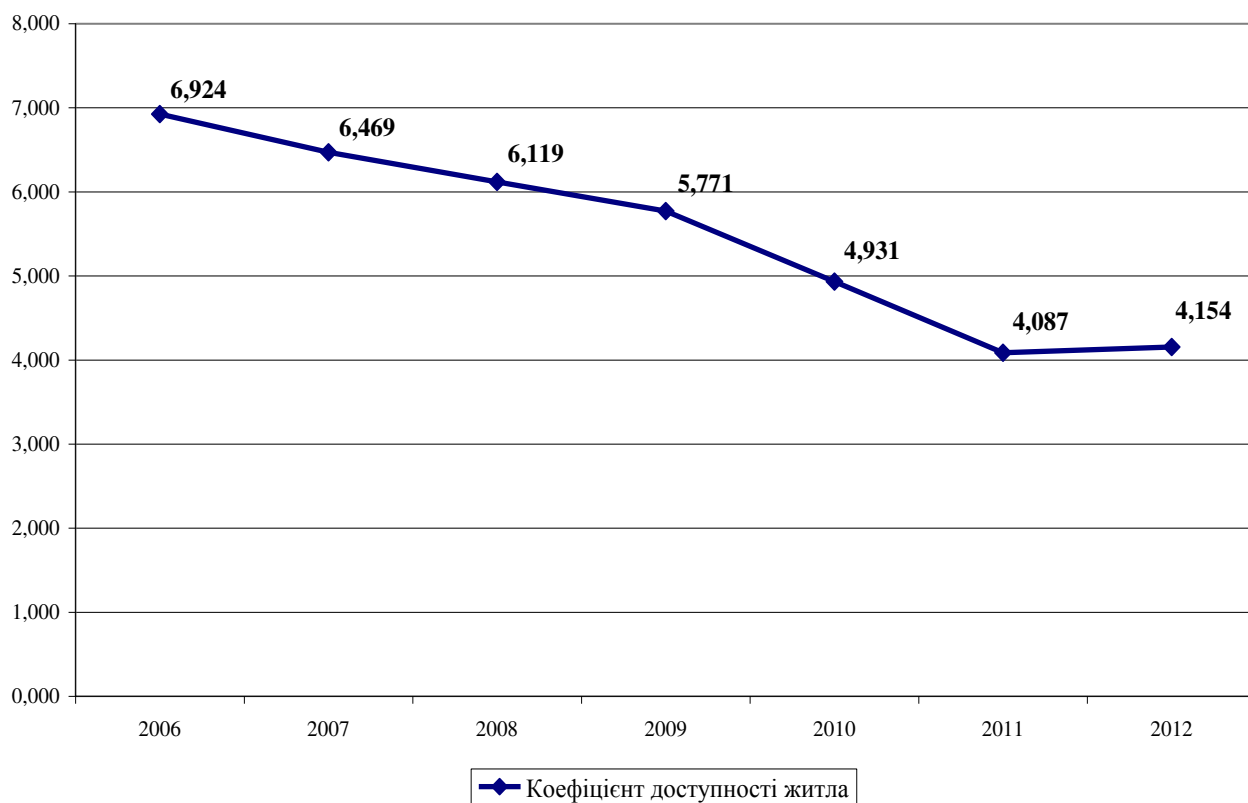


Рис. 3.10. Коефіцієнт доступності житла у 2006-2012 рр.

Найменш доступним житло було у 2006 р., коли коефіцієнт становив 6,924. Тобто для отримання житла розміром 58 м² кожний член сім'ї повинен був накопичувати свій наявний дохід протягом 7 років. При цьому вартість 1 м² склала 2783 грн., що майже у 2 рази менше за вартість у 2011 р. Проте, і середній річний наявний дохід у цей період є також низьким, і складав 23313,6 грн. у рік для сім'ї з трьох осіб.

У 2012 р. коефіцієнт доступності житла зріс на 0,067, і становить 4,154. При цьому вартість 1 м² склала 5142 грн., а річний наявний дохід на одну сім'ю – 71794,8 грн.

Але з урахуванням того, що всі члени сім'ї мають свої потреби у їжі, одязі, різних послугах тощо, які ми оцінили на рівні прожиткового мінімуму, то коефіцієнт доступності житла протягом 2006-2012 рр. змінився з 4,087-6924 до 8,105-23,041 (рис. 3.11).

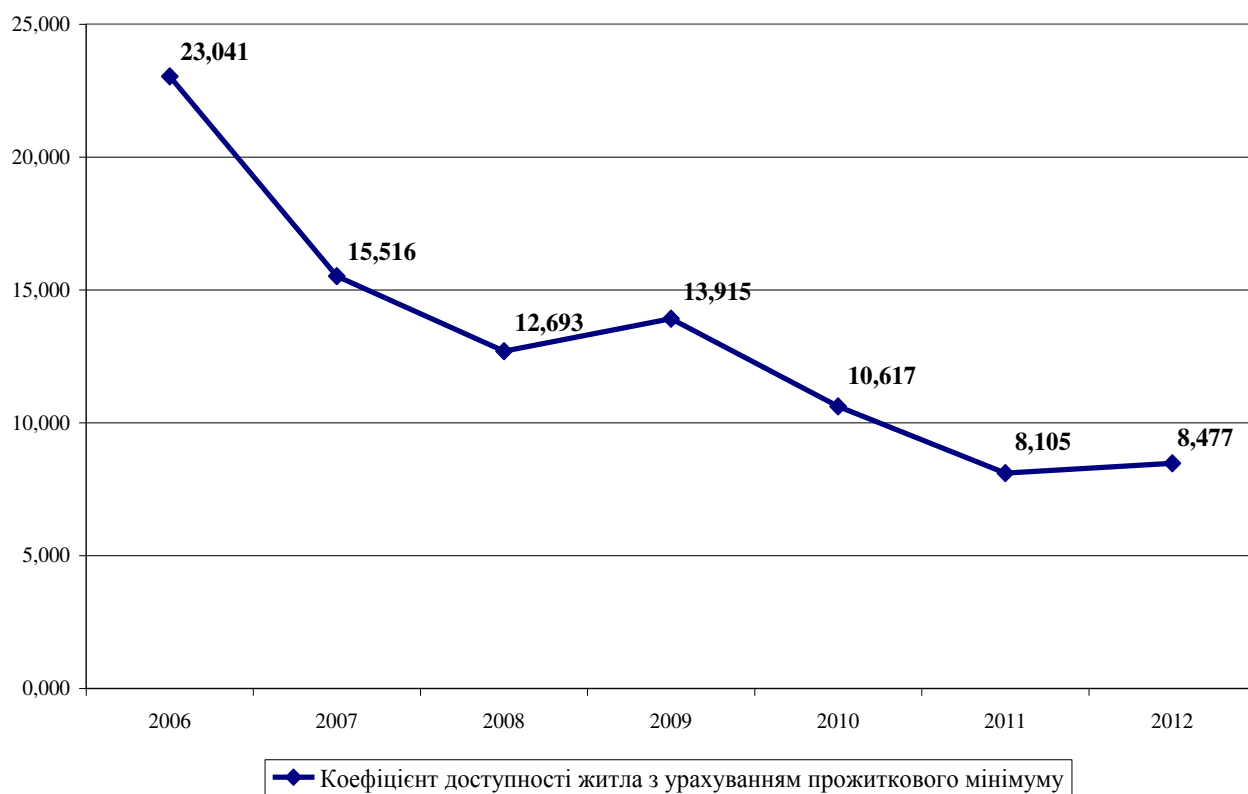


Рис. 3.11. Коефіцієнт доступності житла з урахуванням прожиткового мінімуму у 2006-2012 рр.

Таким чином, при наявному доході з урахуванням витрат у 2006 р. для придбання житла сім'ї необхідно накопичувати залишки коштів протягом 23 років, але при умові незмінності вартості житла, доходу та цін на товари і послуги.

Як видно на рисунку 3.11, до 2008 р. даний коефіцієнт знизився з 23,041 до 12,693. Але у період кризи даний коефіцієнт зріс до 13,915. проте до 2011 р. зменшився до рівня 8,105. У 2012 р. знову спостерігається зростання цього коефіцієнта до 8,477.

При моделюванні ситуації, коли сім'я мала накопичені кошти для сплати авансу в розмірі 30% від вартості житла, а іншу частину було б взято в іпотеку,

нам вдалося встановити, що річний дохід повинен бути набагато вищим за наявний (рис. 3.12). Так, найменша різниця між цими групами доходів була у 2006 р. і становила 43179,81 грн. на рік або у 1199,44 грн. на місяць у розрахунку на одну особу, оскільки оціночний місячний дохід на одну особу в 2006 р. становив 1847,04 грн.

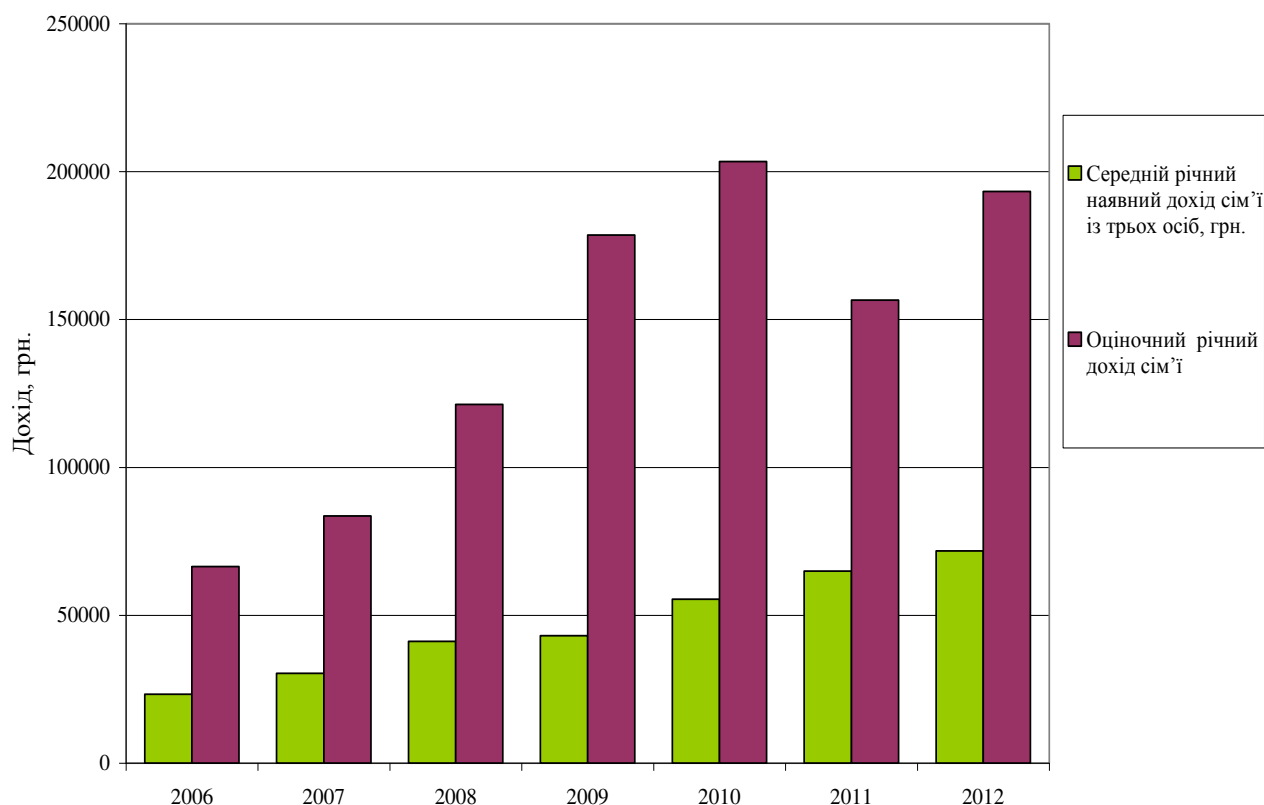


Рис. 3.12. Співвідношення наявного та оціночного річного доходу для сім'ї з трьох осіб у 2006-2012 рр.

Найбільший розрив у сумі 147920 грн. склав у 2010 р. Оскільки річний оціночний дохід на трьох осіб у цей рік становив 203378 грн., або 5649,39 грн. у місяць на одну особу, проти наявного річного доходу у розмірі 55458 грн.

За наявності розрахованого річного доходу сім'я змогла б одержати житло, витрачаючи всі кошти на погашення кредиту, в середньому протягом 1,8 років (рис. 3.13). При цьому найбільш доступним житло було у 2010 р., коли коефіцієнт склав 1,3 роки. А найбільший термін погашення іпотеки при наявності витрачання всіх наявних доходів був у 2006 р., і становив 2,4 роки.

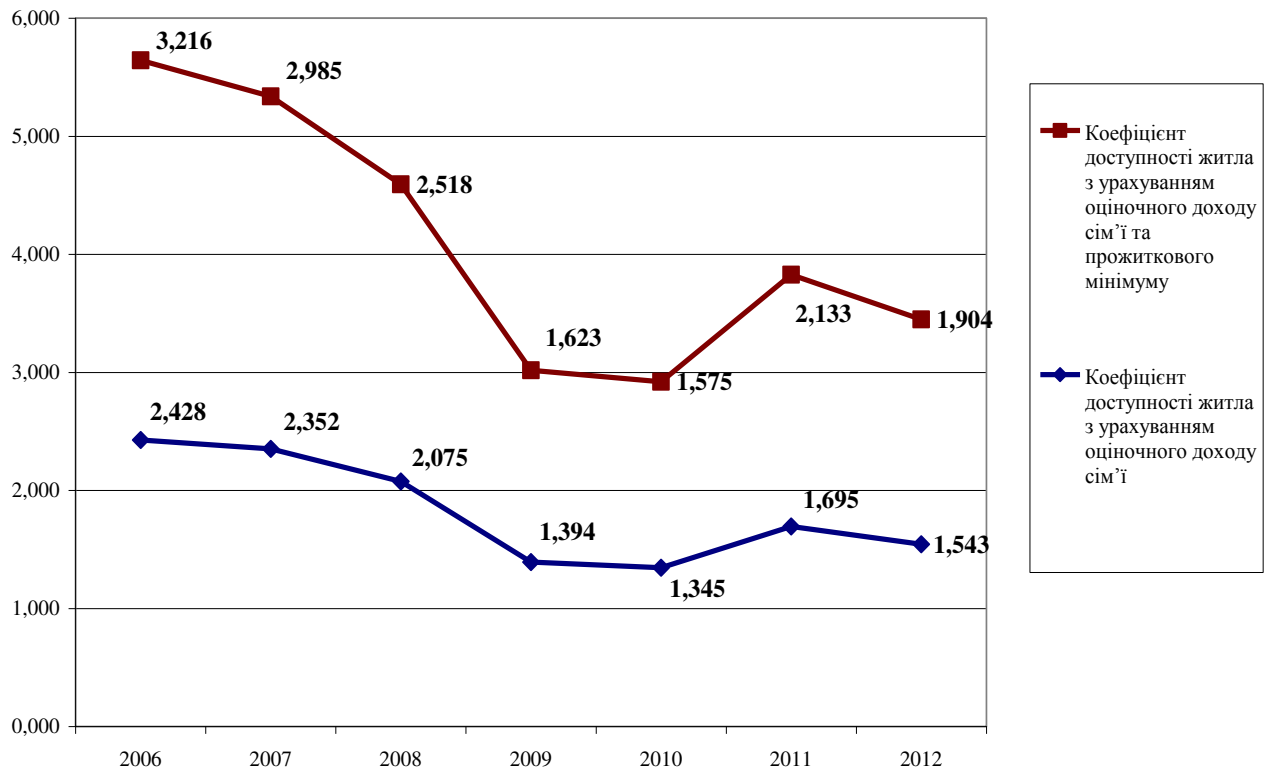


Рис. 3.13. Коефіцієнт доступності житла з урахуванням оціночного доходу та прожиткового мінімуму протягом 2006-2012 рр.

