

УДК 336.763.34:332.834.1

Соколовський Є. А.

Одеський національний економічний університет

## МОДЕРНІЗАЦІЯ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ ГАРАНТУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ БЕЗПЕКИ УКРАЇНИ

Досліджено організаційно-прикладні аспекти формування і розвитку системи іпотечного кредитування. Особливу увагу приділено створенню спеціалізованих фінансових установ, які б займалися рефінансуванням іпотечних кредитів. Зроблено висновок про необхідність удосконалення організаційних структур і банківських технологій іпотечного кредитування.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, іпотечний портфель, цільова іпотечна програма.

**Постановка проблеми.** Національно-державні соціально-економічні інтереси потребують акцентування уваги на ролі інституціональних структур. Стратегія забезпечення національної економічної безпеки потребує функціональної і технологічної трансформації структури іпотечного кредитування з урахуванням особливостей функціонування механізмів використання інноваційного потенціалу.

Державні інститути мають регулювати економічні процеси для відновлення оптимальних пропорцій між виробництвом, обміном, розподілом і споживанням. Важливо здійснювати заходи щодо синтезу імперативів модернізації з імперативами розвитку реального сектора економіки в межах узгодження економічних інтересів щодо гарантування фінансової безпеки держави, суспільства і громадян. У перспективі розвиток інститутів прав власності сприятиме зменшенню факторів невизначеності, мінімізації ризиків і загроз економічної безпеки держави та суспільству.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Значний вклад у дослідження сучасних проблем запровадження інструментів управління заборгованістю за іпотечними кредитами внесли В. Савич [1], Н. Головач [2]; регулювання системи іпотечного житлового кредитування Д. Крутських [3], А. Куликов [4]; розробки іпотечного фінансового інструментарію Л. Алексеєнко, Г. Ладик [5]; стимулювання іпотечного кредитування С. Міщенко [6].

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Здійснення агресивної депозитної політики банками зумовило надлишок ліквідності в банківській системі, тому банки зацікавлені в реалізації довготермінових іпотечних програм. Типологізація іпотечних програм і відстеження системних змін на іпотечному ринку потребують подальшого дослідження.

**Мета статті.** Головною метою цієї роботи є дослідження сутнісної характеристики системи іпотечного кредитування і визначення її основних параметрів.

**Виклад основного матеріалу.** До основних світових тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування варто віднести такі: зростання впливу лідерів іпотечного кредитування і їх транснаціоналізація; формування сприятливого бізнес-середовища для розвитку системи іпотечного кредитування; зростання популярності реінжинірингу бізнес-процесів і рефінансування кредитів; інформаційні технології і електронна комерція сприяли зростанню попиту на споживче і іпотечного кредитування. Україна має здійснювати заходи по створенню системи наднаціонального регулювання економічних процесів, зокрема іпотечного кредитування для гарантування економічної безпеки.

Банківське іпотечне кредитування пов'язано з

технологічними потоками. Застосування програмно-цільового підходу в управлінні функціонування системи потоків у банківських установах потребує формування дерева цілей, розробки адекватних програм іпотечного кредитування, ефективних механізмів їх реалізації.

Формування системи іпотечного кредитування є додатковим стимулом потенційного технологічного розвитку банків і сприяє забезпеченню підвищення стійкості банківської системи. Проаналізуємо основні характеристики іпотечного кредитування (станом на 1 квітня 2013 року): по-перше, загальний розмір іпотечного портфелю банків в Україні становив 61 млрд. грн.; скорочення іпотечного портфелю за перші три місяці 2013 року склало 2,9% (1,8 млрд. грн.).

По-друге, структура погашення іпотечного портфелю у розрізі загального скорочення обсягів має наступний вигляд: кредити на купівлю житла під його заставу – 45,4%; на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 3,5%; на купівлю земельної ділянки – 16,8%; кредити на споживчі цілі – 30%; на рефінансування житлових кредитів – 0,6%.

По-третє, валютна структура іпотечного портфелю виглядає наступним чином: доля кредитів у національній валюті – 21%; доля кредитів у іноземній валюті – 79% (із них: долар США – 95,5%; євро – 1,3%; швейцарський франк – 3,2%).

По-четверте, частка ТОП-5 банків складає 56,4% (у IV кварталі 2012 року – 57%); позиції ТОП-10 банків теж змінилися, вони контролюють 76,7% іпотечного ринку (77,5% – у IV кварталі 2012). На ТОП-5 регіонів припадає 60,4% обсягів іпотечних кредитів, у ТОП-10 областях сконцентровано 77,1% загального іпотечного портфелю банків. Аналогічні показники станом на I квартал 2013 року становили 60,8% і 77,3% відповідно.

