

УДК 336.71:336.77

НАПРЯМИ ТА ІНСТРУМЕНТАРІЙ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТІЙКОСТІ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Є. Бублик

Інститут економіки та прогнозування НАН України

Розглянуто перспективні фінансові інструменти та обґрунтовано напрями забезпечення стійкості ринку іпотечного кредитування України в умовах нестабільності фінансового ринку.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, ринок іпотечного кредитування, стійкість ринку іпотечного кредитування.

Протягом довгого періоду банківська галузь за рівнем та темпами розвитку є одним з найбільш ефективних сегментів фінансового сектору в Україні. При цьому помітну частину її прибутків формує сектор іпотечного кредитування, який складає понад 50% всіх кредитів наданих домашнім господарствам [2, с. 106]. В умовах сучасних кризових явищ на фінансовому ринку України скорочення та вразливість ринку іпотечного кредитування становить певні загрози для безпеки всієї банківської системи України.

У вітчизняній та зарубіжній літературі проблеми функціонування і розвитку іпотечного ринку досліджували такі українські науковці, як О. Євтух С. Кручок, Н. Погорельцева, В. Савич та ін. Питаннями забезпечення ринку іпотеки фінансовими ресурсами розглядали у своїх працях О. Гринько, К. Паливода та ін. Однак сучасний стан фінансового ринку України потребує особливої уваги щодо стабілізації ринку іпотечного кредитування та підвищення його стійкості.

На основі аналізу стану вітчизняного іпотечного ринку та існуючих на ньому проблем та факторів вразливості визначити напрями розвитку ринку іпотечного кредитування та перспективний інструментарій забезпечення його стабілізації та подальшого розвитку.

Розвиток вітчизняного ринку іпотечного кредитування протягом 2002–2008 рр. характеризують так. Протягом зазначеного періоду обсяг заборгованості за іпотечними кредитами в Україні зріс з 1,44 млрд грн до 107,6 млрд грн. У структурі іпотечних кредитів за станом на 01.01.2009 р. на купівлю житла припадало 42,9%. Водночас 52,1% становили позики на споживчі потреби під заставу нерухомості. У свою чергу, кредити на приватне житлове будівництво становили 1,3% та на купівлю земельних ділянок – 1,3%. Частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків становила 14,7%, а в кредитуванні індивідуальних клієнтів – 39,3%. Гривневий сегмент ринку іпотечного кредитування на цю ж дату становив 22%. Разом із тим ринок продовжує залишатись концентрованим. Зокрема, сукупна частка п'яти банків-лідерів становила 60,95% іпотечного ринку [6].

У липні-жовтні 2008 року частка неповернених кредитів збільшилась у 3,4 раза, значно зросли відсоткові ставки за іпотечними кредитами. Зростання іпотечного портфелю банків за останні два квартали переважно номінальне – в основному за рахунок курсової переоцінки валютних кредитів та траншів по раніше укладеним кредитним угодам. Таким чином останні тенденції на ринку свідчать про існування на ньому системних проблем та про значне можливе скорочення ринку найближчим часом, що викликає потребу у розробці дієвих заходів з підвищення його фінансової стійкості.

В умовах широкого вжитку терміну “фінансова стійкість” та відсутності загальноприйнятої чіткої визначеності в сучасній економічній думці, даний термін, зазвичай, досить часто трактується залежно від контексту та рівня систем, що розглядаються.

Водночас, “Новий економічний словник” стійкість трактує як сталість, постійність, невідвладність ризику втрат і збитків [5]. “Великий енциклопедичний словник” містить таке

визначення: “Стійкість системи – спроможність системи відновлювати попередній (або близький до нього) стан після деякого збурення, яке виявляється у відхиленні параметрів системи від номінального значення” [1]. “Словник української мови” пояснює стійкість, як здатність довго зберігати і проявляти свої властивості, не піддаватись руйнуванню і псуванню [3]. В. Даль трактує стійкість, як здатність “вистояти супроти чогось, встояти, успішно протистояти силі, витримати, не поступитися” [4].

Загалом перераховані визначення не суперечать одне одному і досить влучно характеризують вимоги до стійкості. В цьому випадку до стійкості ринку іпотечного кредитування України, а саме – здатність довго зберігати і проявляти свої властивості в умовах кризових явищ на фінансовому ринку та його спроможність відновити попередній (або близький до нього) стан після подолання даних явищ.

Аналіз зарубіжного та вітчизняного досвіду розвитку іпотечних ринків, в тім числі за умов значних економічних спадів дає змогу виділити такі чинники, які впливають на стійкість ринку іпотечного кредитування: динаміка цін на нерухомість; рівень валютизації та стабільність джерел надходження валюти; рівень ліквідності банківської системи; рівень розвитку ринку іпотечного кредитування (автономність, наявність вторинного сектору); фінансовий інструментарій що використовуються на фінансовому ринку країни; рівень відсоткових ставок за кредитами; наявність компенсаційних фондів та страхування іпотечних кредитів; рівень відкритості банківської системи для зарубіжних ринків; наявність необхідного діючого правового забезпечення; рівень розвитку ІТ-технологій (інформаційні, комунікативні); політичні, корупційні, монопольні та інші фактори.