З урахуванням витрат сім'ї на власні потреби коефіцієнт доступності житла дещо погіршився. Проте розрив між терміном сплати іпотеки при наявності витрат на товари та послуги та при повному витрачанні доходу на кредит є незначним. Так, у 2010 р. з мінімальним терміном отримання житла даний коефіцієнт становив 1,575 проти 1,345. А максимальний термін був у 2006 р. і становив 3,2 роки проти 2,4. Тобто за наявності в населення оціночного доходу іпотека стала б більш доступною та популярною.

Ми також розраховали оціночний дохід з урахуванням пільгового кредитування. При цьому за пільгові умови брали вимоги Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, при придбанні житла за власні кошти [57], де максимальна ставка, яку компенсує держава, становить 13%. Так, оскільки ставки на іпотечні кредити протягом 2006-2007 рр. були нижчими за пільгові, то ми не будемо її застосовувати на цей період. Оціночний дохід при

пільговому кредитуванні у 2008-2012 рр. розраховано за формулою 3.4, результат наведено в таблиці 3.24. При цьому, як видно на рисунку 3.14, оціночний дохід при пільговому кредитуванні повинен бути значно нижчим за вище розрахований.

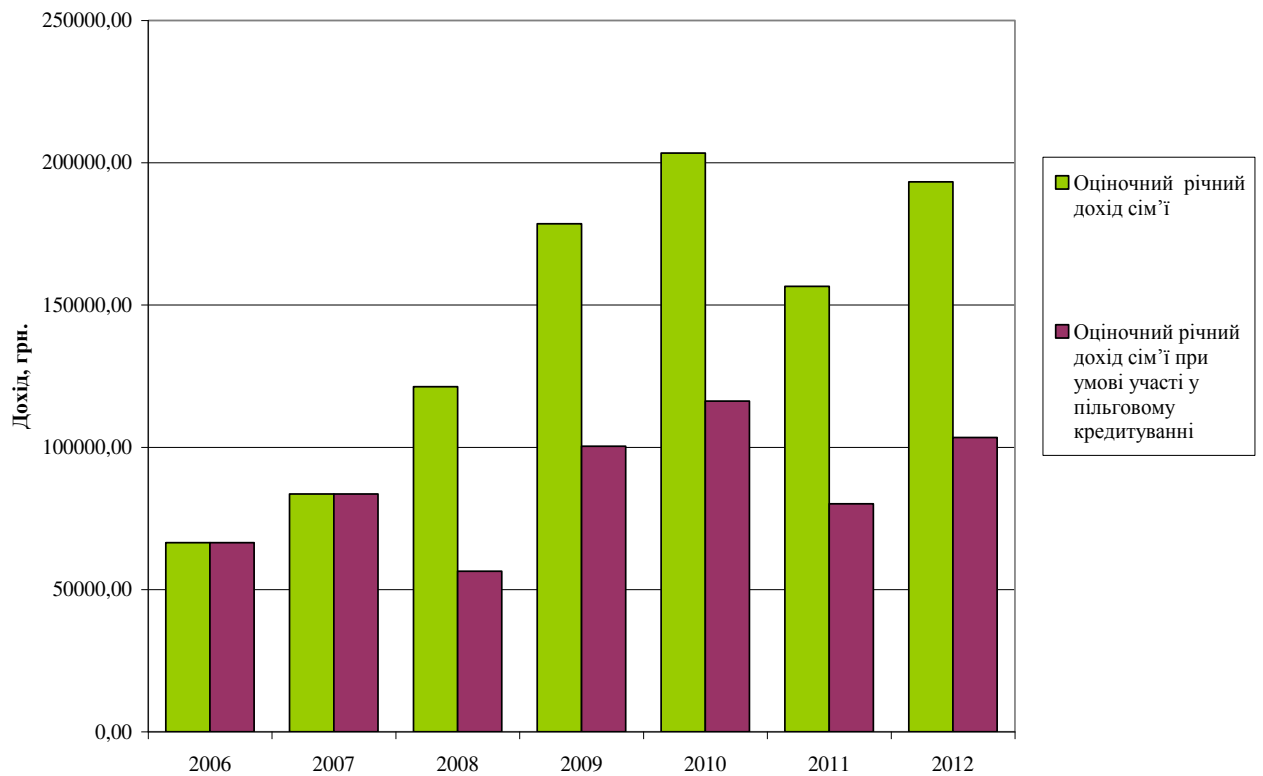


Рис. 3.14. Співвідношення звичайного оціночного річного доходу та за умов пільгового кредитування у 2006-2012 рр.

Співвідношення обсягів наявного та оціночного річного доходу з урахуванням пільгового кредитування (рис. 3.15) свідчить про те, що у 2008 р. та 2011 р. розрив між цими двома категоріями був мінімальним і склав 423,91 грн. та 422,35 грн. відповідно. Це пов'язано із низькими ставками на іпотечні кредити у цей період. Дана тенденція є досить позитивною для розвитку іпотечного кредитування та добробуту суспільства в цілому, адже свідчить про те, що наявного доходу за умов іпотечного кредитування є майже достатньо. Проте в інші роки різниця між цими категоріями є досить значною, що свідчить про низьку ефективність застосування пільгового кредитування за наявних економічних умов та доходів громадян.

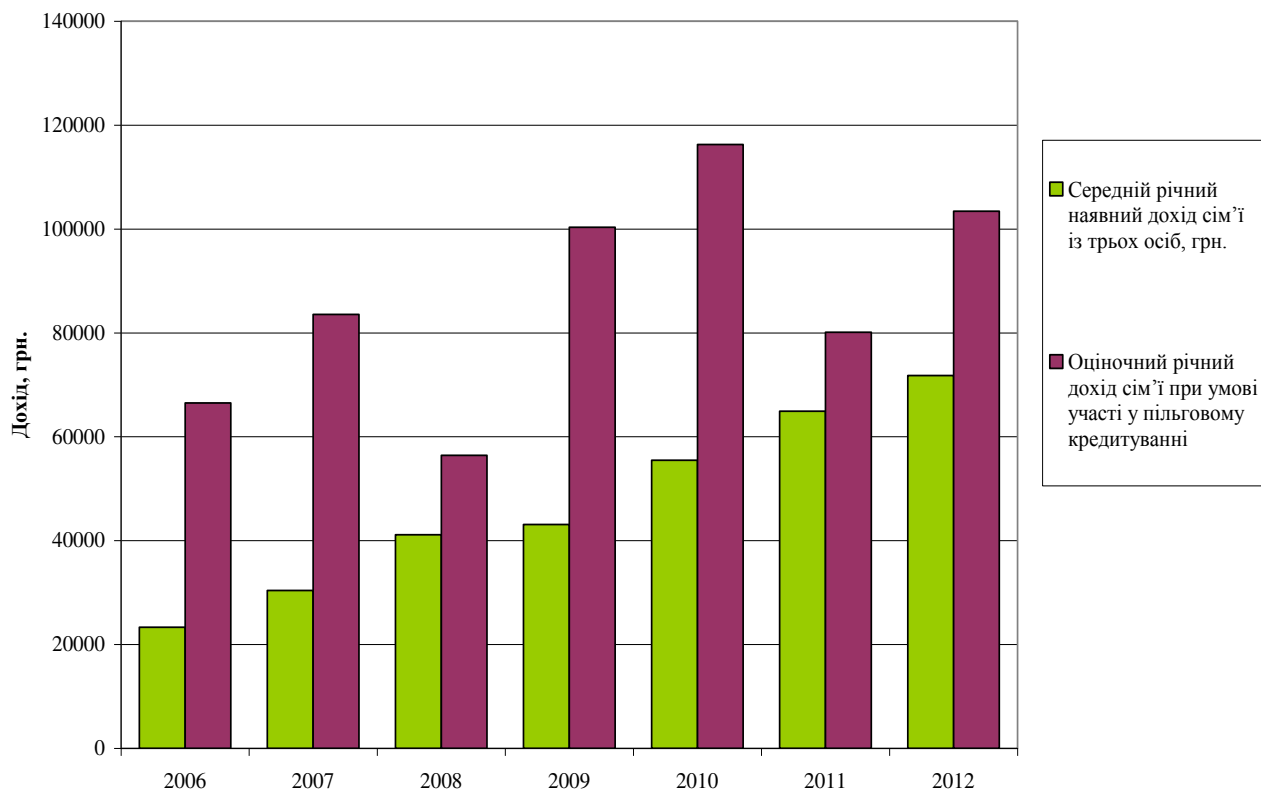


Рис. 3.15. Співвідношення наявного та оціночного річного доходу з урахуванням пільгового кредитування для сім'ї з трьох осіб у 2006-2012 рр.

Коефіцієнт доступності житла за умови пільгового кредитування та повного витрачання оціночного доходу протягом 2006-2012 рр. коливався в межах 2,352-4,463. При чому найгірший цей показник був у 2008 р. та 2011 р., де розрив з наявним доходом є мінімальним, що свідчить про низьку доступність житла за наявного доходу. Так, мінімальний термін на отримання житла у кредит був у 2007 р. та 2010р. і становив 2,4 роки. Максимальний – у 2008 р. і склав 4,5 роки.

У 2012 р. сім'я з трьох осіб за наявності місячного доходу у 2873 грн. на одну особу при річній відсотковій ставці на іпотечний кредит у розмірі 22,3% та за участі у програмі пільгового кредитування повинна була б сплачувати кредит протягом 2,9 років.

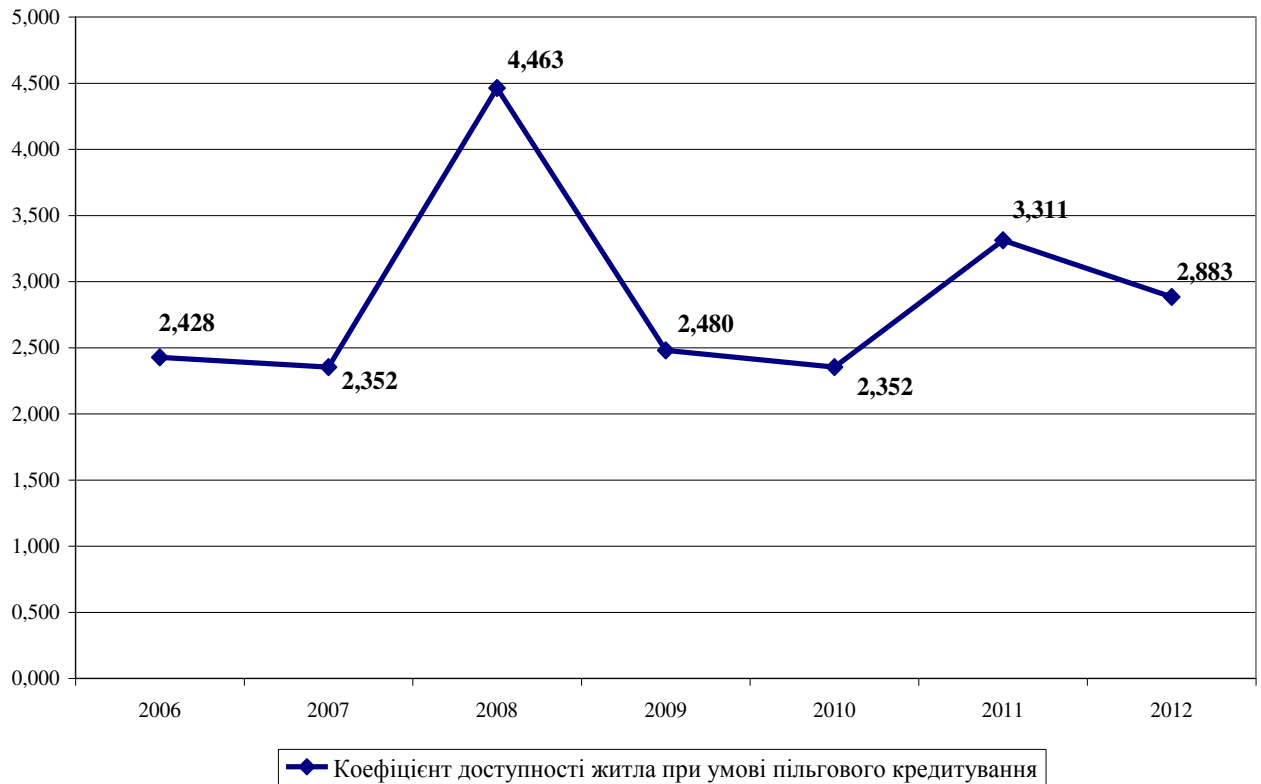


Рис. 3.16. Коефіцієнт доступності житла з урахуванням оціночного доходу за умов пільгового кредитування у 2006-2012 рр.

З використанням поправки на прожитковий мінімум коефіцієнт доступності житла погіршився та зріс (рис. 3.17). Так, максимальний термін кредитування є у 2008 р., і становить 7,2 р.

Найкращий даний показник у 2007 р. – 2,985, але у даний період пільгова ставка, яка компенсується державою, не застосовувалася, і ставка, яку сплачували позичальники, складала 13% проти 2,5%, які сім'я повинна була б сплачувати у 2008 р. Тобто коефіцієнт доступності житла значною мірою залежить також від вартості житла, а не лише від доходу сім'ї. Тому при порівнянні вважаємо, що найменший термін користування кредитом за умов пільгового кредитування був у 2010 р., і становив 3,2 роки.

Станом на 2012 р. коефіцієнт доступності житла за умови наявності у сім'ї з трьох осіб доходу у сумі 103433 грн. на рік та вартості житла 5142 грн./м² становить 4,5 роки.

