

Показник	«Про Державний земельний банк України» від 10.04.2009 №4337	«Про Державний земельний (іпотечний) банк» від 26.08.2009 № 4337-1
Повноваження щодо емісії іпотечних цінних паперів	Забороняється випускати заставні і здійснювати уступку права вимоги на користь третіх осіб у разі, якщо предметом застави є земельна ділянка сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільгоспвиробництва та фермерського господарства.	Емісія іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів, інших цінних паперів, передбачених законодавством.
Кредитування фізичних осіб та юридичних осіб-нерезидентів	Не визначено.	Забороняється.

Висновки. У процесі розвитку ринкових відносин реальний сектор економіки дедалі більше залежить від системи кредитування, водночас темпи нарощування обсягів кредитування аграрної галузі є значно нижчими, ніж у багатьох інших галузях.

Поліпшенню кредитного забезпечення аграрної галузі, сприяє поступове зниження вартості банківських позик та фінансова підтримка державою здешевлення банківських позик для аграріїв.

У структурі кредитів аграрних підприємств спостерігається нарощування частки довгострокових позик, хоча цього мало для забезпечення потреб галузі з відтворення технічного потенціалу. Недостатня капіталізація банків, високі ставки та короткострокове кредитування, відсутність достатнього забезпечення повернення позик, з одного боку, та дефіцит бюджетних коштів для зниження вартості наданих банківських позик, з іншого, загострюють питання пошуку джерел та механізмів фінансування довгострокових інвестицій в аграрну сферу.

Необхідно вживати заходів щодо зменшення ризиків неповернення кредитних коштів, а саме: надавати перевагу тим сільськогосподарським підприємствам, які мають декілька джерел доходів, тобто займаються диверсифікованою діяльністю; активніше надавати кредитну підтримку агропромисловим формуванням, які мають повний цикл виробництва та збут продукції.

Активізації процесу кредитування в аграрному секторі сприятиме розвиток іпотечного кредитування, але для цього треба вдосконалити фінансово-кредитну інфраструктуру, зокрема створити Державний земельний банк.

Література

1. Калашнікова Т.В. Стан и тенденції розвитку кредитного забезпечення аграрної галузі України / Калашнікова Т.В. // Фінанси України. – 2010. - №10. – С. 29 – 37.
2. Офіційні новини: Національний банк України. - 01.01.2011.- [Електронний ресурс]. - Режим доступу:
3. Офіційні новини: Міністерство аграрної політики.01.12.2010.- [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minagro.kiev.ua/>
4. Коваленко І. Проблеми та перспективи банківського кредитування аграрної галузі регіону / Коваленко І., Кологуха С., Борейко І. // Банківська справа. – 2009. - №5. – С. 73 – 86.
5. Лузан Ю.Я. Удосконалення ринку фінансових послуг як передумова розвитку аграрного виробництва / Лузан Ю.Я. // Економіка АПК. – 2009. - №8. – С. 69 – 74.

УДК 365.28:336.27

ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ В УМОВАХ ВИХОДУ З КРИЗИ

О.С.Снігова, Е.І.Карпова

Резюме. В статті розглянуті основні засади функціонування та сучасне становище іпотечного кредитування в Україні. Виявлені та проаналізовані головні проблеми організації іпотечного кредитування та виявлені шляхи їх подолання.

Ключові слова: кредит, іпотечне кредитування, кредитний ринок, ставки по кредиту.

Ринок іпотечного кредитування займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання та стабільного розвитку економіки країни. Необхідність створення сприятливих передумов для здійснення кредитних іпотечних операцій зумовлена також новизною,

масштабами і складністю завдань ринкової трансформації національної економіки, необхідністю забезпечення динамічного її розвитку.

Однак складна економічна ситуація, викликана несприятливими перетвореннями внаслідок фінансової кризи, породжує нові проблеми розвитку банківського сектору щодо забезпечення ефективного здійснення банками іпотечних операцій. Актуальним завданням на сучасному етапі розвитку банківської сфери є розкриття закладеного в іпотечі потенціалу та спрямування його на посилення рівня активності діяльності іпотечних кредиторів.

