

СТРАТЕГІЧНІ ШЛЯХИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

В.М. Іванова, В.В. Волкова

Резюме. Іпотечне кредитування є важливим чинником стимулювання економічного розвитку, сучасним фінансовим методом, ефективне використання якого забезпечить збільшення надходжень інвестицій в економіку України. Розвиток системи іпотечного кредитування дає змогу забезпечити зростання національного доходу та ВВП, збільшити сукупний попит, знизити рівень безробіття, вирішити низку актуальних соціально-економічних проблем суспільства, прискорити економічний розвиток країни. Для ефективного функціонування вітчизняного ринку іпотечного кредитування необхідно переосмислити підходи щодо розв'язання проблем та визначення можливих перспектив розвитку системи іпотечного кредитування, як однієї з важливих сфер у діяльності фінансово-кредитних установ, яка потребує подальшого розвитку.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечний ринок, відсоткова ставка, іпотечна криза.

Важливу роль в ринковій економіці відіграє іпотечний кредит. Надання позик під нерухомість завжди було однією з головних банківських операцій. Запровадження в Україні іпотечного ринку пов'язано з подоланням значних труднощів як політичного, соціально-економічного так і теоретичного характеру.

Окремі проблемні питання розвитку іпотечного кредитування в Україні розглядали зарубіжні і вітчизняні учені-економісти. Особливий інтерес становлять праці Б.М.Гнатківського, В.І.Успенко, Л.Г.Політюка, О.Є.Бублика [1, 2, 3, 4]. Однак, стратегічні шляхи вдосконалення розвитку іпотечного кредитування досліджувалися недостатньо.

Іпотечне кредитування для України є важливим і перспективним фінансовим методом стимулювання економічного розвитку. Використання іпотеки дозволяє застосовувати об'єктивну ціну нерухомості для надійного забезпечення зобов'язань. Іпотечне кредитування дає змогу акумулювати тимчасово вільні ресурси суб'єктів господарювання, а також заощадження населення і трансформувати їх у довготермінові інвестиції. Завдяки мультиплікативному ефекту відбувається зростання в різних секторах національної економіки. У зв'язку з цим важливою науковою проблемою виступає комплексне дослідження формування системи іпотечного кредитування в Україні [1, с.13].

Ринок іпотечного кредитування в Україні структурований приблизно таким чином: великі банки контролюють понад 2/3 ринку, тобто концентрація всіх операцій відбувається у великих банках, які мають розгалужену філіальну мережу і міцні корпоративні зв'язки з будівельними організаціями [2, с.73].

Аналіз стану іпотечного кредитування в Україні є дуже складним. Динаміка іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам і нефінансовим корпораціям у 2006-2011 рр. надана у таблиці 1.

Таблиця 1

Динаміка іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам і нефінансовим корпораціям за 2006-2011 рр. [5]

млн.грн.

| Період | Іпотечні кредити, надані домашнім господарствам | | | Іпотечні кредити, надані нефінансовим корпораціям | | | | |
|--------|---|--------------------------|-----------------------|---|--------------------------|-----------|-----------------------|----------------|
| | усього | у тому числі за строками | | усього | у тому числі за строками | | | |
| | | до 1 року | від 1 року до 5 років | | більше 5 років | до 1 року | від 1 року до 5 років | більше 5 років |
| 2006 | 20523 | 317 | 20206 | 0 | 10507 | 852 | 9655 | 0 |
| 2007 | 73084 | 1490 | 12103 | 59491 | 49095 | 11911 | 27902 | 9282 |

Продовження табл. 1

| Період | Іпотечні кредити, надані домашнім господарствам | | | | Іпотечні кредити, надані нефінансовим корпораціям | | | |
|--------|---|--------------------------|-----------------------|----------------|---|--------------------------|-----------------------|----------------|
| | усього | у тому числі за строками | | | усього | у тому числі за строками | | |
| | | до 1 року | від 1 року до 5 років | більше 5 років | | до 1 року | від 1 року до 5 років | більше 5 років |
| 2008 | 143416 | 3360 | 17391 | 122666 | 79193 | 21217 | 40784 | 17193 |
| 2009 | 132757 | 3421 | 14005 | 115332 | 75648 | 20407 | 37112 | 18130 |
| 2010 | 110725 | 3278 | 9828 | 97618 | 74508 | 24459 | 32690 | 17359 |
| 2011 | 97431 | 4676 | 9445 | 83309 | 74390 | 19859 | 35508 | 19023 |