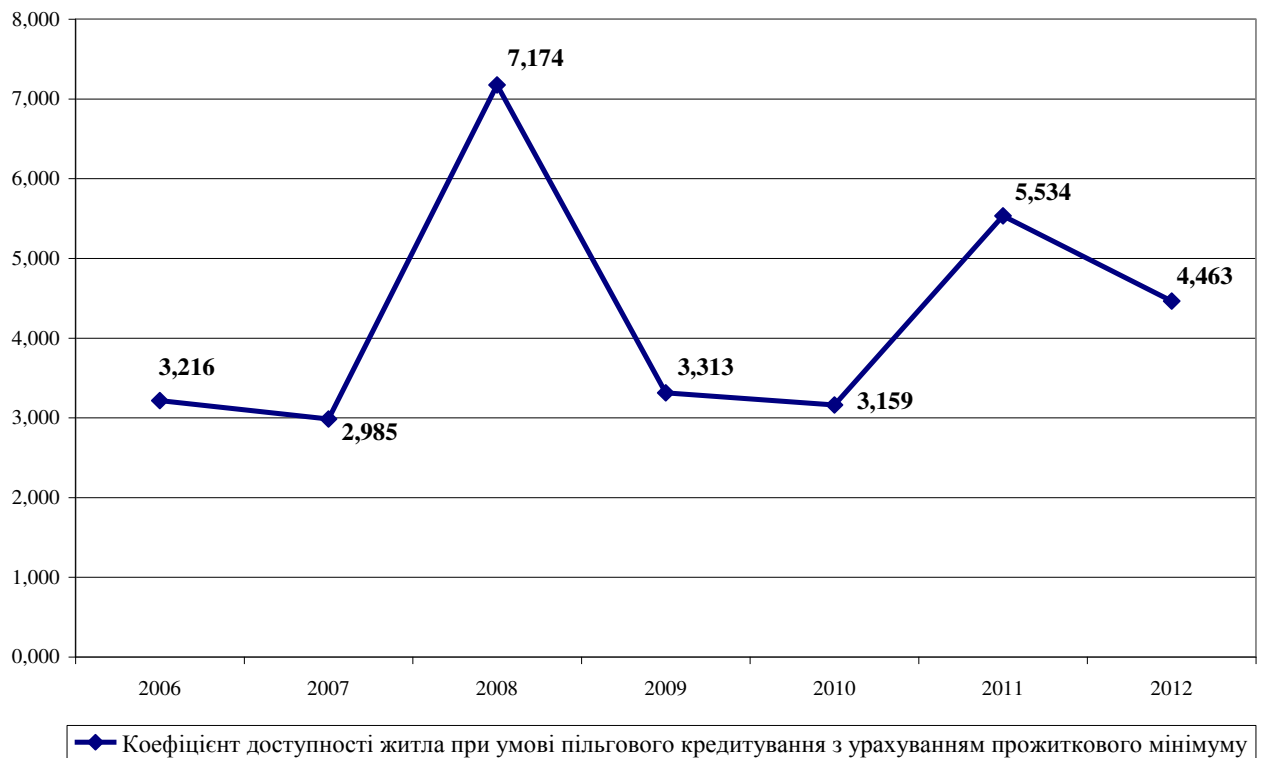


Рис. 3.17. Коефіцієнт доступності житла з урахуванням оціночного доходу та витрат за умов пільгового кредитування у 2006-2012 рр.

Отже, моделювання ринку іпотечного кредитування на основі коефіцієнта доступності житла показало, що за сьогоdnішнього наявного доходу в населення України житло є не надто доступним. Тому для покращення добробуту громадян необхідно, щоб обсяги доходів були більшими в середньому в 3,07 рази за існуючий дохід. І коефіцієнт доступності житла зменшується при використанні іпотечного кредиту. Це свідчить про те, що іпотека є одним із тих інструментів, який в змозі частково вирішити проблеми забезпечення населення житлом, але за умови зростання доходів громадян та зниження відсоткових ставок за кредит до рівня міжбанківських.

Таким чином, можемо констатувати, що ринок іпотечного кредитування активно розвивався до 2008 р. Але уже з 2009 р. обсяги іпотечних кредитів почали стрімко скорочуватися. Так, станом на квітень 2013 р. їх сума становить 190055 млн. грн., що менше майже в 1,5 рази за результат 2008 р.

Найбільш привабливим є довгострокове іпотечне кредитування, що пов'язано з меншою відсотковою ставкою за користування таким кредитом, а також незначного доходу громадян для сплати значних за розміром сум при короткостроковому. А от найбільш привабливою валютою є долар США, що вкотре підкреслює проблему «доларизації» ринку іпотечного кредитування. Це пов'язано з тим, що ставки за кредитом у цій валюті є нижчими за кредитування у вітчизняній, а також із стереотипом населення про те, що долар США є найбільш стабільною та надійною валютою, тому вони користуються більшим попитом. Але це породжує додаткові ризики як для кредитора, так і для позичальника, оскільки вони при цьому наражаються на значний валютний ризик.

Для моделювання ринку іпотечного кредитування в Україні нами також було проаналізовано передумови розвитку даного ринку. Так, даний аналіз підтвердив ще одну значну та наявну проблему на ринку іпотеки. Це відсутність так званих «довгих» грошей. На противагу розвиненим зарубіжним країнам, де основним джерелом формування є іпотечні цінні папери, вітчизняні банки кредитують під депозити. А спроби проведення рефінансування даних активів Державною іпотечною установою у 2008 р. були не надто успішними, оскільки було погашено іпотечних облігацій на суму лише у 50 млн. грн., замість 200 млн. грн.

Нами також було змодельовано ринок іпотечного кредитування на основі коефіцієнта доступності житла. Так, нам вдалося встановити, що основним фактором, який стримує розв'язання житлової проблеми в Україні, на сьогодні є низькі доходи громадян та зависокі ставки за іпотечними кредитами, які на сьогодні коливаються в межах 20,39-24,15% річних. Але при умові використання пільгових іпотечних кредитів та незначного зростання рівню доходів населення зростає можливість вирішення житлової проблеми, але за умови значного фінансування даної програми з боку держави.

РОЗДІЛ 4

НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

4.1. Аналіз державних програм іпотечного кредитування, що реалізуються в контексті стратегії розвитку ринку житла в Україні

На сьогодні в Україні діє Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затверджене постановою КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343 [57]. Цей Порядок визначає механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування частини відсотків за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об'єктах незавершеного будівництва або не реалізованого замовниками (управителями) в об'єктах, прийнятих в експлуатацію після 2007 року, житла (квартири в багатоквартирних житлових будинках, індивідуальні житлові будинки або майнові права на них).

Внаслідок виконання цієї масштабної програми житло зможуть отримати 30 тисяч громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Суть механізму полягає у частковій компенсації ставки за іпотечними кредитами.

На сьогодні розпочата реалізація цієї ініціативи. Урядом затверджено відповідний Порядок, у державному бюджеті у 2012 р. було передбачено 1 млрд. гривень на виконання даної програми. Станом на 2012 рік уряд профінансував 335 кредитів на загальну суму понад 79 млн. грн. за програмою «Доступне житло» [98].

На 2013 рік Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства планувало передбачити в держбюджеті 2 млрд. грн. на всі програми будівництва доступного житла, але Кабінет

Міністрів України запропонував передбачити 50 млн. грн. на будівництво доступного житла у 2013 році, що менше за необхідні кошти на 1,5 млрд. Проте Президент України в прямому ефірі проекту «Діалог з країною» заявив, що програма «Доступне житло», яка передбачає часткову компенсацію відсотків у 2013 р. буде профінансована у розмірі 1 млрд. грн. [99].

Поруч з даною програмою в Україні діє також програма пільгового кредитування молодих сімей, яка здійснюється Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву [100]. Порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла урегульований Положенням «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року №584 [101]. Відповідно до пункту 3 Положення 584 право на отримання кредиту мають молоді сім'ї та самотні молоді громадяни, які згідно з законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, а саме:

- 1) сім'я, в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно;
- 2) неповна сім'я в якій мати (батько) віком до 35 років включно мають неповнолітніх дітей (дитину);
- 3) самотні молоді громадяни віком до 35 років включно.

Кредит відповідно до п. 16 Положення 584 надається молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла терміном повернення до 30 років.

Перший внесок кандидата у позичальники згідно з підпунктом третім пункту 17 Положення 584 становить не менше як 6% передбаченої вартості будівництва (реконструкції) чи експертної оцінки вартості придбання об'єкта кредитування.

Відповідно до п. 20 Положення 584 розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла визначається регіональним відділенням Фонду,

виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю, вартості будівництва (реконструкції) житла за цінами, що діють на час укладення кредитної угоди, та витрат на страхування в період будівництва (реконструкції) житла.

Також Положенням 584 передбачено пільгові умови кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян, а саме: п. 30 Положення 584 передбачено, що позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3% річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 відсотків суми зобов'язань за кредитом; позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50 відсотків суми зобов'язань за кредитом [101].

Аналіз фінансування даної програми наведено у таблиці 4.1.

Таблиця 4.1

Динаміка розвитку молодіжного житлового кредитування

Рік	Виділено з Державного бюджету тис. грн.	Виділено з місцевих бюджетів тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, кв.м.
1	2	3	4	
1998	6199,90	6975,00	305	21937,40
1999	5640,00	11016,31	331	22943,30
2000	60709,90	15032,07	1421	93217,70
2001	54338,10	8253,90	1075	69853,00
2002	48309,50	8830,60	838	56679,50
2003	69359,30	17718,20	1123	78738,90
2004	122700,76	19680,13	1601	113370,70
2005	110571,38	20823,07	1089	79834,10
2006	91002,021	34289,283	646	45653,00
2007	94273,303	51450,449	632	44977,60
2008	76799,37	56538,10	486	35225,40
2009	0,00	34191,34	127	9323,60
2010	36119,955	31102,491	242	17298,30
2011	59999,90	40253,213	340	23338,58
2012	24891,256	37735,707	194	13886,60
Всього	861357,20	393889,80	10450	730279,73

Примітка: складено за даними ДФСМЖБ [101]

Як видно на рисунку 4.1, найбільший обсяг фінансування пільгового іпотечного кредитування спостерігався у період 2004-2008 рр. При цьому

основним джерелом фінансування був Державний бюджет України. Але у 2009 р. у зв'язку з економічною світовою кризою дана програма фінансувалася у незначному обсязі і виключно за рахунок місцевих бюджетів. Потім у 2010-2011 рр. дане фінансування було відновлено та постійно зростало. Але у 2012 р. у зв'язку зі змінами, які були внесені до програми «Доступне житло» щодо часткової компенсації, фінансування пільгового довгострокового кредитування зменшилося, а основним джерелом стали місцеві бюджети.

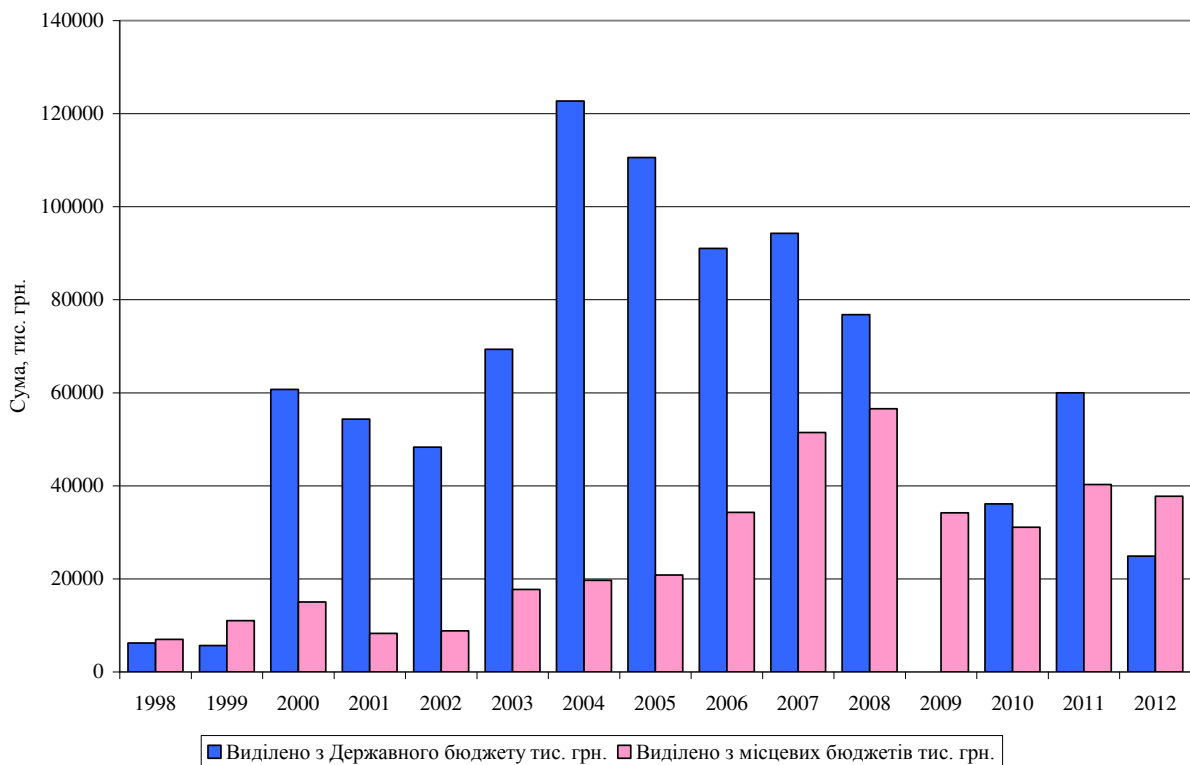


Рис. 4.1. Фінансування пільгового молодіжного довгострокового іпотечного кредитування

Ще одним яскравим показником ефективності даної програми є абсолютна кількість наданих кредитів (рис. 4.2).

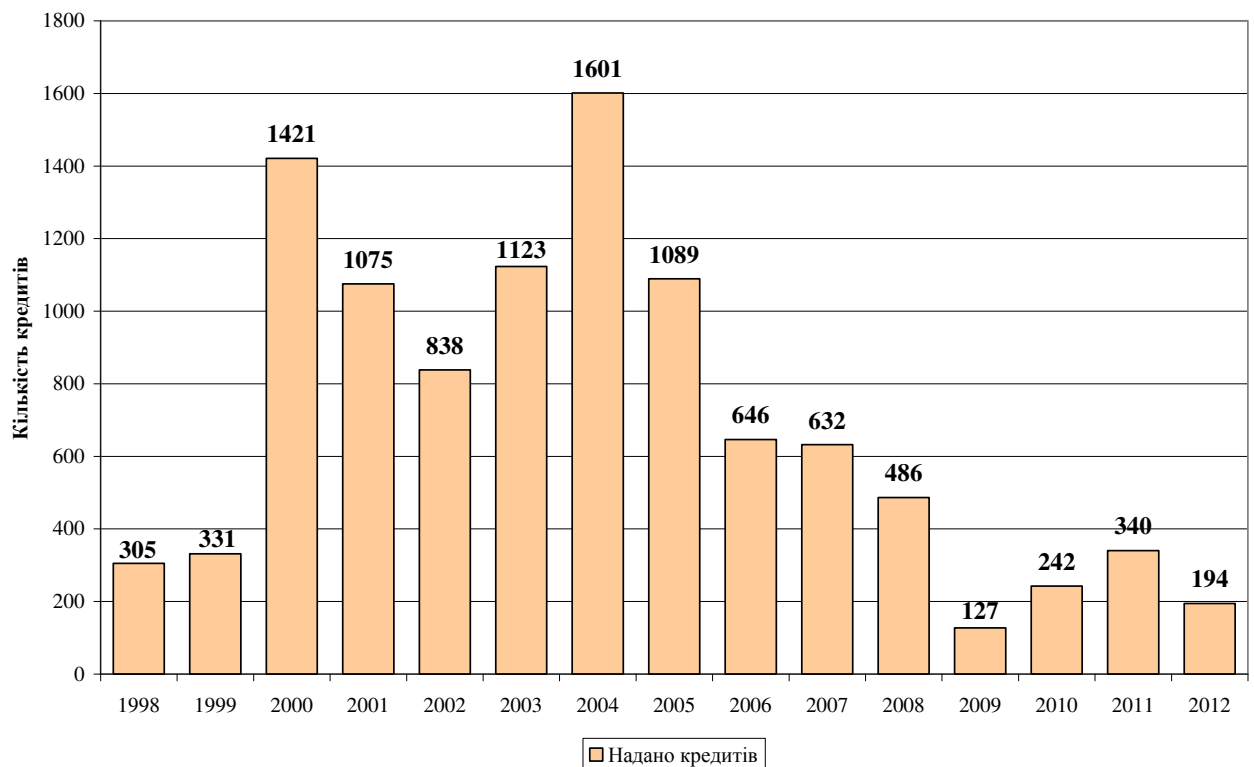


Рис. 4.2. Обсяги наданих кредитів за програмою пільгового молодіжного довгострокового іпотечного кредитування

Так, у період 2000-2005 рр. кількість наданих кредитів коливалася в межах 838-1601 іпотечний кредит, відповідно було забезпечено житлом таку ж саму кількість молодих сімей. Але у період 2006-2008 рр. попри значне фінансування даної програми обсяг видачі кредитів скоротився до 486. Потім у період 2009-2011 рр. житло в іпотеку змогли отримати від 127 до 340 сімей. Але у 2012 р. зі скороченням фінансування даної програми виникло і зменшення наданих іпотечних кредитів до 194. Цей показник є дуже малим, адже за даними Державного комітету статистики [102] квартирна черга станом на 1.01.2012 р. становила 1,087 млн. сімей, а реально отримати квартиру змогли лише 0,018% сімей. Тобто дана програма є не досить ефективною.