Зокрема у працях таких вітчизняних вчених як: О.В. Нагорного, Т. Андрушкова, Б. Гнатківського, Ф.А. Вазинського, С.В. Запорожця, А.В. Черепа визначено основні теоретичні та практичні положення організації іпотечного кредитування [1,3,4,5,7,9]. Ними розглянуті питання рефінансування іпотечних кредитів, заходи, спрямовані на підвищення надійності системи іпотечного кредитування. Але багато питань залишаються не визначеними та потребують більш детального опрацювання.

Метою даної статті є визначення основних засад функціонування системи іпотечного кредитування, основних проблем, характерних для іпотечного ринку сьогодні та окреслення можливих шляхів їх розв'язання.

Функціонування іпотечного ринку займає важливе місце в фінансовій системі країни, але як будь який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу, він стикається в Україні з головною проблемою - відсутністю достатньої кількості фінансових ресурсів у населення, і як наслідок, в економіці і банківській системі. Таким чином, банківські установи страждають від нестачі відносно вільних фінансових ресурсів, а тому мають обмежені можливості в наданні довгострокових іпотечних кредитів. Небажання банків вступати у відносини іпотеки пов'язане також з відсутністю міцної законодавчої бази, яка могла б повною мірою регулювати сферу іпотечних відносин. Така ситуація характерна для нестабільної економіки, коли з одного боку населення і юридичні особи недостатньо довіряють комерційним банкам, а з іншого боку банки, через важко прогнозовану ситуацію в економіці, не бажають вступати у відносини довгострокової іпотеки [1].

Згідно з Законом України «Про іпотеку» іпотека - це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і 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 [2].

Суб'єктів іпотеки можна умовно розділити на 2 групи: основні та допоміжні (табл.1).

Таблиця 1

Суб'єкти іпотечного кредитування в Україні [3]

Основні	Допоміжні
- іпотекодавець;	- страхові компанії;
- іпотекодержатель;	- державна іпотечна установа;
- інвестори.	- компанії з оцінки нерухомості;
	- державні реєстратори;
	- інфраструктурні інститути іпотечного кредитування.

Для розвитку іпотечного ринку необхідне ефективне функціонування ринку нерухомого майна, кредитного та фондового ринку, а також ринків страхування і супутніх послуг (в сегменті послуг з оцінки майна) [1].

Сучасна модель українського ринку іпотеки характеризується такими факторами: [4]

1. Переважно депозитною моделлю фінансування.
2. Домінуванням універсальних банків.
3. Відсутністю спеціалізованих інститутів іпотечного ринку, гарантійних фондів іпотечного страхування.

Процес формування іпотечної інфраструктури в Україні активізувався у 2006-2007 роках, але після світової фінансової кризи цей процес помітно загальмував, через низьку причин, а саме: [4]

1. Нестачу ліквідності у банків, через що більшість із них зовсім не кредитує.
2. Зниження попиту серед клієнтів у зв'язку із жорстокими умовами при оформленні кредиту.
3. Збільшення першого внеску до рівня не менше 50% вартості житла, яке купується в кредит та погіршення фінансового стану позичальників.

Розвиток іпотечного кредитування безпосередньо пов'язаний з функціонування ринку нерухомості, який в Україні складається з первинного та вторинного ринків.

Первинний ринок - це ринок нерухомості, на якому можна придбати квартиру, що ще не знаходилася в чий-небудь власності. Функціонування первинного ринку іпотечного кредитування представлено на рис.1. Вторинний ринок - це ринок нерухомості, де купують квартиру (або будинок), що вже знаходилася у власності іншої особи. Первинний та вторинний 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 рефінансування іпотечних кредиторів, а це в свою чергу, сприяє розширенню сукупного портфелю іпотечних кредитів. Розмір іпотечних інструментів на вторинному ринку є вирішальним фактором при встановленні ефективної ставки за іпотечною позикою.

