

## СВІТОВІ МОДЕЛІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ В УКРАЇНІ

Іпотечне кредитування є важливим і перспективним фінансовим методом стимулювання економічного розвитку. Воно дає змогу акумулювати тимчасово вільні ресурси суб'єктів господарювання та заощаджень населення і трансформувати їх у довгострокові інвестиції. У світовій економіці, як свідчать дослідження, іпотечне кредитування сприяє, як мінімум, чотириразовому мультиплікативному ефекту, тобто кожна грошова одиниця кредиту в кінцевому підсумку залучає в господарський обіг не менше чотирьох грошових одиниць із коштів населення. Іпотека є каталізатором зростання як ринку нерухомості, так і суміжних галузей, тому що розширення платоспроможного попиту на житло стимулює нове будівництво, виробництво будматеріалів і техніки, створення інноваційних архітектурних проектів, сприяє розвитку роздрібної торгівлі і зростанню зайнятості населення в цілому.

У науковій літературі не існує єдиної точки зору з приводу систематизації моделей здійснення іпотечного кредитування. Деякі автори виділяють дві моделі організації іпотечного кредитування: американську – дворівневу і європейську – однорівневу. Одним з основоположних принципів американської моделі є стандартизація як процесу надання кредиту, так і його подальшого обігу-продажу та сек'юритизації. Європейська модель відрізняється відсутністю процесу стандартизації в силу різноманітності типів іпотечних кредитів [1, с. 96].

Інші автори вважають, що основними моделями системи іпотечного житлового кредитування за кордоном є модель збалансованої автономії (контрактно-ощадна); обмежено-відкрита модель (традиційна або однорівнева); розширено-відкрита модель (модель вторинного іпотечного ринку або дворівнева) [2, с. 58].

Модель збалансованої автономії, як свідчать дослідження, побудована на основі кредитно-ощадного принципу. Акумуляція коштів відбувається шляхом використання різних житлових накопичувальних програм і випуску різного роду житлових облігацій. Суб'єктами кредитування в даній моделі виступають як іпотечні банки, так і спеціалізовані ощадні банки - ощадкаси і будевельні ощадкаси. Недоліком моделі збалансованої автономії науковці вважають неможливість отримання кредиту без попереднього накопичення коштів виключно за рахунок власних доходів. Перевагами контрактно-ощадної моделі слід вважати: незалежність її від стану фінансово-кредитного ринку; банкам немає необхідності залучати кредитні ресурси із зовнішніх джерел і залишається визначити лише ефективний розмір процентної маржі; незначний кредитний ризик, тому що банки мають можливість перевірити кредитоспроможність і платоспроможність клієнта в період накопичення коштів.

Таким чином, специфікою цієї моделі є житлові контрактні заощадження, які набули особливого поширення в Німеччині, Франції та Австрії, а пізніше і в нових країнах-членах ЄС, наприклад, в Чехії, Хорватії, Словаччині і Угорщині [3, с. 247].

**Обмежено-відкрита модель** характерна для універсальних банків. До її основних рис відносяться:

- функціонування лише первинного ринку іпотечного кредитування;
- сукупна заявка всіх іпотечних позичальників може бути забезпечена банком з різних джерел: власного капіталу, міжбанківських кредитів, коштів на депозитах;

– рівень відсоткових ставок за іпотечними житловими кредитами безпосередньо залежить від ситуації на фінансово-кредитному ринку країни.

Перевагою даної моделі є простота її організації. Це пов'язано з тим, що немає необхідності створення спеціалізованих іпотечних банків, вторинного ринку і кількість учасників ринку є мінімальною. До слабких сторін обмежено-відкритої моделі можна віднести: залежність процентних ставок по іпотечним кредитам від ситуації на фінансовому ринку країни; незначна кількість залучених кредитних ресурсів; відсутність жорстких стандартів іпотечного житлового кредитування.

Доступність організації системи іпотечного житлового кредитування на основі представленої моделі визначила досить велике практичне поширення її в багатьох країнах світу: Англія, Франція, Данія, Іспанія, Ізраїль, Австралія, Південна Америка, Болгарія, Польща, Угорщина [4, с. 20].

Розширено-відкрита модель іпотечного кредитування передбачає використання дворівневої її структури ринку. На первинному іпотечному ринку відбувається надання іпотечних житлових кредитів позичальникам, а на вторинному – продаж іпотечних кредитів іпотечним інститутам або спеціальним агентствам і організація випуску та обігу цінних паперів на основі заставних [5, с. 29]. Використання даної моделі можливо виключно в умовах розвиненої інфраструктури іпотечного кредитування в країні, а також за сприяння держави та її контролю над випуском цінних паперів, які обертаються на вторинному ринку. Одна з умов, яка жорстко регулюється державою, – дотримання чіткого балансу між сукупною вартістю обігу цінних паперів і ціною на заставні, які продані іпотечними банками емітентам в забезпечення своєї емісії.