Щодо ефективності запровадження та використання програми здешевлення іпотечних кредитів, то тут також постає ряд негативних чинників. По-перше, як уже зазначалося вище, дана програма фінансується у досить незначному обсязі. А із запланованих 30000 сімей квартири за цією програмою

отримало лише 1200, при цьому в лютому 2013 р. дана програма була призупинена. Також ще однією з проблем є те, що майже всі квартири, які пропонуються, перевищують нормативну площу та вартість, що робить іпотеку менш привабливою [103].

Продемонструємо дану програму в дії. На офіційному сайті Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розміщений кредитний калькулятор, який дає змогу порахувати вартість іпотечного кредиту та скласти амортизаційний графік його погашення.

Для цього використаємо наступні дані:

1) вартість квадратного метра житла у будівельної організації: 5142 грн. (середня вартість новозбудованого житла по Україні станом на квітень 2012 р.);

2) загальна площа квартири: 58 кв. м. (умовно);

3) розрахункова вартість житла з урахуванням місця проживання громадянина: 5000 грн. (оскільки в умовах обрано обласні центри);

4) нормативна площа квартири, на яку надається часткова компенсація: 58 кв. м. (згідно з Положенням №343);

5) відсоткова ставка банку по кредиту: 16% (максимально допустима за даною програмою);

6) перший внесок: 30% (відповідно до середньостатистичних умов надання пільгових кредитів).

7) термін кредитування: 3 роки (умовно).

Розраховані дані:

1) загальна вартість квартири: 298236 грн.

2) перший внесок позичальника (30%): 89470.8 грн.

3) перевищення розрахункової вартості: 8236 грн.

4) перевищення розрахункової площі: 0 грн.

Разом: 8236 грн.

Вартість квартири, на яку надається часткова компенсація: 208765.2 грн.

Сума, на яку надає кредит у банку: 208765.2 грн.

Амортизаційний графік погашення кредиту представлено в таблиці 4.2.

Амортизаційний графік погашення іпотечного кредиту

Місяць	Залишок по кредиту на початок місяця, грн.	Щомісячний платіж за кредитом, без урахування відсотків, грн.	Щомісячні відсотки за користування кредитом, грн.	Загальний розмір щомісячного платежу банку, грн.	Відсотки, які компенсуються Державою (13%), грн.	Розмір відсотків, які сплачує Позичальник (3%), грн.	Фактична сума витрат Позичальника по кредиту, грн.
1	208 765,20	5 799,03	2 783,54	8 582,57	2 261,62	521,91	6 320,95
2	202 966,17	5 799,03	2 706,22	8 505,25	2 198,80	507,42	6 306,45
3	197 167,14	5 799,03	2 628,90	8 427,93	2 135,98	492,92	6 291,95
4	191 368,11	5 799,03	2 551,57	8 350,60	2 073,15	478,42	6 277,45
5	185 569,08	5 799,03	2 474,25	8 273,28	2 010,33	463,92	6 262,95
6	179 770,05	5 799,03	2 396,93	8 195,96	1 947,51	449,43	6 248,45
7	173 971,02	5 799,03	2 319,61	8 118,64	1 884,69	434,93	6 233,95
8	168 171,99	5 799,03	2 242,29	8 041,32	1 821,86	420,43	6 219,46
9	162 372,96	5 799,03	2 164,97	7 964,00	1 759,04	405,93	6 204,96
10	156 573,93	5 799,03	2 087,65	7 886,68	1 696,22	391,43	6 190,46
11	150 774,90	5 799,03	2 010,33	7 809,36	1 633,39	376,94	6 175,97
12	144 975,87	5 799,03	1 933,01	7 732,04	1 570,57	362,44	6 161,47
13	139 176,84	5 799,03	1 855,69	7 654,72	1 507,75	347,94	6 146,97
14	133 377,81	5 799,03	1 778,37	7 577,40	1 444,93	333,44	6 132,47
15	127 578,78	5 799,03	1 701,05	7 500,08	1 382,10	318,95	6 117,98
16	121 779,75	5 799,03	1 623,73	7 422,76	1 319,28	304,45	6 103,48
17	115 980,72	5 799,03	1 546,41	7 345,44	1 256,46	289,95	6 088,98
18	110 181,69	5 799,03	1 469,09	7 268,12	1 193,63	275,45	6 074,49
19	104 382,66	5 799,03	1 391,77	7 190,80	1 130,81	260,96	6 059,99
20	98 583,63	5 799,03	1 314,45	7 113,48	1 067,99	246,46	6 045,49
21	92 784,60	5 799,03	1 237,13	7 036,16	1 005,17	231,96	6 030,99
22	86 985,57	5 799,03	1 159,81	6 958,84	942,34	217,46	6 016,50
23	81 186,54	5 799,03	1 082,49	6 881,52	879,52	202,97	6 002,00
24	75 387,51	5 799,03	1 005,17	6 804,20	816,70	188,47	5 987,50

Продовження табл. 4.2

25	69 588,48	5 799,03	927,85	6 726,88	753,88	173,97	5 973,00
26	63 789,45	5 799,03	850,53	6 649,56	691,05	159,47	5 958,51
27	57 990,42	5 799,03	773,21	6 572,24	628,23	144,98	5 944,01
28	52 191,39	5 799,03	695,89	6 494,92	565,41	130,48	5 929,51
29	46 392,36	5 799,03	618,56	6 417,59	502,58	115,98	5 915,01
30	40 593,33	5 799,03	541,24	6 340,27	439,76	101,48	5 900,51
31	34 794,30	5 799,03	463,92	6 262,95	376,94	86,99	5 886,01
32	28 995,27	5 799,03	386,60	6 185,63	314,12	72,49	5 871,51
33	23 196,24	5 799,03	309,28	6 108,31	251,29	57,99	5 857,02
34	17 397,21	5 799,03	231,96	6 030,99	188,47	43,49	5 842,52
35	11 598,18	5 799,03	154,64	5 953,67	125,65	29,00	5 828,02
36	5 799,15	5 799,03	77,32	5 876,35	62,82	14,50	5 813,53
Разом		208 765,20	51 495,43	260 260,51	41 840,04	9 655,40	218 420,47

Таким чином, для погашення даного кредиту в перший місяць кожний член сім'ї повинен мати місячний дохід у розмірі 2106,98 грн., але без урахування поточних споживчих витрат. Прийmemo їх на рівні прожиткового мінімуму у 2012 р. – 1017 грн. Тоді дохід на одного члена сім'ї повинен становити 3123,98 грн. Якщо ж розрахувати цей же дохід в останній місяць виплат, то на погашення кредиту кожному необхідно заробляти в місяць 1937,84 грн., а з урахуванням споживчих витрат – 2954,84 грн. При цьому середній наявний дохід громадян України у 2012 р. становить лише 1994,3 грн. на місяць. Тобто, від початку кредитування і до його закінчення середньостатистичному жителю України не вистачить наявного доходу для взяття іпотеки на житло.

Отже, програми по здешевленню вартості іпотечних кредитів та пільгового довгострокового молодіжного іпотечного кредитування на сьогодні є низькоефективними, це пов'язано з рядом проблем, які необхідно вирішити на рівні держави. По-перше, низький дохід громадян, який не дозволяє їм скористатися даними програмами. По-друге, недостатнє фінансування даних програм з боку держави. По-третє, значне перевищення нормативної площі та вартості житла, що вимагає додаткових вкладень з боку позичальника. По-четверте, низька інформованість населення про державні програми, які покликані вирішити житлові проблеми населення (серед 20 опитаних автором роботи респондентів лише 2 знали про те, що в Україні діють пільгові іпотечні кредити та програма щодо здешевлення їх вартості). Вирішення даних проблем на рівні державної влади може підвищити ефективність проаналізованих програм, а також підвищити соціальний добробут населення України.

4.2. Інструменти підвищення надійності української системи іпотечного кредитування

Діяльність комерційних банків на ринку іпотечного кредитування, як і будь-яка інша, потребує маркетингу цього виду послуг. До функцій маркетингу послуг іпотечного кредитування необхідно віднести:

- 1) комплексне вивчення і прогнозування ринку, його вимог, усього зовнішнього щодо організації середовища;
- 2) реальну оцінку потенціалу організації;
- 3) розробку довгострокової стратегії маркетингової діяльності з визначенням її цілей, завдань, ресурсів та механізму практичної реалізації;
- 4) планування товарної політики, управління асортиментом товарів і послуг з огляду на вимоги ринку та потенціал організації;
- 5) формування попиту і стимулювання збуту;
- 6) планування та організацію збуту;
- 7) контроль і управління маркетинговою діяльністю.

Цикл маркетингу послуг у системі іпотечного житлового кредитування представлений на рисунку 4.3.

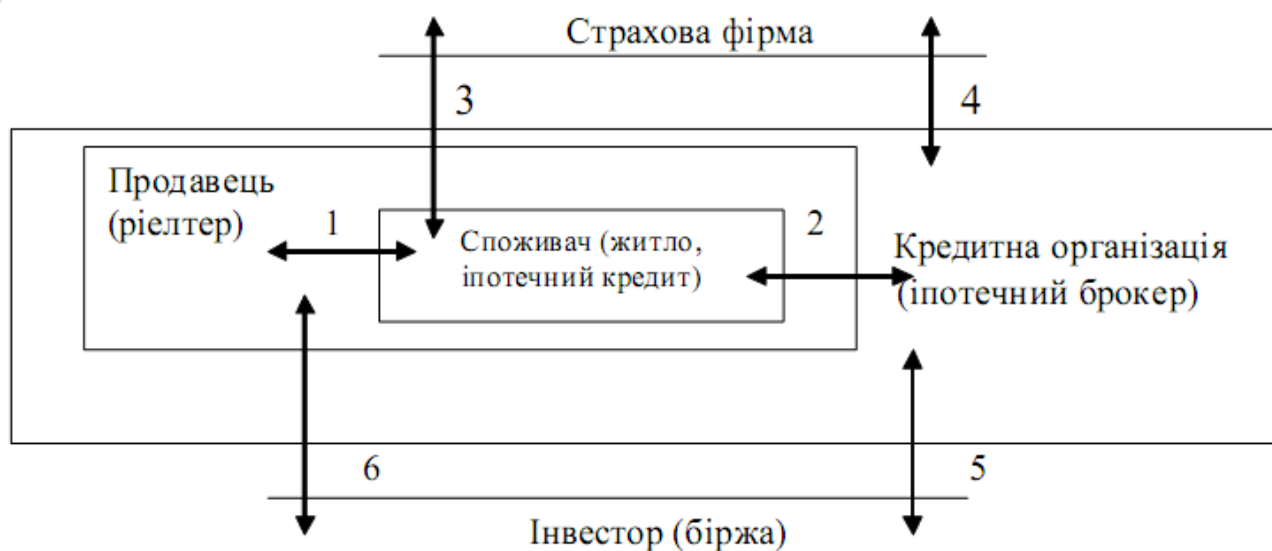


Рис. 4.3. Цикл маркетингу послуг у системі іпотечного житлового кредитування [28]:

- 1 – ріелтерські послуги: підбір, оформлення, супровід на етапах купівлі-продажу житла;
- 2 – послуги з підбору, оформлення, андерайтингу, видачі іпотечних кредитів, які надаються ріелтерами, іпотечними брокерами, банками та іншими фінансово-кредитними організаціями;
- 3 – послуги із страхування споживача (позичальника, поручителів тощо);
- 4 – послуги із страхування іпотечних ризиків;

- 5 – послуги з випуску, розміщення, продажу іпотечних цінних паперів;
- 6 – послуги з інвестування у нерухомість.

На нашу думку, доцільно більш детально розглянути діяльність страхових компаній та брокерів на ринку іпотечного кредитування, оскільки діяльність цих посередників є дуже важливою, про те на сьогодні вона має ряд невирішених проблем.

Суб'єкти іпотечного страхування можна поділити на основні (кредиторів та позичальників) та допоміжні (емітентів іпотечних цінних паперів, забудовників, інвесторів, ріелтерів, страхові компанії, оцінювачів, архітекторів). Відмінність лише в тому, що страхові компанії належатимуть до основних суб'єктів іпотечного страхування.

Цілком логічно розглянути іпотечне страхування в широкому та вузькому розумінні. У вузькому іпотечне страхування передбачає, що страхувальником є позичальник, а вигодонабувачем – кредитор у тій частині, що дорівнює заборгованості позичальника за кредитним договором. У цьому випадку об'єктом страхування є майнові інтереси, пов'язані з ризиками:

- 1) загибелі чи пошкодження предмету іпотеки;
- 2) настання цивільної відповідальності заставодавця за зобов'язаннями, що виникли внаслідок завдання шкоди життю, здоров'ю чи майну третіх осіб у результаті експлуатації майна, що є предметом застави;
- 3) смерті, втрати працездатності заставодавця;
- 4) втрати права власності на предмет застави страхувальником.

У широкому розумінні під іпотечним страхуванням слід розглядати забезпечення інтересів як кредиторів і позичальників, так і допоміжних суб'єктів іпотечного кредитування (крім, звичайно, самих страхових компаній). Таким чином, спостерігається необхідність функціонування дієвої системи іпотечного страхування в Україні. Формування цієї системи потребує визначення її мети, завдань, суб'єктів та об'єктів.

Основні й допоміжні суб'єкти іпотечного страхування потребують захисту від різноманітних ризиків. З огляду на це основними завданнями системи іпотечного страхування є: стимулювання банківського кредитування; стимулювання як кредиторів, так і позичальників до реалізації іпотечної програми без підвищення ступеня ризику у фінансовій системі; забезпечення більшої кількості населення доступним житлом.