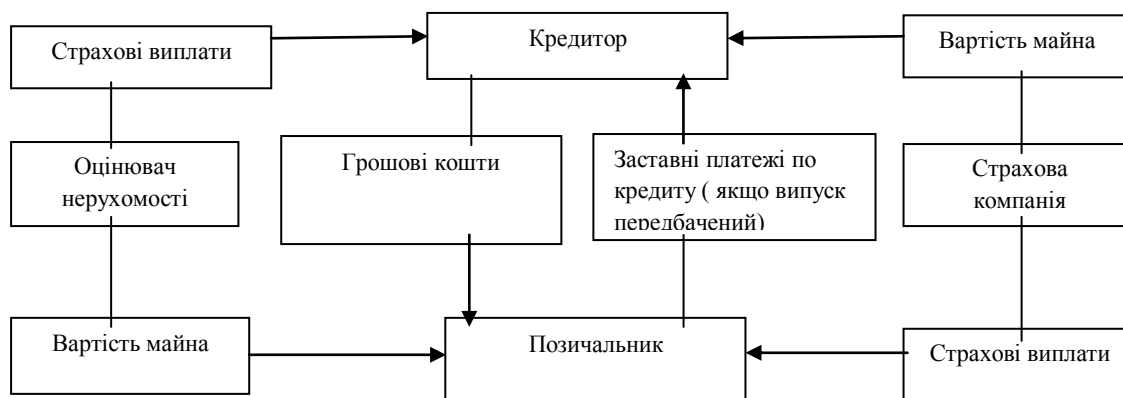


Рис. 1. Схема фінансового механізму іпотечного кредитування на первинному ринку нерухомості [3].

Механізм іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості передбачає наявність спеціального посередника між іпотечним кредитором та інвестором, на якого покладаються функції рефінансування іпотечних кредиторів. Дана установа здійснює купівлю іпотечних кредитів, формує їх пул за однорідними ознаками та випускає на основі даних пулів власні іпотечні цінні папери, мобілізуючи таким чином кошти для рефінансування. Цей фінансовий механізм іпотечного кредитування забезпечує можливість збереження високої ліквідності іпотечних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів [5].

Кредити на первинне житло впродовж останніх років банки видають тільки у рамках спеціальних програм і під достатньо складні умови. Умови кредитування банками України нового житла у 2011 р. відображено у таблиці 2.

Таблиця 2

Умови житлового кредитування банками України у 2011 р. [6]

Банк	Кредитна ставка	Максимальний термін кредитування	Аванс	Комісія	Інші умови
Укрексімбанк	28% у грн.	10 років	40%	1,2% разова	Готовність житла не менше 90%
Ощадбанк	Від 19,5%, грн.	20 років	30% / 40% (із додатковою заставою)	1%	---
Кредиторбанк	15%, грн.	15 років	30%	1,75%	Житло у партнерів забудовників
Форум	Від 17,5%, грн.	15 років	35%	3–5%	Житло у партнерів забудовників

Особливості кредитів на нерухомість на первинному ринку: [7]

- кредити 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%.

Із метою забезпечення доступу позичальників до фінансових ресурсів на ринку іпотечного капіталу необхідно провести низку різноманітних заходів щодо зниження розміру банківських процентних ставок. В Україні ці заходи здійснюються на основі економічного й адміністративного підходів.

Економічний підхід полягає у зменшенні базової ставки кредитних закладів, зниженні витрат на обслуговування кредиту і зниженні премій за ризики, створенні конкуренції серед кредитних установ, у тому числі іпотечних. Адміністративний підхід полягає у субсидуванні з боку держави позичальників згідно з конкретними урядовими програмами і регулюванні позичкового процента в умовах низької конкуренції

серед іпотечних закладів [5].

Одним із головних показників стану іпотечного кредитування є заборгованість по кредитах, яка характеризує суму боргу, що повинна буде повернена до банків. Розмір заборгованості по іпотечним кредитам та її структура зображена на рис. 2.