Перевагою зазначеної моделі є передача кредиту з балансу первинного кредитора на баланс кредитора вторинного, відповідно, і перерозподіл основних іпотечних ризиків. Дану систему перерозподілу ризиків можна вважати і мінусом цієї моделі, оскільки банк кредитор з центральної фігури ринку кредитування перетворюється в чисто операційну ланку. Позитивним є і те, що дана модель іпотечного кредитування є більш стабільною, оскільки більшість цінних паперів, що забезпечують надходження кредитних ресурсів, вже мають термін погашення і оголошену прибутковість. Однак, модель вторинного іпотечного ринку схильна до вагомого впливу з боку загального стану фінансового та кредитного ринку країни через значну відкритість й орієнтованість на вільні ринки капіталу. Саме тому вона отримала своє поширення лише в таких розвинених країнах, як США і Канада [6, с. 165].

Що стосується України, то ринок іпотечного кредитування розбудовується за зразком розширено-відкритої моделі, тобто згідно українського законодавства закріплена дворівнева модель іпотечного кредитування. Однак, на сучасному етапі важко стверджувати, що в Україні успішно діє дана модель іпотечного кредитування, оскільки в умовах нестабільної економічної та політичної ситуації інвестори не зацікавлені в купівлі-продажу іпотечних облигацій.

Розвиток та функціонування іпотечного кредитування в Україні, як свідчать дослідження, стримується існуванням ряду проблем: нестабільність економічної і політичної ситуації в країні; обмежений платоспроможний попит населення на кредити для придбання житла внаслідок достатньо високої вартості іпотеки; високий рівень валютизації іпотечного ринку; досить жорсткі умови надання іпотечних кредитів, особливо щодо першого внеску (близько 30-50% вартості житла); незначна роль Державної іпотечної установи на ринку іпотечних кредитів; загострення кризи ліквідності банківської системи; нерозвиненість фондового ринку; низький рівень довіри населення до державних програм іпотечного кредитування, банківської системи, дій уряду [7, с. 147].

Вважаємо, що подальше формування та розвиток іпотечного кредитування необхідно здійснювати на основі елементів контрактно-ощадної моделі. На наш погляд, в сучасних умовах макроекономічної нестабільності ця модель іпотеки має істотну перевагу, оскільки орієнтована на внутрішні джерела її фінансування та на будівництво нового житла з метою поліпшення житлових умов, а не на його перерозподіл. Крім того, модель збалансованої автономії стимулює населення до заощаджень, що є позитивним чинником для вітчизняної економіки. Отже, реалізація елементів зазначеної моделі паралельно зі складовими розширено-відкритої з урахуванням національних особливостей буде сприяти розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Таким чином, аналіз зарубіжного досвіду застосування моделей іпотечного кредитування свідчить про те, що в більшості країн світу ці моделі в чистому вигляді не застосовуються. На практиці має місце використання специфічних для кожної країни комбінацій різних інструментів та механізмів іпотечного ринку. Використовуючи досвід розвинутих країн та особливостей національної економіки подальший розвиток іпотечного кредитування в Україні повинно здійснюватися в напрямку ефективного поєднання елементів моделей розширено-відкритої та збалансованої автономії з урахуванням їх переваг та мінімізації недоліків.

### Література

1. Корнев, В.С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России [Текст] / В.С. Корнев // Вестник Финансовой академии. – 2003. – №1. – С. 96-99.
2. Дядько, Е.А. Выбор модели ипотечного кредитования в Украине [Текст] / Е.А. Дядько // Академічний огляд. – 2004. – №2. – С. 57-60.
3. Квіт, Н.М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування [Текст] / Н.М. Квіт // Форум права. – 2009. – № 1. – С. 242-251.
4. Савич, В.І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку: монографія [Текст] / В.І. Савич. – Івано-Франківськ :ІМЕ «Галицька академія», 2006. – 552 с.
5. Омельчук, В.О. Досвід США та Європи в розбудові житлової іпотеки: перспективи для України [Текст] / В. О. Омельчук // Економіка та держава. – 2010. – № 10. – С. 29–32.
6. Хусиханов, Р.У. Особенности моделей ипотечного кредитования в развитых зарубежных странах [Текст] / Р.У. Хусиханов // Вестник Университета. – 2014. – № 6. – С.164– 167.
7. Євтушенко, Н.М. Розвиток іпотечного кредитування в посткризовий період в Україні [Текст] / Н.М. Євтушенко // Економічний вісник університету. – 2013. –Вип. 20(1). – С. 142-148.