До суб'єктів системи іпотечного страхування слід віднести всі суб'єкти іпотечного кредитування. Об'єктами системи іпотечного страхування є сукупність ризиків, що загрожують іпотечній діяльності [104].

Зазвичай в Україні страхові компанії пропонують комплексну програму іпотечного страхування за обраними кредитором ризиками. Це не лише зручно і для позичальника, і для банку, а й істотно зменшує вартість страхування. Основним фактором, що визначає величину страхової суми при страхуванні іпотечних ризиків, є розмір кредиту. За домовленістю із кредитною установою страхова сума може бути збільшена на розмір відсоткової ставки за кредитом. Цілком природно, що з погашенням кредиту вона поступово зменшується.

Програма комплексного іпотечного страхування передбачає страховий захист від основних ризиків при іпотечному кредитуванні, а саме:

1) страхування нерухомості (предмету іпотеки) на випадок загибелі або пошкодження. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 6 квітня 2011 р. № 358 цей вид страхування є обов'язковим. Однак зауважується, що страхова сума за договором обов'язкового страхування іпотеки повинна бути не менше ніж вартість, зазначена в іпотечному договорі. Відповідно до постанови також обмежується максимальний розмір франшизи – не більше 2% від страхової суми;

2) титульне страхування – страхування на випадок втрати права власності на нерухомість;

3) страхування життя позичальника та/або страхування від нещасного випадку.

Якщо страхувати кожен ризик окремо, то вартість страхування предмету застави становитиме у середньому 0,2 – 0,5 % від страхової суми, страхування життя та працездатності – 0,3 – 1,5 %, титульного страхування – 0,2 – 0,7 %. У середньому сукупні видатки при комплексному іпотечному страхуванні складають 1,3 – 1,5 % на рік від залишку за кредитом та з урахуванням відсотків [105].

Вітчизняна практика свідчить, що страховим захистом зазвичай покриваються здебільшого ризики кредиторів. Водночас страхування інших ризиків, притаманних будівельному процесу із застосуванням іпотечного кредитування, розвинуто недостатньо. Крім того, на сьогодні страховий ринок України характеризується низьким рівнем стандартизації іпотечних страхових продуктів.

Страхування іпотечних ризиків призводить до здорожчання кредиту, оскільки при цьому зменшується розмір початкового внеску або навіть скасовується. У результаті зростає страхова сума, і як наслідок – страхові платежі. Зрозуміло, що якщо у потенційного позичальника не вистачає доходу для отримання стандартного іпотечного кредиту, то цього доходу буде недостатньо і для отримання кредиту із заниженим початковим внеском і страховими платежами.

Що ж до питання діяльності брокерів на ринку іпотечного страхування, то можна стверджувати, що сьогодні вітчизняний ринок «чистого» іпотечного брокериджу лише почав свій розвиток і складає не більше 1% від усіх іпотечних кредитів, у той час, як у країнах Центральної та Східної Європи – 60-80%. На Заході через посередників оформлюють 60-70% усіх кредитів і до 95% страховок [76].

Компанія-брокер в Україні працює згідно ліцензії від НКЦПФР і основною її діяльністю є аналіз ринкових пропозицій певного ряду послуг та супроводження клієнта на всьому шляху від вибору програми до укладення договору, а у деяких випадках – і до повного погашення заборгованості за іпотечним кредитом. За це брокерські фірми беруть, як правило, невелику плату,

яка складатиме приблизно 1% знижки на кредит клієнтові від банку. Таку комісію може сплачувати або банк, який прагне залучити нових клієнтів, або самі клієнти – це визначає сама фінансова установа. Навіть, незважаючи на необхідність сплатити таку комісію, кредитування через брокера за зменшеною ставкою може бути дешевшим на довгострокову перспективу – це особливо важливо саме для ринку іпотечних кредитів, адже навіть 0,5% річних економії при іпотечному кредитуванні дозволяють зберегти десятки тисяч гривень протягом наступних років. Показовим фактом на користь брокерів є також те, що у 90% випадків отримання кредиту за допомогою брокера обходиться клієнту дешевше і простіше, ніж при безпосередньому зверненні у банк, та вірогідність погодження кредиту істотно зростає [106].

Зародившись в Україні у 2006 році, вже у 2008 році внаслідок фінансової кризи розвиток кредитного брокериджу в Україні пішов на спад. Із 2009 року кредитний брокеридж переживає друге своє відродження – темпи росту брокерського сектору в Україні протягом 2009-2010 років становили до 20% на місяць. Склалась тенденція: чим важча ситуація на ринку, тим більше клієнти звертають увагу на іпотечних брокерів і їхня цінність в очах клієнтів зростає. Восени 2007 року почали свою діяльність зразу декілька офісів брокерських компаній, найбільші з яких «Т.О.Ч.К.А», «Іпотека-Експрес», «Кредитінформ Україна», «Плюс Вибір».

Розглянемо діяльність двох іпотечних супермаркетів, які доволі активно працюють у межах українського фінансового ринку. Це іпотечний супермаркет «Т.О.Ч.К.А.» та іпотечне бюро «Іпотека-Експрес».

Іпотечний супермаркет «Т.О.Ч.К.А.» – це перший в Україні системний спеціалізований проект організації професійного брокериджу та незалежного консалтингу для фізичних осіб у сегменті іпотечного кредитування [77]. Іпотечне бюро «Іпотека-Експрес» представляє собою повний спектр професійних послуг у сфері купівлі житла з використанням іпотечного кредиту на території України. Почавши свою роботу у якості іпотечного брокера, «Іпотека-Експрес» за півтора року виросла до універсального фінансового консультанта [78].

Особливістю іпотечного супермаркету (ІС) «Т.О.Ч.К.А.» є те, що він пропонує ексклюзивні умови за умови великих сум кредиту. Розрахунок трьох найвигідніших пропозицій по іпотеці у ІС «Т.О.Ч.К.А.» коштує 300грн, аудит договору – 200 грн., супровід іпотечних кредитів і страхування – 0,75 – 1% від суми угоди, автокредиту – \$ 100-200; іпотечні консультації «Т.О.Ч.К.А.» безкоштовні [107].

Мінімальна та максимальна сума кредиту при кредитуванні з допомогою «Іпотека-Експрес» залежить від банку і його іпотечних програм. Найчастіше мінімальна сума – 10 000 доларів США, максимальна – до 500 000 доларів. Інші суми розглядаються банком і рішення можуть бути індивідуальними. Послуги іпотечного бюро «Іпотека-Експрес» є безкоштовними для клієнтів, адже їх оплачують банки та страхові компанії-партнери. Важливим є те, що у процесі виплати суми іпотечного кредиту можливо знизити відсоткову ставку за клопотанням клієнта у разі позитивної кредитної історії, бездоганного досвіду співпраці позичальника і банку [108].

Отже, поширення діяльності іпотечних брокерів на ринку нерухомості України є значним кроком до його розвитку, що дає змогу якісно змінити, поліпшити формат відносин між усіма суб'єктами фінансового ринку.

Важливе місце на ринку іпотечного кредитування займає страхування. Проблеми іпотечного страхування залишаються актуальними на довгострокову перспективу для України, тому й тенденції розвитку цього сектору ринку фінансових послуг збережуть свою динаміку. Загалом же вітчизняна практика іпотечного страхування повинна врахувати те, що проблеми його розвитку в Україні зумовлені різноманітними чинниками економічної, правової, соціальної та демографічної природи. Для їх подолання необхідна перш за все стабілізація економіки України, внаслідок чого зростуть доходи домогосподарств, зміцниться ресурсна база кредитних установ, зросте довіра до кредитних установ. Це, у свою чергу, спричинить зростання потреби у страхових іпотечних продуктах.

4.3. Напрями використання в Україні зарубіжного досвіду підтримки іпотечного кредитування

На сьогодні ринок іпотечного кредитування більшості країн світу акумулює значні фінансові ресурси (рис. 4.4) та демонструє значні темпи приросту (рис. 4.5). Так, найбільший обсяг наданих іпотечних кредитів мають США – 8384 млрд. євро. Серед європейських країн лідером є Велика Британія – 1443 млрд. євро. та Німеччина – 1152 млрд. євро. При цьому обсяги іпотечного кредитування в Україні становлять лише близько 9 млрд. євро.

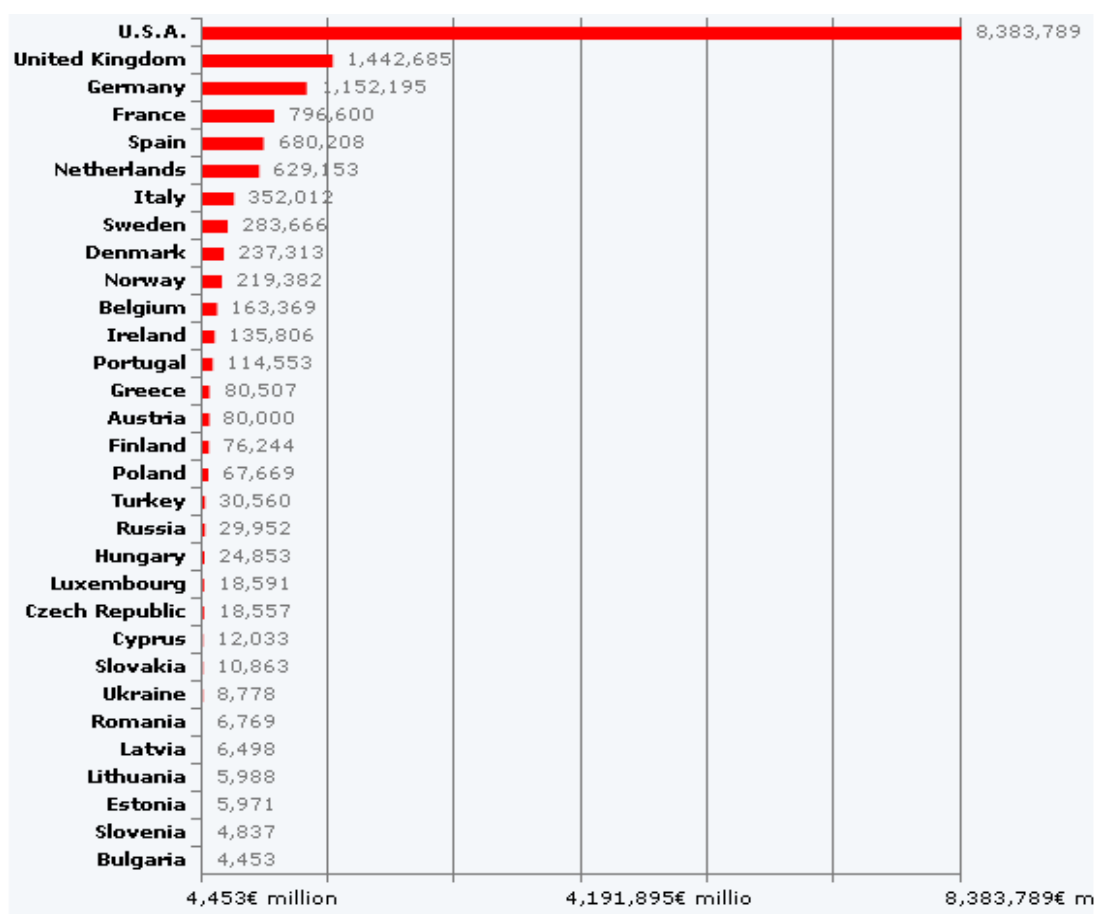


Рис. 4.4. Обсяги іпотечного кредитування в світі у 2012 р., у млн. євро [88]

Проте, попри значні обсяги іпотечних кредитів у США, темп приросту цих кредитів є від’ємним, і становить -2,7%. На нашу думку, це пов’язано із посткризовим періодом у світовій економіці та у Америці в цілому. Оскільки фінансова криза 2008-2009 рр. почалася саме зі США та виникла на іпотечному ринку, тому дана країн характеризується сповільненням обсягів іпотечного

кредитування. Незначний темп приросту має і Велика Британія – 0,4% та Німеччина – 0,5%.

Найбільші темпи приросту демонструють ринки іпотечного кредитування Туреччини – 35,4% (обсяг іпотечних кредитів – 31 млрд. євро.) та Польщі – 24,5% (68 млрд. євро.). Найгірший темп приросту має Україна – -11,4%.

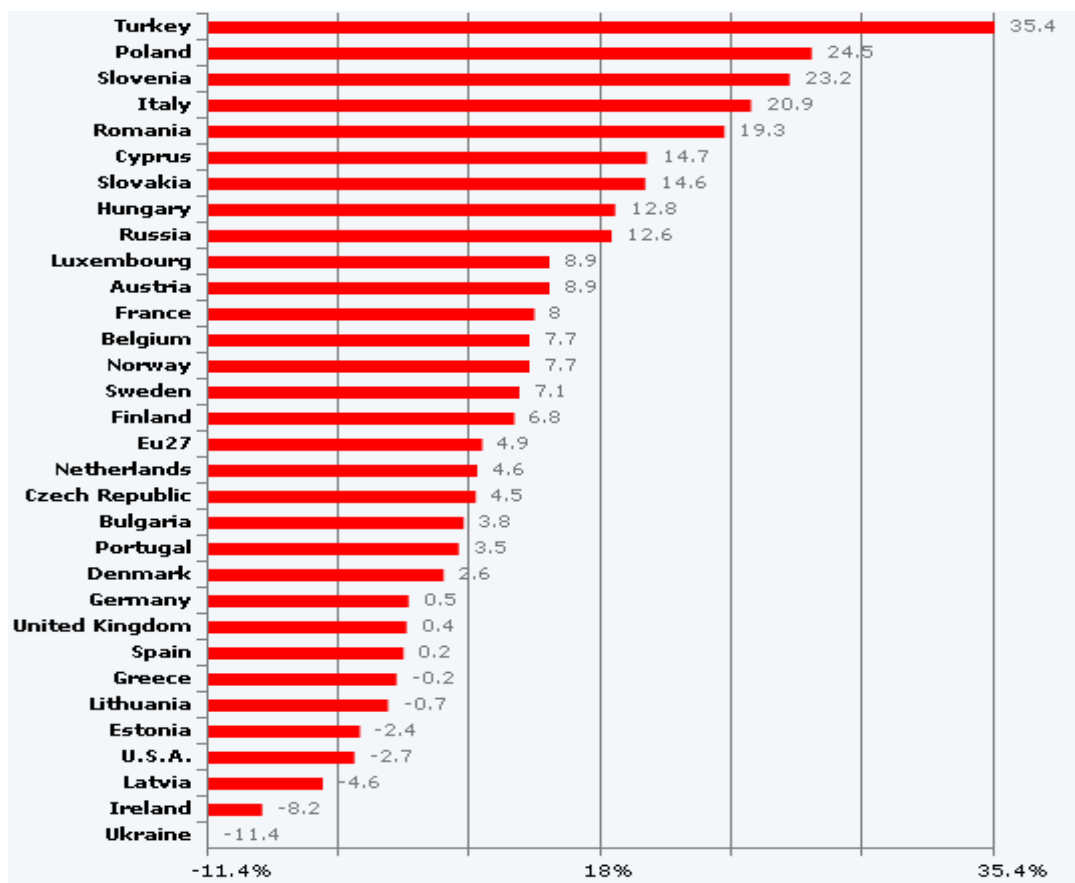


Рис. 4.5. Темпи приросту обсягів іпотечного кредитування в світі у 2012 р. в порівнянні з 2009 р. [88]

Саме тому для вдосконалення механізму здійснення іпотечного кредитування та нарощення його темпів приросту для нашої держави доцільно впроваджувати зарубіжний досвід різних країн світу та вдало адаптувати його до умов нашої економіки.