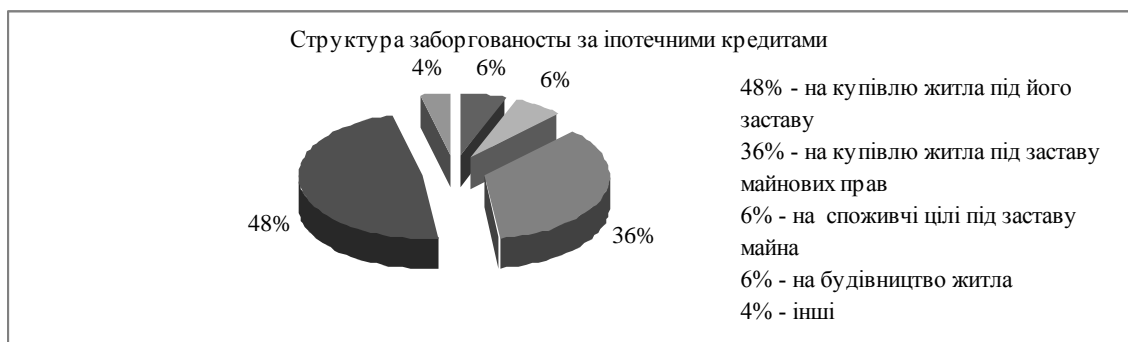


Рис. 2. Склад та структура заборгованості за іпотечними кредитами на 1.01.2011р. [8]

Згідно з рис. 2 можна зробити висновок, що найбільшу частку в структурі заборгованості банкам займає заборгованість на купівлю житла під його заставу, бо цей вид іпотечного кредитування отримав найбільший розвиток в Україні. Більшість банків пропонують саме такі умови іпотечного кредитування. В 2010 р. іпотечний кредитний портфель досяг позначки 104, 8 млрд. грн., а в 2009 році - 79,8 млрд. грн, а в 2008 році - 85,4 млрд. грн. Згідно з наведеними даними, після фінансової кризи у 2008 році, сукупний кредитний портфель банків зменшився у 2009 році на 6,6% в порівнянні з 2008 роком. А в 2010 році об'єм виданих кредитів збільшився на 31,0% к 2009 року, і це свідчить про поживлення в сфері банківського кредитування.

Станом на 01.07 2011 р. було видано кредитів домашніх господарствам на суму 208519 млн. грн., з них 104098 млн. грн. це іпотечні кредити. Тобто вони складають 49,9% від загальної суми виданих кредитів. Проаналізуємо структуру виданих іпотечних кредитів за строком видачі (рис 3.).



Рис. 3. Структура іпотечних кредитів за строком видачі [8]

Згідно з рис. 3 найбільшу частку займають кредити більш ніж на 5 років. Це зрозуміло, бо суми іпотечних кредитів дуже великі, тому в основному ці кредити розраховані на тривалий період часу, в багатьох банків до 30 років. Якщо проаналізувати данні з даними попереднього року, то станом на 01.07.2010 р. сума виданих іпотечних кредитів становила 118742 млн. грн, та складала 53,8%, а в 2009 р. складало 55% від загальної кількості кредитів виданих домашнім господарствам. Це свідчить про зниження як загальної суми виданих кредитів, так і частки іпотечних кредитів, що відображає зниження використання банками іпотечного кредитування, в основному через нестабільну ситуацію у фінансовій сфері країни.

Для більш детального розгляду становища іпотечного кредитування, треба проаналізувати, в якій валюті частіше видаються іпотечні кредити домашнім господарствам (рис.4).



Рис. 4 Видані іпотечні кредити в розрізі валют за перший квартал 2011 року [8].