Як видно із таблиці 1, за станом на 01.01.2009 р. обсяг іпотечних кредитів в Україні, наданих домашнім господарствам і нефінансовим корпораціям, склав 222609млн.грн., станом на 01.01.2010 р. - 208405 млн.грн.

У 2010 р. банки активно розширювали пропозиції іпотечного кредитування, але за весь рік ринок не продемонстрував зростання кількості операцій. Головне досягнення 2010 р. – відновлення стабільності в банківській системі. Загальний збиток порівняно з 2009 р. зменшився майже в три рази: 13 млрд. грн. в 2010 р. проти 34,8 млрд. грн. роком раніше. Майже вдвічі (з 64 до 35) скоротилась кількість збиткових фінансових установ. Закінчити рік з прибутками вдалося 140 банкам. То ж 2010 р. став для українських банків періодом стабілізації після двох кризисних років [6, с.16].

У 2011 р. іпотечний кредит, наданий домашнім господарствам склав 74390 млн.грн, нефінансовим корпораціям – 97431 млн.грн.

У серпні 2008 року на іпотечному ринку України з'явилися ознаки кризових явищ: українські банки зіштовхнулися із кризою ліквідності через обмеження доступу до закордонних кредитів, які були основним джерелом збільшення обсягів кредитування. До початку фінансової кризи українські банки мали змогу брати закордонні кредити за процентною ставкою 4-5% річних, а надавали в Україні їх за 10-11% річних. Один із нюансів полягає в тому, що кредити залучалися на термін 3-5 років, а надавалися на 10-20 років. Це можливо було завдяки рефінансуванню отриманих кредитів новими з такими ж, а інколи з нижчими ставками. Через іпотечну кризу в США закордонні банки не могли більше надавати кредити, через це деякі українські банки опинилися перед загрозою ліквідності, тому до НБУ з проханням отримати кредити звернулися 25 банків, із яких 23 – отримали цей кредит.

Згідно з даними Української національної іпотечної асоціації (УНІА), станом на 01.01.2009 р. обсяг іпотечних кредитів в Україні дорівнював 108,9 млрд. грн. Протягом I кварталу 2010 року він зменшився до 106,5 млрд. грн., а протягом II кварталу – до 103,5 млрд. грн.

У липні-вересні 2009 року спостерігалось певне пожвавлення іпотечного ринку та зростання обсягу іпотечних кредитів до 107,4 млрд грн (здебільшого за рахунок зростання курсу іноземних валют до гривні). Однак у IV кварталі він знову зменшився і станом на 01.01.10 р. дорівнював 104,8 млрд. грн.

Таким чином, у цілому за 2009 рік загальний іпотечний портфель банків зменшився на 4,26 млрд. грн., або на 3,8%. Незважаючи на девальвацію гривні у III кварталі, іпотечний портфель у липні-вересні збільшився на 3,7%, а показник скорочення обсягів заборгованості у 2009 р. становив 11,2% [7].

Іпотечне кредитування зараз не вигідне ні для банків, ні для клієнтів. У зв'язку з непередбачуваністю ринку нерухомості банки не можуть запропонувати процентні ставки нижче 25% на невеликий термін.

Більшість українських банків за час кризи підсилили служби ризик-контролю та удосконалили методики оцінки платоспроможності клієнтів. При цьому фінансові установи враховуватимуть і нові специфічні ризики. Одним з них, наприклад, вже у недалекому майбутньому буде фінансовий стан підприємств, на яких працюють клієнти.