До найбільш вагомих проблем вітчизняного ринку іпотеки відносяться такі: проблеми юридичного характеру; нестача вільних фінансових ресурсів у кредиторів; зниження показника ліквідності капіталу комерційних банків; невизначена ситуація на ринку нерухомості; організаційні проблеми взаємодії всіх учасників ринку; низька платоспроможність населення; недостатність інформаційної бази (низька фінансова культура населення) та певні стереотипи; високі відсоткові ставки.

Одним з шляхів подолання таких основних проблем, як нестача довгострокових фінансових ресурсів, складність процедури звернення стягнення та зниження відсоткових ставок по кредитам, які заважають розвитку ринку іпотеки є розробка, запровадження та вдосконалення наявного фінансового інструментарію ринку (див. таблицю).

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 широко розповсюдження в світовій практиці ринку іпотечного

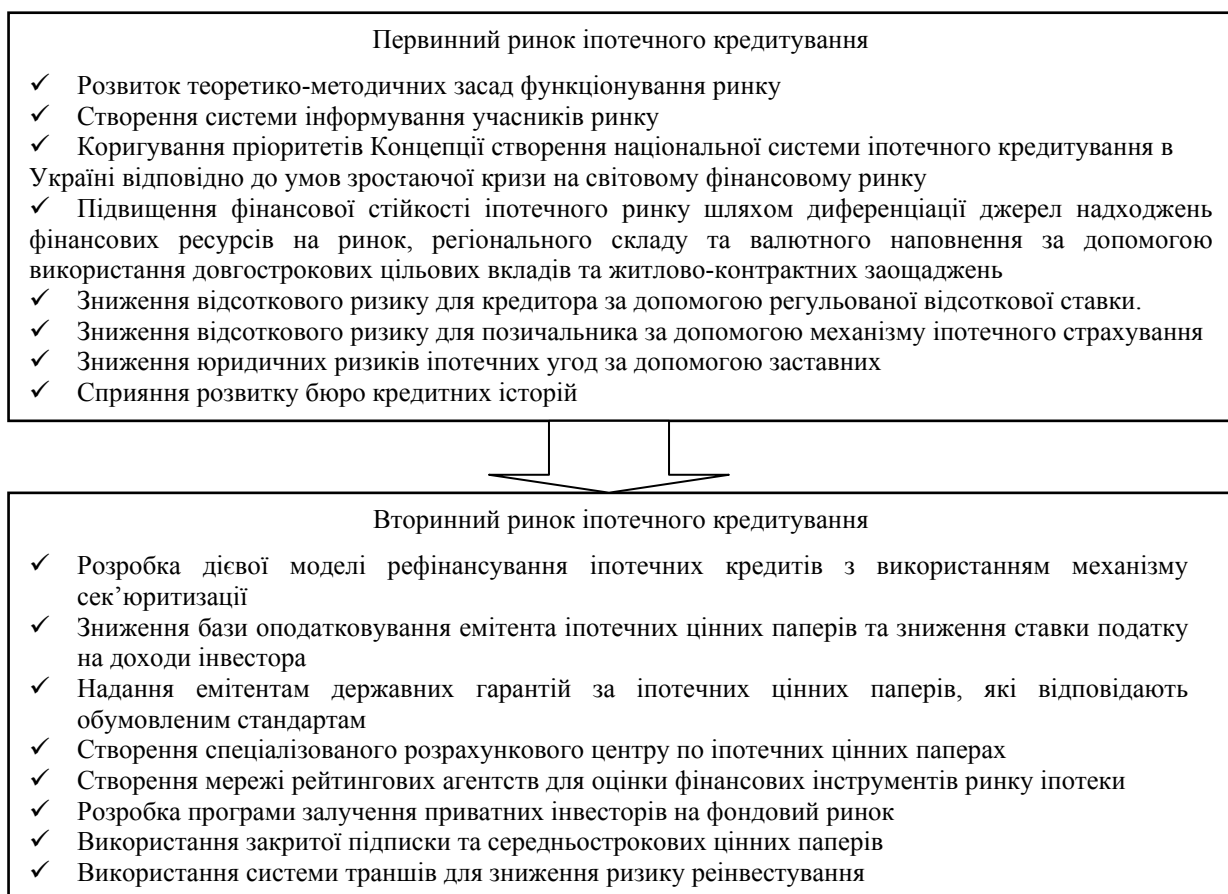
кредитування і довели свою ефективність. Значного поширення у багатьох країнах дістали цільові довгострокові вклади. Певний досвід використання подібних вкладів вже має АКБ “Аркада”, яка пропонує їх з 2001 року. А також є досвід застосування в обмеженій мірі іпотечних облігацій, будівельних облігацій та цільових депозитів. Нажаль практично відсутній досвід застосування такого інструменту як житлово-контрактні заощадження.