Сполучені Штати Америки. Американська модель іпотеки вважається найбільш розвиненою системою іпотечного кредитування в світі. Вона має певну історію свого розвитку, впродовж якої відбувалося поетапне будівництво іпотечної кредитної системи США. Її становлення припадає на початок

житлової реформи 30-х рр., що проводилась в рамках «нового курсу Рузвельта» і сприяла виходу країни з глибокої економічної кризи. У цей період була створена система житлового інвестування з могутніми фінансовими потоками та ефективними фінансовими технологіями, основу якої складає вторинний ринок іпотечних позик. У 1932 р. за рішенням Уряду США була створена Федеральна рада банків з питань позик під заставу житла, діяльність якої спрямована на формування джерела ліквідних банківських засобів. Раніше банки кредитували придбання нерухомості в незначних обсягах, а основним джерелом засобів для цих кредитів (нарівні зі всіма іншими видами позик) виступали депозити [89].

З метою розвитку системи житлового кредитування була створена Корпорація кредитування домовласників, яка могла рефінансувати прострочені і сумнівні кредити шляхом погашення кредитної заборгованості власними цінними паперами – облігаціями. Таким чином, протягом 3 років була погашена заборгованість на загальну суму близько 3 млрд. доларів, а Корпорація припинила своє існування лише в 1954 р., коли були погашені всі зобов'язання за облігаціями.

Для створення стабільного і ефективно працюючого вторинного ринку, на якому б продавалися і купувалися іпотечні кредити і випускалися на їх основі цінні папери, були створені державні структури, процедури іпотечного кредитування, що займаються стандартизацією і наданням державних гарантій за позиками і облігаціями. Так, вже в 1934 р. була створена Федеральна житлова адміністрація (Federal Housing Administration), яка стандартизувала умови надання іпотечних позик:

1) відношення суми кредиту до ринкової вартості застави (loan-to-value ratio, LTV) не повинне перевищувати 80%;

2) обов'язковий первинний внесок позичальника як часткова оплата нерухомості за рахунок власних засобів (downpayment);

3) відношення середньомісячної виплати по заставі до середньомісячного доходу позичальника (payment-to-income ratio, РТІ) – не більше 36% (зазвичай 28%);

4) розмір кредиту – не більше 200 тис. доларів [90].

Застосування таких стандартів значно знижує не тільки кредитні ризики, але і ризики по іпотечних цінних паперах. Тому саме стандартизація іпотечних кредитів стала першим кроком на шляху до розвитку ліквідного ринку іпотечних облігацій. Різні кредити були зведені до єдиного стандарту якості, що надалі створило для операторів вторинного ринку полегшені умови для роботи з формування пулів застав і випуску на їх основі цінних паперів.

Посередник, у свою чергу, випускаючи власні цінні папери (на основі пулу викуплених кредитів) та розміщуючи їх на внутрішньому і зовнішньому ринках, передає права вимоги за цими кредитами кінцевим інвесторам – перш за все, пенсійним фондам і страховим компаніям, оскільки саме в їх розпорядженні знаходяться довгострокові ресурси. Для того, щоб інвестори, які надають засоби для досить ризикового іпотечного кредитування, погоджувалися практично на таку ж низьку прибутковість, як при інвестуванні в безризикові державні облігації, і були створені так звані іпотечні агентства, що мають статус «забезпечених державною підтримкою».

У 1938 р. за рішенням Конгресу для підтримки житлового сектора і створення вторинного ринку застав була заснована Федеральна іпотечна асоціація – «Фанні Мей». З 1968 р. вона стає приватною (акціонерною) компанією, акції якої продаються на Нью-йоркській фондовій біржі. На сьогоднішній день це одна з найбільших фінансових корпорацій не тільки в США, але і у всьому світі.

У 1968 р. в результаті реорганізації з «Фанні Мей» була виділена Державна національна іпотечна асоціація – «Джінні Мей», що спеціалізується на наданні державних гарантій по цінних паперах забезпеченим пулом застав. Кредитор об'єднує певну кількість стандартних кредитів в єдиний пакет (пул) і подає заявку «Джінні Мей», яка надає державну гарантію надходження по

даному пулу відсоткового доходу і основного боргу не пізніше за наперед обумовлені терміни. Після цього кредитор або уповноважений агентством посередник емітує цінні папери, забезпечені пулом іпотек. При цьому дані облігації не схильні до кредитного ризику. Крім того, «Джінні Мей» працює за спеціальними житловими програмами в рамках державної підтримки тих верств населення, яким недоступні звичайні іпотечні кредити [90].

У 1970 р. була створена ще одна напівурядова організація – Федеральна корпорація іпотечного кредитування – «Фреді Мак», яка обслуговує вторинний ринок стандартних позик, не забезпечених гарантіями. Корпорація купує стандартні застави у кредитора, створює пули і продає частки в цих пулах (власні цінні папери).

Таким чином, всі три організації займаються, по суті, рефінансуванням іпотечних кредитів: агентства продають свої високоліквідні боргові зобов'язання («гарантовані» або «агентські іпотечні папери») інвесторам, а отримані від продажу кошти спрямовують на викуп у банків іпотечних кредитів. Хоча цінні папери «Фанні Мей» і «Фреді Мак» не мають гарантій уряду, проте особливий статус цих організацій наближує їх цінні папери за своїми інвестиційними якостями до державних. В результаті ставки за іпотечними кредитами виявляються нижчими за ставки за державними борговими зобов'язаннями і значно нижчими від ринкових ставок за кредитами того ж рівня ризику, що й іпотечні. Крім того, кредитори мають можливість заповнити свої ресурси і видавати нові позики.

Необхідно відзначити, що останнім часом крім урядових агентств цінні папери на базі застав випускають і крупні приватні організації, такі як:

- 1) Bank of America;
- 2) іпотечна страхова компанія «Меггі Мей»;
- 3) «Фармс Мак» – напівдержавна фермерська корпорація іпотечного кредиту;
- 4) корпорація сприяння іпотечному кредитуванню;
- 5) корпорація «Саломон РФС»;

6) корпорація «Дженерал електрик кредит»;

7) асоціація Home Saving та ін.

Отже, на американському ринку сформувалася група фондових інструментів, за допомогою яких сьогодні рефінансуються іпотечні кредити. Перш за все, це цінні папери, забезпечені іпотекою (заставами), mortgage backed securities (MBS). На сьогоднішній день ринок MBS – один з найбільш великомасштабних і динамічних сегментів не тільки американського, але і світового фондового ринку. Інвесторами цього ринку є не тільки крупні інституційні інвестори, такі як: страхові компанії, пенсійні фонди, ощадні інститути, комерційні банки, трасти, але також компанії і приватні особи [91].

Інший різновид іпотечних цінних паперів, що набули поширення на американському фондовому ринку, – це сертифікати участі. З 1971 р. сертифікати участі стала випускати «Фредді Мак» (це агентство формує пули й емітує цінні папери), причому велика їх частина була забезпечена пулом некваліфікованих іпотек, а агентство гарантувало тільки своєчасне отримання відсоткового доходу і, крім того, офіційні урядові гарантії за цими паперами, не надавалися (на відміну від паперів державного агентства «Джінні Мей») [90].

У даний час американська модель вторинного ринку успішно застосовується у Великобританії і Канаді, а також в багатьох країнах Латинської Америки (Аргентина, Болівія, Бразилія, Чилі, Колумбія, Еквадор, Мексика) [68].

Німеччина. Основою первинного ринку житлової іпотечної системи німецької моделі житлової іпотеки є кредитно-будівельні організації (будівельно-ощадні каси). У Німеччині вкладники ощадних кас при іпотечному кредитуванні мають ряд переваг порівняно із звичайними позичальниками:

1) низька відсоткова ставка за кредит (5 % проти 8–9 % на вільному ринку капіталу);

2) відсутність ризику зміни відсоткової ставки (ставка залишається незмінною незалежно від ринкової кон'юнктури);

3) швидке погашення заборгованості (до 12 років).

Важливим є також надання державою гарантій вкладникам таких кас на першому етапі, коли відбувається накопичення вкладником певної суми, обумовленою контрактом. Після акумуляції такої суми вкладник отримує кредит на купівлю житла під його ж заставу, маючи зазначені переваги.

Держава використовує дану схему для реалізації мети своєї молодіжної житлової політики, нараховуючи премію вкладнику, що розраховується як частка від суми власних заощаджень вкладника. Так, у період відновлення країни після 1945 р. премія нараховувалась у розмірі 33% від суми власних заощаджень; на сучасному етапі така премія становить 10 %, а в колишній Східній Німеччині – 15 %. Описаний механізм реалізується через спеціально створену систему будівельних ощадкас і ощадбанків, через які фінансується близько 70 % обсягів житлового будівництва у Німеччині [92].

Також у Німеччині діють іпотечні банки. Німецькі іпотечні банки являють собою спеціалізовані банки, що мають виключне право на основі отриманих іпотек випускати іпотечні облігації. Вони підлягають особливому нагляду і повинні мати капітал в обсязі не менше ніж 25 млн. євро, не мають права залучати депозити і здійснювати грошові перекази для своїх клієнтів. Іпотечні облігації в Німеччині вважаються дуже надійними фінансовими інструментами, оскільки іпотечні банки дотримуються двох принципів:

- 1) принцип забезпечення: іпотечні облігації повинні забезпечуватись іпотечними позиками, які мають відповідати принаймні номінальній вартості непогашеної емісії і приносити щонайменше такий же відсотковий дохід. У разі державних іпотечних облігацій забезпеченням виступають позики державному сектору, заборгованість за якими погашається в першу чергу;

- 2) принцип прив'язки: певні надійні позики використовуються для фінансування конкретних облігацій, тобто цінні папери прив'язуються до конкретних позик.

Облігації німецьких іпотечних банків юридично вважаються інвестиціями, що прирівнюються до державних боргових інструментів. При

цьому ставка відсотка на іпотечні облігації вища на 20–50 сотих частин відсотка в порівнянні з державними облігаціями.

Окрім іпотечних та державних іпотечних облігацій, німецькі іпотечні банки також випускають цінні папери, забезпечені заставою (на зразок MBS). Різниця між ними та іпотечними облігаціями полягає в тому, що іпотечні активи передаються в довірче управління й інвестор може розраховувати лише на них у виплаті відсотків та основної суми боргу.

Традиційно німецькі іпотечні банки вважаються найнадійнішими, а їх діяльність – мінімально ризикованою [67].

Повернення незалежності у 1918 році започаткувало важкий процес політичного, але передусім господарського об'єднання польських земель. Будівництво нового державного організму на землях, знищених внаслідок воєнних дій, вимагало втягнення величезних фінансових засобів. Існуюча банківська система, яка функціонувала за диференційованими принципами, не була в змозі дати раду різноманітним фінансовим потребам. Зокрема численні житлові проблеми вимагали створення правових підстав для інституцій будівельного кредиту. Інституції іпотечного банку і заставного листа втратили значення після Другої світової війни. У зв'язку з декретом від 25 жовтня 1948 року про принципи і режим ліквідації деяких інституцій довгострокового кредиту, а також декретом від 25 жовтня 1948 року про банківську реформу в Польщі була ліквідована інституція довгострокового кредиту.

У середині 1995 року за ініціативою Міністерства фінансів виникла міжміністерська робоча група, метою якої було розроблення проекту закону, що повертає польській банківській системі інституцію заставного листа і іпотечного банку. У роботі активну участь брали експерти з Національного польського банку, Союзу польських банків і Союзу німецьких іпотечних банків. Творці проекту опинились перед важким завданням пристосування установок до вимог, які ставились сучасному фінансовому продукту. Адже протягом 50 років міжнародні капітальні ринки принципово змінилися. Тому також розроблення проекту закону про заставні листи і іпотечні банки було

випереджено ретельним аналізом законодавства європейських країн і регуляції Європейського Союзу [93].

Згідно з нормами про заставні листи і іпотечні банки, іпотечний банк може емітувати два види заставних листів. Це можуть бути іпотечні заставні листи, а також громадські заставні листи. Іпотечний заставний лист є цінним іменним папером або папером на пред'явника, підставу емісії якого становлять заборгованості іпотечного банку, гарантовані іпотеками. У такому листі іпотечний банк зобов'язується стосовно уповноваженого до виконання певних грошових надань, які полягають у виплаті відсотків і викупі іпотечного заставного листа у спосіб і термін, визначений в умовах емісії. Громадський заставний лист є цінним іменним папером або папером на пред'явника, підставу емісії якого становлять кредит, гарантований до повної величини, разом з належними відсотками, гарантією або поручительством держави, НПБ, Європейського Союзу або його країн-членів, Європейського банку розбудови та розвитку, Європейського інвестиційного банку або Міжнародного банку відновлення та розвитку (Світового банку) та заборгованості іпотечного банку з проблемних кредитів, наданих суб'єктам, зазначеним вище.

У громадському заставному листі іпотечний банк також зобов'язується стосовно уповноваженого до певних грошових надань, які полягають у виплаті відсотків і викупі громадського заставного листа у спосіб і термін, визначений в умовах емісії.

Закон про заставні листи і іпотечні банки визначає вимоги, які стосуються вмісту заставного листа. Заставний лист містить зокрема:

- 1) назву «іпотечний» або «громадський» заставний лист;
- 2) вказівку правової підстави емісії;
- 3) назву (фірму) іпотечного банку, який є емітентом, а також його адресу;
- 4) серію і номер заставного листа;
- 5) позначення номінальної вартості, дату, з якої нараховуються відсотки, розмір відсотків, виплата відсотків, термін викупу заставного листа, місце платежу, а також умови викупу;

б) у разі, коли термін викупу є довшим, ніж п'ять років – інформацію, що через п'ять років від дня емісії іпотечний банк може здійснити його анулювання перед терміном викупу, а також інформацію про умови викупу;

7) інформацію, що уповноважений з заставного листа не має права раніше, ніж у визначений термін, подати його до викупу;

8) місце і дату виставлення заставного листа;

9) підписи осіб, уповноважених до взяття зобов'язань від імені іпотечного банку, а також підпис довіреної особи. Ці підписи можна відтворювати механічно.

З засобів, отриманих з емісії іпотечних заставних листів, іпотечний банк може рефінансувати кредити, гарантовані іпотекою, а також набуті заборгованості інших банків з причини наданих ними кредитів, гарантованих іпотекою. Рефінансування не може однак перевищити квоту, яка відповідає 60% банківсько-іпотечної вартості нерухомості.

Натомість з засобів, отриманих з емісії громадських заставних листів, можуть бути рефінансовані кредити, не гарантовані іпотекою, якщо одержувачем кредиту, гарантом або поручителем є визначені законом суб'єкти [94].