На стримування розвитку іпотечного кредитування впливає і обмежений платоспроможний попит населення. Грошові витрати та заощадження населення України є надзвичайно низькими. Зрозуміло, що за таких обсягів витрат населення внутрішній ринок країни залишається дуже вузьким. Однак зарубіжний досвід свідчить, що існує пряма залежність між часткою заощаджень населення у їх сукупних доходах та темпами економічного зростання, оскільки заощадження, як правило, використовуються з інвестиційною метою [3].

У 2010 р. банки активно розширювали пропозиції іпотечного кредитування, але за весь рік ринок практично не продемонстрував зростання кількості операцій. Головне досягнення 2010 р. – відновлення стабільності в банківській системі. Загальний збиток порівняно з 2009 р. зменшився майже в три рази: 13 млрд. грн. в 2010 р. проти 34,8 млрд. грн. роком раніше. Закінчити рік з прибутками вдалося 140 банкам. То ж 2010 р. став для українських банків періодом стабілізації після двох кризових років.

Зросли в 2010 р. також активи банківської системи (+7,5%) [6, с.16]. При цьому на першу десятку банків України припадає 53,9% всього банківського сектору країни. Заставою відновлення банківської системи стало повернення довіри вкладників. Так, в 2010 р. депозити населення збільшилися на 28,5%, що дозволило фінансовим установам не тільки досягти докризових показників, а й перевершити їх. При цьому українці віддавали перевагу довгостроковим вкладам у національній валюті. На кінець 2010 р. зріс попит на іпотеку з боку населення у 1,5-2 рази, але реально кількість операцій залишається на низькому рівні у зв'язку з високими ставками і вимогами до позичальників.

Одними з перших банків, які активно і системно почали прогнозувати послуги іпотечного кредитування на ринку нерухомості, були ПАО «Правексбанк» та ПАО «Приватбанк» [8, с.250].

Відсоткові ставки за іпотечними кредитами на первинному і вторинному ринках знижувалися з початку 2011 р. до закінчення вересня. Але при зростанні негативних очікувань на ринках протягом 29.08.– 24.10.2011 року реальні ставки за іпотечними кредитами на вторинному ринку підвищили одинадцять банків із числа 50 банків-лідерів за показником обсягів активів – ПАО «Кредобанк», ПАО «Credit Agricole», ПАО «ОТР Банк», ПАО «Unicredit Bank», ПАО «Universal Bank», ПАО «Кредитпромбанк», ПАО «Правекс-Банк», і ПАО «Ерсте Банк». І хоча підвищення ставок становило в середньому 0,5%, цього вистачило, щоб потенційні позичальники знову зайняли очікувальну позицію [4, с.78]. Динаміка процентної ставки за іпотечними кредитами, наданими домашнім господарствам і нефінансовим корпораціям у 2006-2011 рр. надана на рис. 1.

За даними НБУ, станом на 1.01.2012 р. середня реальна вартість кредиту на покупку нерухомості на вторинному ринку строком на 20 років склала 19,5% річних. При цьому на 1.12.2011 р. вона становила 19,32% річних. Таким чином, такі позики подорожчали на 0,18 відсоткового пункту [5].