По-п'яте, середні розміри заборгованості за іпотечними кредитами на балансах банків становили: кредити на купівлю житла – 260,8 тис. грн.; кредити на споживчі цілі – 219,6 тис. грн.; кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 373,8 тис. грн.; рефінансування – 211,5 тис. грн.; кредити на купівлю земельної ділянки – 701,2 тис. грн.; кредити на комерційні цілі під заставу житла – 622,4 тис. грн. [7]

Особливої уваги заслуговують інструменти погашення основного боргу і відсотків за ним та їх особливості:

1) сплата основного боргу та відсотків або рівними частинами (ануїтетний іпотечний кредит, іпотечний кредит з рівними внесками у погашення основної суми боргу), або ж сплату відсотків упродовж терміну кредитування та одноразове погашення основної суми боргу (іпотечний кредит з підсумковим платежем;

2) коригування рівня відсоткової ставки за кредит залежно від розміру вартості кредитних ресурсів, що у підсумку впливає на зміну в обсязі виплат щодо погашення іпотеки (іпотечний кредит із коригуванням відсоткової ставки);

3) уточнення залежно від економічної ситуації чи вартості залучення кредитних ресурсів (індексу споживчих цін, курсу валюти тощо) непогашеної суми основного боргу (іпотечний кредит з індексацією боргу);

4) приведення у відповідність номінальної вартості платежів за іпотечними кредитами змінам у темпах зростання доходів та вартості непогашеного боргу – динаміці індексу інфляції (іпотечний кредит з подвійною індексацією).

Задля рефінансування іпотечних кредитів найчастіше використовуються іпотечні цінні папери (іпотечні сертифікати участі та іпотечні облігації) та сек'юритизацію іпотечних активів. Емітентами зазначених фінансових інструментів виступають бути банки та інші фінансові установи, що мають право на провадження такого виду діяльності відповідно до закону.

Іпотечні сертифікати участі (MBS) – це цінні папери, які випускають оператори вторинного іпотечного ринку та інші фінансові установи на базі пулів іпотек. Іпотечні облігації – забезпечені покриттям емісійні цінні папери, які засвідчують право їх власника на одержання від емітента номінальної вартості та відсоткових платежів, або задоволення вимог із вартості нерухомості, що входить у реєстр покриття іпотечних цінних паперів, при невиконанні емітентом зобов'язань.

Випуск іпотечних сертифікатів участі передбачає продаж банком-кредитором своїх іпотечних активів інвесторам шляхом передачі їм сертифікатів участі (свідомств про сумісне володіння) або ж через продаж активів спеціально утвореному органу (Special purpose legal entity, SPE), котрий буде володіти ними та здійснювати на їх основі емісію іпотечних цінних паперів.

Основною метою сек'юритизації фінансових активів є об'єднання в єдиний пул і списання з балансу установи (або не списання) фінансових активів, котрі дають право на отримання грошових платежів (основної суми і відсотків), із подальшим його рефінансуванням шляхом випуску цінних паперів. При цьому грошові платежі генерують виплати за випущеними цінними паперами. Переваги механізму рефінансування іпотечних кредитів залежать від надійності відокремлення сек'юритизованих активів від інших, тобто від можливості виникнення відповідальності у випадках банкрутства кредитора чи втрати ним фінансової стабільності.

У 2013 році кредит на купівлю житла на вторинному ринку без обмежень за його локалізації під заставу самого об'єкта можна отримати в 24-х банках серед 50-ти лідерів за активами: UniCreditBank – пропонує рефінансування іпотечних кредитів під 22,06-22,39% реальних річних терміном до 20 років з авансом 30%; Банк Форум – кредити на термін до 15 років під 22,09-22,39% реальних річних з авансом 50%; Український Бізнес Банк – пропонує кредити рефінансування на строк до 20 років під 23,05-25,67% реальних річних з авансом 40%; Кредобанк – кредитує на термін до 10 років з авансом 20% під 24,06-24,31% реальних річних; Фольксбанк – рефінансує іпотечні позики на термін до 20 років під 23% реальних річних без початкового внеску. [8]

Цільові іпотечні програми є «провідниками» іпотечних кредитів у нефінансовий сектор економіки. Державна іпотечна установа України з початку 2013 р. рефінансувала 363 іпотечні кредити громадян, спрямувавши на це 82,4 млн. грн. За період з 19 по 26 серпня за програмою рефінансування ДІУ рефінансувала 15 іпотечних кредитів. В 2013 р. ДІУ має намір рефінансувати понад 4 тис. кредитів на суму 1,5 млрд. грн. [9, 10].