У розбудові власної ефективної та надійної системи іпотечного кредитування цікавим є застосування російського досвіду формування процесу кредитування в житлово-будівельних кооперативах. Умови кредитування в них можуть бути такими: позичальники формують на своєму ощадному рахунку суму, що дозволяє оплатити близько половини вартості нерухомості, а інша частина буде оплачена за рахунок іпотечної житлової позики. Наприклад, у ВАТ «Будівельно-ощадна каса» кредити видаються під 8% річних у валюті, що на порядок нижче від банківських. Житлово-будівельні кооперативи, по суті, є касами взаємодопомоги, в яких кредитні кошти формуються за рахунок внесків членів кооперативу. Ще однією з альтернативних форм придбання нерухомості в Росії є купівля житлових облігацій або житлових сертифікатів. Житлові сертифікати можуть емітуватися як місцевими органами влади, так і

безпосередньо будівельними компаніями. Номінал житлового сертифіката виражається через кількість квадратних метрів і не може бути меншим за 0,1 м² загальної площі житла. Випуск сертифікатів найчастіше прив'язується до конкретного будівельного проекту. Схема з використанням таких сертифікатів передбачає придбання сертифікатів на суму, не меншу ніж половина вартості нерухомості, та подальшу купівлю нерухомості з оплатою іншої частини на виплат. На сьогодні будівельні компанії рідко емітують житлові облігації для приватних інвесторів, це пояснюється, з одного боку, надвисокими трансакційними витратами емітентів з випуску та обслуговування корпоративних облігацій та, з іншої, низькою поінформованістю і недовірою покупців до ринку цінних паперів [95].

Цікавим для української практики іпотечного кредитування є приклад упровадження дворівневої моделі іпотечного кредитування в Казахстані, досвід якого в цій галузі було презентовано на практичному семінарі Світового банку та Асоціації українських банків у Києві, який детально вивчала група спеціалістів Національного банку України й УНІА під час робочої поїздки на початку вересня 2003 року до Казахстану. Після цього було підтверджено наміри апробувати азійський досвід в Україні.

Першого липня 2002 року в Республіці Казахстан почала діяти «Казахстанська іпотечна компанія» (далі – КІК), яка розпочала впровадження іпотечного кредитування купівлі й ремонту житла в десяти містах республіки. Засновником іпотечної компанії став Національний банк Республіки Казахстан. Усі кредити КІК надаються та погашаються в національній валюті. На купівлю житла в містах Алмати і Астані сума кредиту встановлена понад 450 тис. тенґе (понад 15,5 тис. грн. за офіційним курсом гривні), а в регіонах – понад 300 тис. тенґе (понад 10,4 тис. грн.), на ремонт житла – понад 300 тис. тенґе. Сума первинного внеску становить 15% від вартості житла, термін надання житлового іпотечного кредиту – від 3 до 10 років. Погашення іпотечного кредиту здійснюється щомісячно однаковими сумами. Щомісячні платежі включають погашення частини основного боргу за кредитом і винагороду

(відсотки) за користування кредитом, що дає можливість раціонально планувати бюджет [96].

Головна мета створення дворівневої системи в Казахстані – рефінансування кредитних установ. Два способи, які застосовують при цьому, полягають у змозі самостійного випуску та розміщення кредиторами цінних паперів, забезпечених іпотекою, і можливість відступлення прав вимог за іпотечними кредитами державній фінансовій організації другого рівня. У ролі такої організації виступає Казахська іпотечна компанія. КІК відповідає за утворення, становлення та розвиток вторинного іпотечного ринку в країні і фактично реалізує інтереси двох сторін – кредиторів, зацікавлених в отриманні довгострокових дешевих ресурсів, та інвесторів, які зацікавлені у вигідному розміщенні власних або залучених ресурсів. Викуплені Казахською іпотечною компанією за такою схемою іпотечні кредити залишаються на обслуговуванні кредиторів разом із ризиками, і за таких умов продаж заборгованості використовується як інструмент управління ліквідністю.

Дворівнева система іпотечного кредитування дала змогу комерційним банкам Казахстану з 2003 року знизити річну відсоткову ставку до 13,5%, а термін користування кредитом сягнув 15–20 років. Ключова суть цієї моделі полягає у визначальній ролі центрального банку, який за допомогою підконтрольної йому іпотечної установи другого рівня запроваджує рефінансування іпотечних кредиторів первинного ринку. При цьому застосовуються такі інструменти, як середньострокове кредитування банків під заставу іпотечних зобов'язань та переуступлення прав або купівля іпотечних кредитів з наступною емісією іпотечних цінних паперів [97].

Таким чином, підсумовуючи досвід США, Німеччини, Польщі, Росії та Казахстану, можна зробити висновок про те, що вони адаптували моделі, які діють на ринку іпотечного кредитування до економічних умов, які склалися в даних країнах, що дозволяє їм ефективно здійснювати свою діяльність на цьому ринку, мінімізуючи при цьому ризики та отримуючи прибутки.

Розвиток іпотечного ринку в Україні з урахуванням позитивного досвіду інших країн сприятиме розширенню грошово-кредитного ринку. Цієї мети можна досягнути за умови, що буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку.

Аналіз державних програм, які покликані вирішити житлові проблеми населення України, показав, що на сьогодні вони не є ефективними та потребують вдосконалення та вирішення ряду проблем з боку державних органів влади.

Як бачимо, іпотечному кредитуванню властивий широкий спектр ризиків, що сприяє формуванню системи іпотечного страхування. Для її успішного розвитку конче необхідно творчо використовувати багатий зарубіжний досвід функціонування іпотечного страхування в країнах із розвинутою економікою. Це сприятиме мінімізації іпотечних ризиків та їх негативного впливу на суб'єкти системи іпотечного страхування.

Також досить перспективним на сьогодні є іпотечний брокеридж. Для банків вигода від існування цих компаній у стабільному припливі нових клієнтів та позбавленні від багатьох зайвих проблем організаційного характеру, адже іпотечні супермаркети, фактично, пред'являють банку готові справи на розгляд. Для клієнта вигоди полягають у здешевленні кредиту, допомозі при виборі кредитної програми, більшій імовірності отримання кредиту, зменшенні ймовірності втрат від поганого ознайомлення з умовами програм, набагато простіший сам процес купівлі житла за кредитні кошти банку.

ВИСНОВКИ

Перспективи посткризового відновлення економіки України тісно пов'язані з активізацією іпотечного ринку, здатного забезпечити процес акумуляції інвестиційних ресурсів фізичних і юридичних осіб, необхідних для розвитку житлового будівництва, промислової сфери, активізації суміжних сегментів фінансових і товарних ринків. Не менш гострою залишається проблема дефіциту житла для населення. Можливості вирішення зазначених проблем за допомогою дієвого іпотечного ринку зумовлює основний фактор необхідності його відновлення.

Разом з тим, ринок іпотечного кредитування продовжує перебувати в стагнаційному стані і потребує активного сприяння держави та підвищення ефективності заходів державного регулювання для створення позитивної динаміки його відновлення.

У ході дослідження представленого у монографії було проаналізовано сучасні проблеми іпотечного кредитування в Україні та шляхи підвищення його ефективності, що дало змогу дійти наступних висновків.

1. Іпотека встановлюється з метою забезпечення зобов'язання, що обумовлює її несамотійне значення (щодо забезпечуваного зобов'язання), акцесорним (щодо основного зобов'язання) забезпеченням якого іпотека слугує. Зміст іпотеки як речового права становить безпосереднє панування особи над річчю. Речово-правовий характер іпотеки житла обумовлений сукупністю притаманних цій конструкції принципів речового права – слідування, старшинства, абсолютності захисту та обтяження титулу власника. Класифікація іпотек може бути різною залежно від традицій та особливостей застосування іпотеки в тій чи іншій країні, що склалися історично. Так, її поділяють за предметом, за часом виникнення, залежно від способу виникнення, залежно від кількості предметів, залежно від призначення

кредитування. Також виділяють 5 форм іпотеки: звичайна, спільна, майнова, порука, умовна іпотека.

2. Іпотечне кредитування, що лежить в основі розвитку ринку житлової нерухомості, за своєю суттю є багатограним утворенням, якому, окрім значної кількості елементів, притаманні складні зв'язки між відповідними компонентами. Одним із ключових чинників підвищення ефективності іпотечного кредитування як основи розвитку ринку житлової нерухомості є необхідність формування дієвих інститутів та інституцій, в існуванні та діяльності яких вбачають можливості вирішення низки як економічних, так і соціальних проблем в українському суспільстві. Для вирішення цього питання необхідно розробити відповідне законодавство у даній сфері. В Україні на сьогодні діє досить багато нормативно-правових актів, що регулюють відносини на даному ринку. Проте деякі закони, такі, наприклад, як «Про іпотечні облігації», «Про інвестиційну діяльність» діють не досить ефективно та потребують вдосконалення. Також значну роль для розвитку іпотечного кредитування відіграють програми, які розробляються урядом країни з метою забезпечення населення житлом.

3. Структура механізму іпотечного кредитування включає такі основні елементи: суб'єкти, об'єкти, процедури кредитування, важелі (стимули, санкції), нормативно-правове, інституційне та інформаційне забезпечення. Дані складові та їх характеристики визначаються рівнем розвитку економіки країни. Як система, іпотечне кредитування має складатися з відносин між кредитором і позичальником з приводу передачі (одержання) в тимчасове користування вартості, на основі платності, строковості, поверненості, цільового використання та гарантування виконання відповідних зобов'язань.

4. В Україні в якості інструментів рефінансування іпотечних кредитів юридично закріплені такі іпотечні цінні папери – заставні, іпотечні сертифікати та іпотечні облігації. Проте популярність на ринку іпотечного кредитування мають лише останні. Їх використовують для рефінансування іпотечних кредитів. Але вони використовуються не досить широко через низький

розвиток фондового ринку України та ринку іпотечного кредитування. Тому вирішення даної проблеми буде стимулювати розвиток ринку іпотечних облігацій, що дасть змогу вирішити одну з основних проблем, які стримують розвиток іпотечного ринку, – відсутність «довгих» грошей, та зробить даний ринок більш інвестиційно привабливим. Також це впливає на модель організації ринку іпотечного кредитування. На нашу думку, на сьогодні найбільш прийнятною є розширено-відкрита модель розвитку ринку іпотечного кредитування. Хоча й законодавчо визначено підґрунтя для її впровадження, проте на сьогодні відсутні економічні умови для її ефективного застосування, у зв'язку з чим іпотечний ринок досі розвивається за скорочено-відкритою моделлю, що стримує його розвиток.

5. Ринок іпотечного кредитування України на сьогодні є досить нестабільним. Так, починаючи з 2009 року обсяги наданих іпотечних кредитів помітно скорочуються з кожним роком, при цьому кредитування здійснюється здебільшого в іноземній валюті, а саме в доларах США. Також великою проблемою цього ринку кредитування є високі відсоткові ставки, які пропонують банки. Проблемою є також висока диференціація відсоткових ставок, які встановлюють комерційні банки, адже вони коливаються в досить широких межах – від 12% до майже 33%, і зазвичай є необґрунтованими.

6. На сьогодні немає вагомих передумов для стрімкого та стабільного розвитку ринку іпотечного кредитування України. Це пов'язано з тим, що банки як основне джерело формування іпотечних активів обирають депозити, які найчастіше є короткостроковими. При цьому для ефективного розвитку іпотечного ринку основним джерелом повинні стати іпотечні цінні папери. Так, емісія звичайних іпотечних облігацій була проведена Державною іпотечною установою, Приватбанком та Укргазбанком. Проте не всі вони є успішними, тому для розвитку даних джерел формування іпотечних кредитів необхідно вирішити ряд проблем, зокрема вдосконалювати законодавство з даного питання та забезпечувати з боку держави стабільний розвиток фондового ринку України.

7. При моделюванні ринку іпотечного кредитування на основі коефіцієнта доступності житла нам вдалося встановити, що основним фактором, який стримує розв'язання житлової проблеми в Україні на сьогодні, є низькі доходи громадян та зависокі ставки за іпотечними кредитами, які на сьогодні коливаються в межах 20,39-24,15% річних. Так, за наявності існуючого доходу громадяни України мають змогу отримати житло протягом 8-23 років. Але за умови зростання доходів населення цей термін скорочується до 2-3 років. Тому вирішення на державному рівні проблеми зростання доходів населення може прискорити розвиток ринку іпотечного кредитування та покращити добробут громадян.

8. Отже, для України доцільно застосовувати вдалий досвід провідних країн світу в галузі іпотечного кредитування. Так, більшість країн досить вдало застосовують у своїй практиці механізм рефінансування іпотечних активів, що дозволяє їм знизити відсотки за користування іпотекою, скоротити термін видачі кредиту та мінімізувати ризики своєї діяльності на даному ринку.

9. В Україні на сьогодні діє достатня кількість програм щодо іпотечного кредитування, які могли б вирішити соціальні проблеми населення. Проте програма по здешевленню вартості іпотечних кредитів та пільгового довгострокового молодіжного іпотечного кредитування на сьогодні є низькоефективною. Це пов'язано з рядом проблем, які необхідно вирішити на рівні держави. Для їх вирішення пропонуємо наступне: збільшити доходи населення, знизити відсоткові ставки за іпотечним кредитом за рахунок випуску іпотечних цінних паперів, зменшити площі квартир при будівництві, щоб вони не перевищували нормативно допустиму, збільшити фінансування даних програм з боку держави.

10. Ринок іпотечного кредитування має безліч посередників, які забезпечують процес кредитування. На нашу думку, найважливішими серед них є страхові компанії, оскільки вони приймають на себе відповідні ризики, що робить цю галузь кредитування менш ризиковою. Проте на сьогодні немає відповідного законодавства, яке б визначало та закріплювало діяльність

страховиків на іпотечному ринку. Також важливими суб'єктами іпотечного кредитування є брокери. Розвиток брокериджу в майбутньому дасть змогу підняти довіру населення до іпотечних кредитів.

Таким чином, на сьогодні в Україні так і не визначена чітка модель іпотечного кредитування. Головною проблемою цього, на нашу думку, є низький рівень регулювання цієї сфери з боку держави. Для цього необхідно розробити ряд законодавчих актів, які могли б чітко регламентувати процедури надання кредитів. Також необхідно, враховуючи досвід розвинених країн світу, побудувати власну модель іпотечного кредитування, яка б працювала більш ефективно.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Міщенко, М. В. Інститут іпотеки: загальна характеристика // Приватноправовий метод регулювання суспільних відносин: стан та перспективи розвитку: Зб. тез Міжнародної наукової конференції студентів та аспірантів (25–26 листопада 2005 р.). – Хмельницький: Вид-во Хмельницького університету управління та права, 2005. – С. 40.
2. Синайский, В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – К.: Прогресс, 1917. – С. 222 – 228.
3. Гусев, О. Б. Залоговое право России / Гусев О. Б., Завидов Б. Д., Слюсаренко М. И. – М.: Экзамен, 2001. – С. 7 – 8.
4. Цылина, Г. А. Ипотека: жилье в кредит / Г. А. Цылина.– М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2001. – С. 9.
5. Азимов, Ч. Н. Залоговое право. – Х.: РИП Оригинал, 1993. – С. 6.
6. Завидов, Б. Д. Залог // Договорное право России. – М.: ИПК «Лига Разум». – 1998. – С. 63 – 64.
7. Пучковская, И. И. Ипотека: залог недвижимости. – Х.: «Консум», 1997. – С. 6.
8. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права. – Петроград, 1917. – С. 203.
9. Грудзевич, Я. В. Економічна природа та правові аспекти іпотеки / Я. В. Грудзевич, Л. М. Лабецька // Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі Українки. Розділ III. Фінанси [Електронний ресурс]. – 2008. – №7 – С. 148 – 152 Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/nvnu/ekonomika/2008_7/3/Grydzevuch_Labecka.pdf.
10. Андріїшина, Н. С. Правові та економічні передумови розвитку іпотеки в Україні / Н. С. Андріїшина, Є. Ю. Майоров // Вісник КЕФ КНЕУ імені В. Гетьмана [Електронний ресурс]. – 2011. – №2. – С. 5 – 19.– Режим доступу:

http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/nvnu/ekonomika/2008_7/3/Grydzevuch_Labeska.rjt.