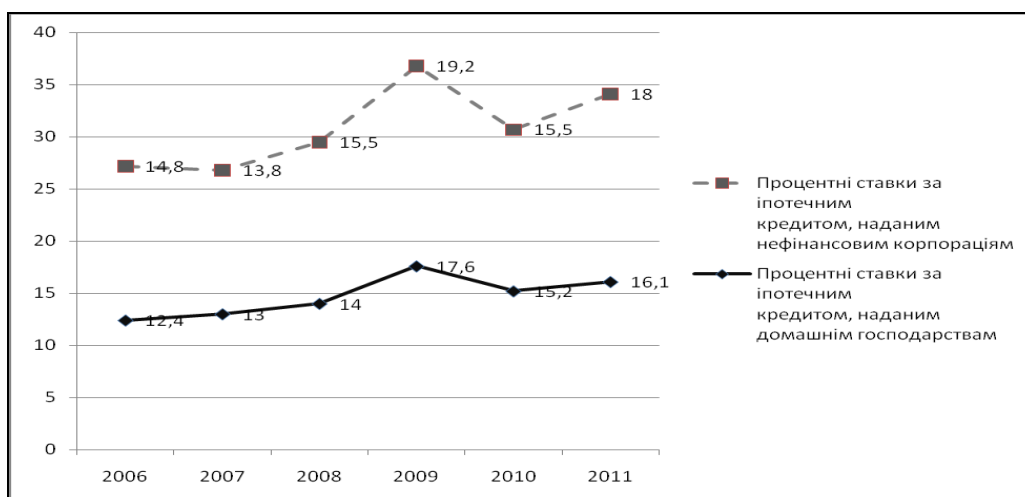


Рис. 1. Динаміка процентної ставки за іпотечними кредитами, наданими домашнім господарствам і нефінансовим корпораціям у 2006-2011 рр. [5]

На нашу думку, пріоритетним для банкірів у 2012 р. залишиться вторинний ринок. Кредити на первинне житло впродовж цього року видаватимуть тільки у рамках спеціальних програм і під складні умови (наприклад, із первинним внеском до 50–70%). Особливість кредитів на нерухомість на первинному ринку полягає в тому, що:

- нині їх видають лише близько 20 банків в Україні;
- низькі ставки – від 14–15% можливі лише за умов партнерських програм банків і забудовників;
- обмежений вибір об'єктів нерухомості;
- кредитування тільки тих будинків, які добудовані не менше ніж на 80–90%;
- вимога додаткової поруки, якщо позичальник сам вибирає об'єкт нерухомості.

Головною проблемою розвитку іпотечного кредиту в Україні є нестача (обмеженість) вільних фінансових ресурсів і пошук інвесторів. В Україні назріло питання про створення загальнонаціональної системи іпотечного кредитування, яка б включала первинний і вторинний ринки іпотечних кредитів.

Одна з головних проблем становлення вітчизняного іпотечного ринку - формування необхідних грошових ресурсів для здійснення процесу іпотечного кредитування. Законодавча база стосовно іпотеки залишається недосконалою, оскільки відсутні єдині системоутворюючі принципи, також існують розбіжності у визначенні термінів.

Вважаємо, що до факторів, які перешкоджають розвитку іпотечного кредитування, слід віднести: інфляційні ризики, нерозвиненість механізмів залучення коштів населення, непрозорість взаємовідносин учасників ринку, незначна роль Державної іпотечної установи на ринку іпотечних кредитів, проблеми юридичного характеру, зниження показника ліквідності капіталу комерційних банків, невизначена ситуація на ринку нерухомості, низька платоспроможність населення, високі відсоткові ставки.

Причини стагнації іпотечного кредитування на внутрішньому ринку вже відомі – в банківській системі суттєво знизився рівень довгострокової ліквідності, а в потенційних позичальників – рівень платоспроможності; вартість кредитів у національній валюті зросла, а валютні кредити хоч і подешевшали, але втратили привабливість у зв'язку з коливаннями курсу [9, с.38].

В сучасних умовах є кілька причин затишшя на ринку іпотечного кредитування:

- ✓ нестача ліквідності у банків, через що більшість із них взагалі не кредитує;
- ✓ зниження попиту серед клієнтів у зв'язку зі жорсткими вимогами при оформленні кредиту;

- ✓ збільшення першого внеску до рівня не менше 50% вартості житла, яке купують в кредит;
- ✓ погіршення фінансового стану позичальників та переконання багатьох клієнтів, що дно іпотечного ринку не досягнуте і що в майбутньому може виникнути можливість придбання нерухомості за нижчою ціною [10, с.5].