Майже 77% залишків коштів по іпотечним кредитам в доларах США, 19 % іпотечних кредитів складаються в гривні. Якщо ці данні порівняти з першим кварталом 2010 року, то в доларах США іпотечні кредити склали - 80,1%, а в гривні - 15,6% від загальної суми виданих кредитів, а за перший квартал 2009 року: в доларі США - 80,2%, а в гривні - 15,5% від загальної суми іпотечних кредитів. Тому існує тенденція к зменшенню долі виданих іпотечних кредитів в іноземній валюті та збільшення долі виданих кредитів у національній грошовій одиниці.

Основними стримуючими факторами подальшого розвитку іпотечного кредитування в Україні на сучасному етапі є: [9]

- відсутність стабільних та довгострокових ресурсів фінансування іпотеки;
- низький рівень капіталізації та розвитку інституціональних інвесторів;
- недостатній розвиток нормативної та законодавчої бази;
- наявність ризиків іпотечного кредитування;
- несприятлива ситуація на ринку нерухомості в Україні;
- обмежений платоспроможний попит населення.

Іпотечне кредитування в Україні зазнало великих збитків під час фінансової кризи. Нестабільне становище як позичальників, так і економіки країни в цілому негативно вплинуло на відношення банків до такого виду кредиту.

Для розвитку іпотечного кредитування в умовах виходу з кризи вважаємо за доцільне запровадити такі заходи:

1. Ввести однаковий механізм оподаткування коштів, які вкладають у цінні папери та банківські депозити.
2. Максимально спростити процедуру видачі кредитів, але при зберіганні оптимального рівня кредитного ризику.
3. Забезпечити формування банками підвищених резервів.
4. Здійснити заходи, щодо відновлення довіри у населення до ринку житла та сформування попиту у цій сфері.
5. Знизити відсоткові ставки за іпотечними кредитами.

Запропоновані пропозиції в функціонуванні іпотечного кредитування призведуть до появи нових фінансових перспектив в розвитку національної економіки, а саме:

1. Забезпечення підвищення рівня капіталізації інвестиційних ресурсів.
2. Започаткування нового механізму ефективного розподілу капіталу між сферами та галузями економіки.
3. Суттєвого розширення фондового ринку на основі впровадження нових іпотечних цінних паперів.

Іпотечне кредитування відіграє важливу роль в розвитку економіки країни. При стабільній фінансовій, економічній та політичній ситуації, а також ефективному законодавстві, надання довгострокових кредитів призведе до покращення економічного, соціального та психологічного становища в державі. Населення має можливість придбання особистого житла та вирішення питань про створення сім'ї, а банківські заклади мають можливість отримувати стабільні та довгострокові доходи, а також надавати різні супутні послуги, пов'язані з іпотечним кредитуванням, що також призведе до збільшення активів банку. Основна умова ефективного розвитку іпотеки – мінімізувати ризики кредиторів при наданні кредитів під заставу нерухомості та зробити кредити доступними та безпечними для позичальників. А для цього необхідним є створення в Україні належної законодавчої і нормативної бази для правового забезпечення прав кредиторів та інвесторів та надання соціально-економічних гарантій позичальникам.

Література

1. Нагорний О.В. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його удосконалення / Нагорний О.В. // Сталій розвиток економіки. - 2010. - №1. - С. 164-170.
1. 2. Закон України «Про іпотеку» № 898-15, від 16.10.2011 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
2. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання / Андрушків Т. // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. -2011. - №1. - С. 3-9.
3. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Гнатківський Б. // Формування ринкової економіки в Україні. – 2009 - №19.- С.179-187.
4. Важинський Ф.А. Сутність банківського іпотечного кредитування / Важинський Ф.А, Колодійчук А.В. // Науковий вісник НЛУУ. - 2010. - №20. -С.151-155.
5. 6. Офіційні новини: Українська національна іпотечна асоціація [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/ukr/association/>
6. Запорожець С.В. Кредитні іпотечні операції банку сутність та принципи здійснення / Запорожець С.В. // Ефективна економіка. – 2010. - № 12. - С.21-26.
7. 8. Офіційні новини: Національний банк України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/>
8. Череп А.В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / Череп А.В., Ярова А.К. // Економічний простір. - 2011. - №4. - С.171-180.