11. Краси́кова, О. М. З історії іпотечного кредитування в Україні. / Фінанси України. – 1998. – №4. – С. 94 – 104.

12. Закон України «Про заста́ву» від 2.10.1992 р. №2654-XII [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

13. Закон України «Про іпотеку» від 5.06.2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

14. Кудрявцев, В. А. Основы организации ипотечного кредитования / В. А. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцева : учебн. пособ. – М. : Изд-во «Высш. шк.», 1998. – С. 5 – 6.

15. Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 08.08.2002 р. № 695/2002 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

16. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 р. №979-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

17. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

18. Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів і реєстрацію обтяжень» від 18.11.2003 р. № 1255-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

19. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

20. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

21. Важинський, Ф. А. Сутність банківського іпотечного кредитування / Ф. А. Важинський, А. В. Колодійчук // Науковий вісник НЛТУ України

[Електронний ресурс]. – 2010. – №20(2). – С. 151 – 156. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/nvnltu/20_2/151_Wazynski_20_2.pdf.

22. Футало, Ю. Р. Іпотечне кредитування як інститут регулювання соціально-економічного розвитку держави [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/Tiru/2011_32/Futalo.pdf.

23. Миллер, Р. Л. Современные деньги и банковское дело. Т. 24 / Р. Л. Миллер, Д. Д. Ван-Хуз; перевод с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000. – С. 856.

24. Пучковская, И. И. Ипотека: залог недвижимости / И. И. Пучковская. – Х.: Консум, 2003 – С. 6 – 7.

25. Терещенко, Г. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування / Г. Терещенко, М. Мошкова // Фінанси України. – 2009. – № 3. – С. 90 – 100.

26. Гришук, Н. В. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні / Н. В. Гришук, В. В. Крилова, Р. М. Набок, А.С. Незнамова, О. П. Шитко // Інформаційно-аналітичні матеріали. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – С 9 – 10.

27. Євтух, О. Іпотека та іпотечний ринок // Вісник НБУ. – 2003. – № 9. – С. 18 – 22.

28. Матвіїв, М. Маркетинг послуг іпотечного житлового кредитування в Україні / М. Матвіїв [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Edu/2010_25/fail/matviyiv.pdf.

29. Срібна, К. А. Сучасні тенденції розвитку іпотечного банківського кредитування на рівні України та її окремих регіонів / К. А. Срібна [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Nvfb/2009_3/Magazine_03_09_st13_pp75-79.pdf.

30. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання Державної іпотечної установи» від 8.10.2004 року № 1330 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

31. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів від 19.03.2013 р. №7/2 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.ipoteka.gov.ua.

32. Гнатківський, Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. Гнатківський // Формування ринкової економіки в Україні [Електронний ресурс]. – 2009. – №19. – С. 179 – 187. – Режим доступу: http://www.lnu.edu.ua/faculty/ekonom/Form_Rynk_Econ/2009_19/27_Gnatkivskyj.pdf.

33. Ковалишин, І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. В. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного Банку України. – 2008. – №3. – С. 121 – 126.

34. Евтух, А. Т. Ипотека – механизм эффективного использования ресурсов. – Луцк: Волын. обл. типография, 2001. – С 28 – 52.

35. Варналій, З. С. Інституційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні / З. С. Варналій, В. Г. Кривенко // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка,право). – 2009. – №4 (47). – С. 10 – 17.

36. Недільська, Н. В. Особливості функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в умовах кризи / Н. В. Недільська [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/pprbsu/texts/2009_27/09_27_24.pdf.

37. Жінко, М. Б. Удосконалення організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування / М. Б. Жінко, Ф. М. Турко // Науковий вісник НЛТУ України [Електронний ресурс]. – 2011. – №21.14. – С. 205 – 213. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Dtrp/2009_2/files/Econ_02_2009_Volik.pdf.

38. Криховецька, З. М. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні / З. М. Криховецька [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_gum/aprer/2008_4_2/75.pdf.

39. Гордина, Є. М. Забезпечення фінансової безпеки при іпотечному кредитуванні в Україні / Є. М. Гордина [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/e_apk/2009_1/09_01_13.pdf.

40. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
41. Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
42. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
43. Закон України «Про іпотечні облігації» від 22.12.2005 р. № 3273-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
44. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
45. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
46. Положення «Про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків», затвердженого постановою Правління Національного банку України від 6.07.2000 р. №279 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
47. Положенням «Про порядок розрахунку резерву на відшкодування можливих збитків банків від операцій з цінними паперами та інших вкладень у статутні фонди підприємств», затвердженим постановою Правління Національного банку України від 30.12.1999 р. № 629 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
48. Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 8 серпня 2002 року № 695/2002 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
49. Розпорядження Президента України «Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування» від 22 червня

1994 року № 55/94-рп [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

50. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15 грудня 2005 року № 3201-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

51. Указ Президента України «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів» від 8 квітня 2009 року № 231/2009 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

52. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання іпотечного кредитування» від 11 лютого 2009 року № 127 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

53. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25 грудня 2008 року № 800-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

54. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» від 11 лютого 2009 року № 140 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

55. Розпорядження Кабінету Міністрів «Концепція створення національної системи іпотечного кредитування» України від 10 серпня 2004 року № 559-р [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

56. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Концепція Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009-2016 роки» від 22 жовтня 2008 року № 1406-р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

57. Постанова Кабінету Міністрів України «Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» від 25 квітня 2012 р. № 343 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.

58. Першин, В. Г. Організаційно-правове забезпечення впровадження іпотечного кредитування в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.07 «Теорія управління; адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / В. Г. Першин. – Ірпінь, 2005. – 20 с.
59. Квіт, Н. М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування // Форум права. – 2009. – №1. – С. 242-251.
60. Нагорний, О. В. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його вдосконалення / О. В. Нагорний // Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Сталий розвиток економіки» [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2010_1/164.pdf.
61. Вовчак, О.Д. Досвід рефінансування житлових іпотечних кредитів в Україні шляхом випуску звичайних іпотечних облігацій / О.Д. Вовк, І.В. Ковалишин // Економіка та держава. – 2009. – №11. – С.16 – 21.
62. Гордіца, Т.М. Шляхи мінімізації іпотечного кредитного ризику банківських установ в умовах світової фінансової кризи / Т.М. Гордіца // Регіональна економіка.– 2009. – №1. – С.147 – 155.
63. Бублик, Є. Напрями та інструментарії забезпечення стійкості ринку іпотечного кредитування // Формування ринкової економіки в Україні. – 2009. – №19. – С. 154-157.
64. BauSparkG – Gesetz über Bausparkassen [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bundestrecht.juris.de/bausparkg/BJNR020970972.html>.
65. Прокопенко, В. Ю. Вплив фінансово-кредитних інструментів на попит і пропозицію на ринку нерухомості // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. – 2009. – №2. – С. 285-300.
66. Мироненко, В. Перспективи розвитку національної системи іпотечного кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду / В. Мироненко, Г. Мироненко // Вісник НБУ – 2011. – №5. – С. 38-41.

67. Козоріз, М. А. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування банками фізичних осіб / М. А. Козоріз, О. І. Завидівська / Вісник Університету банківської справи Національного Банку України. – 2009. – №2(5). – С. 111-115.
68. Любуня, О. С. Іпотечне кредитування [навч. посібник] / За ред. О. С. Любуня, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенка. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – С. 27-45.
69. М'якішевська, О. Стан і перспективи іпотечного кредитування / О. М'якішевська // Фінанси України. – 2003. – № 11. – С. 112-118.
70. Пшик, Б. І. Інвестиційне кредитування [навч. посібник]. – Львів: ЛБІ НБУ, 2005. – С. 188–189.
71. Сайт компанії «Простобанк Консалтинг» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ua.prostobank.ua>.
72. Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ipoteka.gov.ua.
73. Тригуб, О. В. Сек'юритизація іпотечних активів: світовий досвід та перспективи впровадження в Україні / О. В. Тригуб // Економіка та держава. – 2009. – № 1. – С. 27-30.
74. Ukraine Mortgage Loan Finance № 1 Plc – RMBS [Electronic resource] // Ukraine Presale report. – 2007. – January. – 21 p. – Режим доступу: <http://www.fitchratings.com>.
75. Ukraine Mortgage Loan Finance № 1 Plc – RMBS [Electronic resource] // Ukraine Presale report. – 2007. – January. – 14 p. – Режим доступу: <http://www.moody.com>.
76. Выпуск евробондов «ПриватБанка» – «сделка месяца» [Электронный ресурс]. – Режим доступу: <http://www.blog.privatbank.ua/?p=30>.
77. Костюкевич, О. І. Сучасна практика рефінансування іпотечних кредитів в Україні / О. І. Костюкевич // Вісник Університету банківської справи Національного Банку України. – 2011. – №1(10). – С. 175-179.

78. Паросток іпотечної надії. У Києві відбулась презентація першого в Україні випуску іпотечних облігацій [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrgasbank.ua/news/id1028/?PHPSESSID=5090421c6098169c92ef9e4>.

79. Банк «Хрещатик» розмістить облігації на суму 70 млн грн [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.eds.ssmc.gov.ua/19364259>.

80. Сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України – minregion.gov.ua.

81. Дружинин, А. Роль банковской сфери в повышении уровня и качества жизни населения [Текст] / А. Дружинин // Человек и труд. – 2008. – № 2. – С. 15-16.

82. Луценко, А. Деякі аспекти правового регулювання споживчого кредитування в Україні [Текст] / А. Луценко // Економіка України. – 2008. – № 5. – С. 37-42.

83. Барановський, О. І. Економіка «мильних бульбашок» [Текст] / О. І. Барановський // Економіка і прогнозування. – 2009. – № 1. – С. 7-23.

84. Шелудько, Н. М. Реструктуризація банківського сектора в умовах світової фінансової кризи: міжнародний досвід і доцільність його використання в Україні [Текст] / Н. М. Шелудько // Економіка і прогнозування. – 2009. – № 1. – С. 24-34.

85. Methodology for the Housing Affordability Index [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.realtor.org/wps/wcm/connect>.

86. Соколик, М. П. Моделювання іпотечного кредитування житла для населення України // Збірник наукових праць ДВНЗ «Українська академія банківської справи Національного банку України» «Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України». – Суми: ДВНЗ «УАБС НБУ», 2009. - №26. – С. 129-142.

87. Косарева, Н. Об оценке доступности жилья в России [Текст] Н. Косарева, А. Туманов // Вопросы экономики. – 2007. – № 7. – С. 118-135.

88. Офіційний сайт Європейської іпотечної федерації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.hypo.org.

89. Пути развития системы жилищного кредитования // Property times. – 2004. – № 20 (40). – С. 9.
90. Євтух, О. Т. Іпотека: теорія і практика. – Луцьк, 2000. – С. 36-52.
91. Спаських, Н. М. Зарубіжний досвід розвитку іпотечного кредитування / Н. М. Спаських // Збірник наукових праць ЧДТУ. – 2010. – Випуск 21. – С. 72-74.
92. Рябченко, О. П. Світовий досвід становлення іпотеки / О. П. Рябченко // Економіка України. – 2003. – №1. – С. 23–27.
93. Kaszubski, R. W. Bank hipoteczny, zagadnienia prawne / R. W. Kaszubski, M. Olszak // Difin. – Warszawa. – 2000. – С.19-23.
94. Kanigowski, K. Bank hipoteczny a rynek nieruchomości – Warszawa Twigger, 2001. – С. 87-101.
95. Погорельцева, Н. П. Іпотечний ринок / Н. П. Погорельцева, В. Д. Базилевич. – К.: «Знання», 2008. – С. 717.
96. Паливода, К. В. Как построить систему жилищного ипотечного кредитования / К. В. Паливода // Финансовая консультация. – 2008. – № 24. – С. 8–10.
97. Супрун, В. О. Основні схеми розв'язання «житлової проблеми» населення / В. О. Супрун / Вісник Університету банківської справи Національного Банку України. – 2011. – №1(10). – С. 130-134.
98. На «Доступне житло» виділять тільки мільярд [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://ipress.ua/news/na_dostupne_zhytlo_u_2013_rotsi_vydilyat_tilky_milyard_7732.html.
99. Янукович заявляє про 100% фінансування програми «Доступне житло» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://economics.unian.net/ukr/news/158505-yanukovich-zayavlyae-pro-100-finansuvannya-programi-dostupne-jitlo.html>.
100. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.molodkredit.gov.ua.

101. Положення «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року №584 [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.molod-kredit.gov.ua.

102. Офіційний сайт Державного комітету статистики України [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua.

103. «Доступне житло» від влади «зависло» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://tsn.ua/groshi/dostupne-zhitlo-vid-vladi-zavislo-280816.html>.

104. Волосович, С. Особливості і тенденції формування системи іпотечного страхування в Україні / С. Волосович // Вісник НБУ. – 2011. – № 7. – С. 19 – 24.

105. Волосович, С. Сучасні проблеми іпотечного страхування в Україні / С. Волосович // Вісник КНТЕУ. – 2011. – № 4. – С. 32 – 41.

106. Руденко, В. Где перезанять, чтобы переотдать? / В. Руденко, К. Дружерученко, С. Слесарук [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://dnepr.info/news/business/credits_and_deposition/credits_souzs/pere.

107. Офіційний сайт «Т.О.Ч.К.А.» [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.tochka.in.ua.

108. Офіційний сайт «Іпотека-Експрес» [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.ipoteka-express.com.ua.

НАУКОВЕ ВИДАННЯ

Л.А. Свистун, Ю.С. Довгаль

**ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: СУЧАСНІ
ПРОБЛЕМИ ТА ФАКТОРИ РОЗВИТКУ**

МОНОГРАФІЯ

Підписано до друку 08.10.2014 р. Формат 60x84 1/16.

Папір офсет. Друк різнограф.

Тираж 300 прим. Зам. №321 від 08.10.2014 року

Ум. друк. арк. 9,36. Обл. вид. арк. 6,43.

Тираж 300 прим. Зам. № 234.

Видавець і виготовлювач

поліграфічний центр Полтавського національного технічного університету
імені Юрія Кондратюка

36011, м. Полтава, Першотравневий проспект, 24

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру
видавців, виготовників і розповсюджувачів видавничої літератури

Серія ДК № 3130 від 06.03.2008 р.