На ринку іпотечного кредитування на купівлю первинної нерухомості на кінець 2012 року банками запропоновано 140 програм; вторинної нерухомості – 238 програм. Мінімальні аванси з початковим внеском у 30% як за купівлі нового житла (10 серед 15 пропозицій), так і вторинного (16 серед 23 пропозицій). Якщо банки пропонують більш низькі аванси, то вимагають додаткову заставу.

Авансові вимоги за кредитами на вторинному ринку в Ощадбанку – 10% (за умови надання додаткової застави); Укргазбанк і «Київська Русь» – 20% початкового внеску. В сегменті кредитування первинної нерухомості – аванс 20% пропонує Укргазбанк, 25% – UniCreditBank і БМБанк.

Реальні ставки за кредитами на житло коливаються на протязі року. На початку 2012 року реальні ставки від забудовника становили 17,1-18,6% річних проти 19,3-21,9% річних на кінець року; реальні ставки на вторинному ринку – відповідно 21,5-23% проти 22,1-25,2% річних.

Економічний інтерес викликають програми інвестицій, що реалізують державні банки при будівництві доступного житла. Облігації ВАТ «Агентство по іпотечному житловому кредитуванню», забезпечені державною гарантією Російської Федерації, здобуваються Внешкономбанком за рахунок коштів пенсійних нагромаджень з урахуванням обмежень, встановлених інвестиційною декларацією державної компанії з управління по розширеному інвестиційному портфелю. Отримані в результаті розміщення облігацій кошти дозволяють ВАТ «Агентство по іпотечному житловому кредитуванню» як рефінансувати іпотечні кредити, видавані регіональними банками, так і направити кошти на стимулювання кредитування нового житлового будівництва.

Варто враховувати різноманітні вимоги до складу іпотечного покриття: як предмет застави не можуть виступати об'єкти незавершеного будівництва; в іпотечне покриття можуть входити тільки іпотечні кредити (позики), надані з метою оплати будівництва житла, оплати придбання житла на етапі будівництва або на придбання житла по завершенню будівництва в юридичної особи (збудовника, інвестора й т. д.); розмір іпотечного покриття на дату випуску повинен перевищувати суму зобов'язань по виплаті номінальної вартості випуску більш ніж в 1,5 рази (за винятком облігацій з іпотечним покриттям, емітентом яких є кредитна організація) та інші. Крім того, основна сума боргу по іпотечному кредиту, що входить в іпотечне покриття, не повинна перевищувати 80% визначеної незалежним оцінювачем ринкової вартості (грошової оцінки) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

В умовах нестабільної фінансово-економічної ситуації особливої уваги заслуговує, по-перше, створення і розвиток спеціалізованих фінансових установ, які б займалися рефінансуванням іпотечних кредитів. Ці установи випускатимуть іпотечні облігації на 3-5 років, забезпечені виданими банками іпотечними кредитами. Дохідність цих паперів має бути вищою, ніж ОВДП, але нижчою щодо

корпоративних банківських облігацій. Отримані кошти будуть повертатися банкам для видачі нових іпотечних кредитів.

По-друге, організаційно-правове оформлення діяльності фондів банківського управління, створення житлових фондів банківського управління сприятиме активізації процесів інвестування коштів їх учасників. Диверсифікація активів фондів банківського управління дає змогу залучати кошти населення на триваліші терміни.

**Висновки і пропозиції.** Узгодженість інтересів і цінностей держави та суспільства потребує розробки нової системної якості іпотечного кредитування. Програмно-цільовий метод управління і модульний підхід до розробки банківських технологій дає змогу банку здійснювати ефективно іпотечне кредитування з врахуванням класифікаційних особливостей іпотечних програм.

1. Важливу роль у визначенні пріоритетів економічної безпеки відіграє узгодження економічних інтересів державних і приватних структур, задіяних в національній системі іпотечного кредитування. Варто оптимізувати взаємини державних і недержавних інституцій з урахуванням принципів взаємодії і протидії.

2. В національній економіці в середньо- і довгостроковій перспективі спостерігатиметься обмеженість внутрішніх фінансових ресурсів для реалізації масштабних інвестиційних і іпотечних програм. У даному контексті доцільно розробити систему адресних заходів щодо захисту системи іпотечного кредитування від внутрішніх і зовнішніх економічних загроз. Відповідно підвищуватиметься роль іпотечних банків, оскільки саме вони мають більше можливостей моніторингу і оцінки ефек-

тивності банківських операцій у розрізі цільових іпотечних програм.