Для успішного розвитку іпотечного ринку, в першу чергу, практичну значимість матиме визначення принципів засад, які мають бути покладені в основу правового регулювання іпотеки. Не зважаючи на законодавчу базу, яка регулює питання іпотеки, ще детального регулювання в Україні потребує питання втілення системи іпотечного кредитування. Не дивлячись на значні позитивні зміни, нормативно-правова база іпотечного кредитування залишається незавершеною. Зараз в Україні врегульовано механізм первинного іпотечного ринку, але не узаконено механізми функціонування вторинного іпотечного ринку. Необхідно вдосконалити законодавчу базу за рахунок прийняття законів «Про державну реєстрацію прав власності та обтяжень на нерухоме майно», вдосконалення ЗУ «Про іпотечні цінні папери», внесення змін до Земельного, Цивільного, Житлового та Господарського Кодексів, Законів «Про цінні папери і фондову біржу», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та інших нормативно-правових актів, пов'язаних з цією проблематикою [2, с.76].

На нашу думку, становлення і розвиток іпотечних відносин неможливі без створення економічних, правових особливостей. До економічних особливостей віднесемо:

- стабільність цін та обмінного курсу національної валюти, оскільки це необхідний елемент у довгостроковому інвестуванні;
- загальне економічне зростання, яке призведе і до розвитку іпотечного ринку;
- зниження базової процентної ставки кредитних закладів, зниження витрат на обслуговування кредиту.

Конкретні правові особливості запровадження іпотечного кредитування такі:

- правові гарантії приватної власності на нерухоме майно. Таким чином, кредитор матиме юридичні гарантії щодо однозначного встановлення права власності позичальника та наявних обтяжень на нерухоме майно, яке було запропоновано для передачі в іпотеку;
- правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень. Це необхідно, аби уникнути проблем при передачі майна в заставу;
- правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків, бо саме тоді, коли буде встановлено чітку схему діяльності таких банків, тоді й можна буде говорити про розвиток іпотечного кредитування.

Критичний огляд економічної літератури та власне дослідження дозволили сформулювати деякі стратегічні шляхи вдосконалення роботи іпотечного ринку:

1. Створення незалежної законодавчої бази: необхідно врегулювати питання втілення системи іпотечного кредитування, узаконити механізми функціонування вторинного іпотечного ринку.
2. Визначення механізму рефінансування іпотечних кредитів на основі вивчення моделі розвитку іпотечного ринку в країні. Створення дієвої системи рефінансування іпотечних кредитів можливе шляхом емісії іпотечних облігацій з використанням механізму сек'ютерізації.

3. Створення ощадно-будівельних кас, у яких населення зможе брати кредити на купівлю житла. Щоб одержати іпотечний кредит у такій касі, наприклад, під 4%, вкладник повинен бути нагромадити мінімум 50% вартості квартири, розміщуючи гроші в ощадно-будівельних касах під низький відсоток. Але створення таких ОБК можливе тільки при низькій інфляції, що на даний час в Україні неможливе.
4. Створення внутрішньобанківської та міжбанківської кредитної історії позичальників, тобто формування єдиної бази даних, яка міститиме інформацію про ділову і фінансову репутацію позичальників. Це дозволить прорахувати кредитні ризики, розв'язати проблеми асиметричності інформації, доступної для кредиторів.
5. Створення централізованої системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно, що повинно забезпечити належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно.
6. Повернення довіри до банківської системи в цілому. Стан банківського ринку вказує на рівень добробуту в країні, розвиток її фінансового господарства, заможність громадян. Нормальна банківська діяльність можлива тільки там, де існує довіра громадян до своєї держави та її фінансової системи, суб'єктів господарювання один до одного, влади та бізнесменів до окремих членів суспільства.

В наш час в Україні на квартирному обліку перебуває кожна десята сім'я. Це великий, потужний споживчий потенціал для іпотечного ринку. Головними інвесторами житла є громадянин, а джерелом – їх доходи і кредити банку. За підрахунками фахівців, використання іпотечних кредитів може в 5-6 разів збільшити попит на житло. Цей потенціал може бути реалізований враховуючи весь комплекс чинників, які визначають напрями розвитку іпотечного кредитування і, перш за все, правові особливості оформленні іпотеки.