Для економік країн що розвиваються, інструменти житлово-контрактних заощаджень набагато раніше можуть вирішити і спростити фінансування житлового іпотечного кредитування для населення, ніж подібні інструменти інших схем та моделей іпотечного кредитування. Колективні системи житлово-контрактних заощаджень (ЖКЗ) пропонують населенню акумульовані кошти в складних фінансових умовах для їх найбільш ефективного використання.

Ще одним фінансовим інструментом який допоможе зробити національну іпотечну систему менш вразливою для таких ризиків як кредитний ризик, ризик ліквідності та допоможе зменшити юридичні ризики є застава. Особливість такого фінансового інструменту як застава полягає в тому, що відповідно до закону, він підтверджує безумовне право її власника отримати від боржника виконання своїх вимог за основним зобов'язанням. Тобто у разі невиконання боржником основного зобов'язання за іпотечним договором, вона дає змогу без перешкод звернути стягнення на предмет застави, уникаючи судових процедур.

Регульовані відсоткові ставки покликані диверсифікувати відсотковий ризик як для позичальника, так і для кредитора. Оскільки у випадку загального зростання відсоткових ставок кредитор збереже маржу, а у разі їх зниження, кредитори зможуть диверсифікувати ставку за якою здійснюють позики, і ставку за якою кредитують.

Загалом забезпечення стійкості ринку іпотечного кредитування вимагає розробки цілої низки заходів спрямованих на подолання існуючих на ньому проблем, зниження ризикованості ринку та відновлення його планомірного розвитку. Необхідні напрями розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні відображено на рисунку.



Напрями розвитку ринку іпотечного кредитування України

Лише за умови планомірного комплексного вжиття запропонованих заходів відповідними інституціями ринку дасть змогу підвищити його стійкість та подальше стабільне зростання.

Стратегічно важливим напрямом розвитку українського іпотечного ринку повинно стати також створення дієвої системи рефінансування іпотечних кредитів шляхом емісії іпотечних облігацій з використанням механізму сек'юрітизації. Створення ефективного і безпечного ринку іпотечних облігацій можливе за умов, коли фінансові інструменти іпотеки стануть надійними та ліквідними, що дасть можливість залучати кошти за більш низькими цінами та з мінімальними операційними витратами.

В умовах наявної загальносвітової економічної рецесії загострюються проблеми, що можуть призвести до зменшення операцій та діяльності комерційних банків на ринку іпотечного кредитування. В той же час скорочення ринку іпотечного кредитування в Україні позбавить банківську систему значного сегменту ринку та створить істотні проблеми для її подальшого існування.

За цих умов нагальним є питання вдосконалення фінансового інструментарію ринку та пошук напрямів підвищення стійкості ринку іпотечного кредитування. В тому числі для виконання цього завдання доцільно поширити наступні фінансові інструменти: довгострокові цільові вклади, житлово-контрактні заощадження заставні, іпотечні облігації та регульовані відсоткові ставки. А також дотримання відповідного комплексу заходів спрямованого на забезпечення іпотечних угод на первинному ринку, розвиток механізмів вторинного ринку, сприяння належній взаємодії між інститутами ринку та інфраструктури.

1. Большой энциклопедический словарь / А.М. Прохоров (ред.). – М. : Большая Российская энциклопедия, 1998. – 1456 с.
2. Бюлетень НБУ. – 2009. – №3. – С. 106 [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.bank.gov.ua/>
3. Великий тлумачний словник сучасної української мови: 170 000 / В. Т. Бусел (уклад., гол. ред.). – К.; Ірпінь : Перун, 2003. – 1427 с.
4. *Меньшиков С.* Іпотечні кредити з фіксованою, регульованою та гібридною процентною ставкою: особливості та переваги / С. Меньшиков // Фінансовий ринок України. – 2008. – № 9. – С. 30–36.
5. Новый экономический словарь / под. ред. А.Н. Азрилияна. – М.: Инст. нов. экономики. – 2006. – С. 963
6. Українська Національна Іпотечна Асоціація [Електронний ресурс] Режим доступу – <http://www.unia.com.ua/>

DIRECTIONS AND TOOLS OF PROVIDING OF FIRMNESS OF MARKET OF MORTGAGE CREDITING

E. Bublyk

Institute of economy and prognostication of NAN of Ukraine

In the article have been presented perspective financial instruments and possible directions to provide Ukrainian national mortgage market firmness in the conditions of his reduction and general unstable situation at the financial market of country.

Key words: mortgage, mortgage crediting, market of the mortgage crediting, firmness of market of the mortgage crediting.

НАПРАВЛЕННЯ І ІНСТРУМЕНТАРИЙ ОБЕСПЕЧЕННЯ СТОЙКОСТІ РЫНКА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Є. Бублик

Институт экономики и прогнозирования НАН Украины

Рассмотрено перспективные финансовые инструменты и обоснованы направления обеспечения стойкости рынка ипотечного кредитования Украины в условиях нестабильности финансового рынка.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, рынок ипотечного кредитования, стойкость рынка ипотечного кредитования.