3. Нова системна якість іпотечного кредитування може бути досягнута впровадженням адекватних дій щодо удосконалення організаційних структур і банківських технологій. При виборі і реалізації іпотечних програм доцільно враховувати економічну надійність банку шляхом оцінки його стратегічних орієнтирів щодо пріоритетних напрямів розвитку (сегментарні пріоритети, регіональні стратегії розвитку); позиціонування банку на фінансовому ринку (клієнтська база, банківські продукти (послуги)); фінансового потенціалу (розмір власного капіталу, рентабельність капіталу, достатність капіталу); гарантування економічної безпеки (проведення фінансового маркетингу, впровадження фінансових інновацій).

4. Економічна надійність визначає якісні характеристики банківської установи діяти як самостійний суб'єкт економіки та запобігти кризовим явищам в банківській системі. Класифікація банківських іпотечних кредитів є основою прийняття управлінських рішень, планування діяльності банків, банківського маркетингу, розрахунку тарифів на банківські послуги, стандартів діяльності і контролю за іпотечним кредитуванням. Сучасні тенденції в конвенціональному узгодженні економічних інтересів учасників процесу іпотечного кредитування сприятиме розвитку нефінансового сектора економіки (промисловості, будівництва, транспорту).

У перспективі доцільно продовжувати дослідження наукового забезпечення процесів іпотечного кредитування для удосконалення технологій і методологічної бази системи їх модернізації.

#### Список літератури:

1. Савич В. І. Сучасні інструменти управління проблемною заборгованістю за іпотечними кредитами / В. І. Савич // *Фінанси України*. – 2013. – № 1. – С. 91-100.
2. Головач Н. А. Анализ и выявление проблем ипотечного кредитования в РФ / Н. А. Головач // *Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление*. – 2013. – № 1(12). – С. 89-92.
3. Крутских Д. Договорное регулирование ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / Д. Крутских // *Право и экономика*. – 2012. – № 1. – С. 37-43.
4. Куликов А. Г. Ипотека и жилищный вопрос в России (точка зрения) / А. Г. Куликов // *Деньги и кредит*. – 2012. – № 11. – С. 3-13.
5. Алексеенко Л. М. Інституціональна трансформація просторових фінансових інновацій / Л. М. Алексеенко, Г. М. Ладик // *Фінанси України*. – 2012. – № 8. – С. 69-77.
6. Мищенко С. В. Стимулирование кредитования как фактор экономического роста / С. В. Мищенко // *Вестник Финансового университета*. – 2013. – № 1 (73). – С. 35-45.
7. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.re-finance.com.ua/ua/content/obsyagi-ipotechnoyi-zaborgovanosti-2011-2013-rr-mln-grn>.
8. Епічний провал: огляд ринку іпотечного кредитування за 2012 рік [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http://ua.prostobank.ua/zhitlo\\_v\\_kredit/statti/epichny\\_proval\\_oglyad\\_rinku\\_ipotechnogo\\_kredituvannya\\_za\\_2012\\_rik](http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/epichny_proval_oglyad_rinku_ipotechnogo_kredituvannya_za_2012_rik).
9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» від 25 квітня 2012 р. № 343 [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-p>.
10. Державна іпотечна установа України рефінансувала іпотечні кредити [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://realt.rbc.ua/ukr/giu-s-nachala-2013-g-refinansirovalo-363-ipotechnyh-kredita-29082013124000>.

**Соколовский Е. А.**

Одесский национальный экономический университет

**МОДЕРНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ  
В КОНТЕКСТЕ ГАРАНТИРОВАНИЯ ФИНАНСОВОЙ БЕЗОПАСНОСТИ УКРАИНЫ**

**Резюме**

Исследованы организационно-прикладные аспекты формирования и развития системы ипотечного кредитования. Особое внимание уделено созданию специализированных финансовых учреждений, которые занимались бы рефинансированием ипотечных кредитов. Сделан вывод о необходимости совершенствования организационных структур и банковских технологий ипотечного кредитования.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, ипотечный портфель, целевая ипотечная программа.

**Sokolovkij E. A.**

Odessa National Economic University

**MODERNIZATION OF MORTGAGE LENDING GUARANTEE TO THE FINANCIAL OF UKRAINE**

**Summary**

Studied organizational and applied aspects of the formation and development of mortgage lending. Particular attention is paid to the creation of specialized financial institutions that deal with refinancing of mortgage loans. The conclusion about the need to improve organizational structures and mortgage banking technology.

**Key words:** mortgage loans, the mortgage portfolio, mortgage program target.