Слід відмітити, що розробка і впровадження ефективних методів управління іпотечним житловим кредитним портфелем комерційного банку з урахуванням закордонного досвіду, а також особливостей сучасної української економіки, є важливою передумовою для підвищення інвестиційної привабливості сфери іпотечного кредитування в Україні та зміцнення вітчизняної банківської системи. Досвід розвинених країн свідчить про те, що іпотечне кредитування є дієвим інструментом для вирішення житлової проблеми і може виступати основною рушійною силою для розвитку будівельної галузі та інших, пов'язаних з нею галузей економіки.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Гнатківський Б.М. Формування системи іпотечного кредитування в Україні: автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / Гнатківський Б.М. – Львів, 2010. – 20 с.
2. Успенко В.І., Титаренко О.В. Іпотечне кредитування в Україні: проблеми, перспективи розвитку [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/>
3. Л.Г.Політюк, І.О.Саєнко Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/>
4. С.О.Бублик, Корнєєв В.В. Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку // Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку. – 2011. – №2. – с. 76-85
5. Національний банк України [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>
6. Руденко В.П. Долгожданые убытки // Контракти. – 2011. – №8. – С.16-17.
7. Українська Національна Іпотечна Асоціація [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>

8. Т.С.Одаренко Оцінка і перспективи іпотечного кредитування в Україні // Комунальне господарство міст. – 2011. - №98. – с.249-255
9. В.Мироненко, Г.Мироненко Перспективи розвитку національної системи іпотечного кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду // Вісник НБУ. – 2011. - №5. – с. 38-41
10. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи подолання // Українська наука. – 2011. - №16. – с. 3-9

УДК 339.7

ФИНАНСОВАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ УКРАИНЫ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ МИРОВОЙ ФИНАНСОВОЙ СИСТЕМЫ

Р.В. Исаков, Н.А. Бударина

Резюме. В работе рассматриваются теоретические и практические аспекты реализации и функционирования финансовой безопасности Украины, освещаются основные макроэкономические индикаторы, определяющие степень защищенности экономики и проводится их детальный анализ с отражением динамики статистических данных.

Ключевые слова: финансовая и экономическая безопасность, индикаторы финансовой безопасности, денежно-кредитная политика.

Создание благоприятных условий функционирования финансовой системы государства является важной задачей для многих стран. Эта задача становится особенно приоритетной перед опасностью финансового кризиса. Если государство находится в зоне действия финансового кризиса, то такая ситуация заведомо означает потерю финансовой безопасности в той или иной степени. Для восстановления финансовой безопасности необходимы соответствующие условия. Согласно нормативно-правовой базе, а именно Закону Украины «Об основах национальной безопасности Украины» национальная безопасность представляет собой защищенность жизненно важных интересов человека и гражданина, общества и государства, при которой обеспечиваются устойчивое развитие общества, своевременное выявление, предотвращение и нейтрализация реальных и потенциальных угроз национальным интересам. Реализация национальных экономических интересов Украины сдерживается целым рядом факторов, как объективного, так и субъективного характера. Наличие таких факторов является одной из главных проблем, которая проявляется в разных вариациях в каждой из сфер финансовых отношений.

Вопросы финансовой безопасности рассматривали такие ведущие отечественные и зарубежные ученые, как Л. Абалкин, В. Амитан, В. Геец, Г. Пастернак-Таранущенко. В своих работах систематически отражают различные аспекты обеспечения финансовой безопасности государства, комплексно подойдя к решению данной проблемы, А. Барановский, Н. Ермошенко, А. Сухоруков, О. Ладюк и ряд других ученых. А. Барановский разработал теоретические основы формирования системы финансовой безопасности, определил методологические основы оценки уровня финансовой безопасности и предложил механизмы формирования такой системы. Н. Ермошенко, А. Сухоруков и О. Ладюк особое внимание обратили на проблемы финансовой безопасности Украины. Однако, в посткризисный период пути преодоления рецессии и обеспечения финансовой безопасности не нашли своего достаточного отражения в научной литературе, что говорит об актуальности проводимых исследований в этой области знаний.

Цель статьи заключается в разработке мероприятий по стабилизации состояния денежно – кредитной сферы и укреплении финансовой безопасности Украины на