

Магістр 1 курсу
факультету обліку і аудиту ХНЕУ

МОДЕЛІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: СВІТОВИЙ ТА ВІТЧИЗНЯНИЙ ДОСВІД

Анотація. Розглянуто сутність та механізм функціонування основних моделей іпотечного кредитування у розвинених країнах та адаптовано цей досвід стосовно України.

Аннотация. Рассмотрены сущность и механизм функционирования основных моделей ипотечного кредитования в развитых странах и адаптирован этот опыт в отношении Украины.

Annotation. The essence and mechanism of functioning the basic models of mortgage lending in the developed countries are considered and this experience is adapted to Ukraine.

Ключові слова: іпотека, іпотечний ринок, іпотечний кредит, моделі іпотечного кредитування.

У розвинених країнах іпотечне кредитування давно вже стало класичним інструментом на фінансовому ринку, що дозволяє сьогодні говорити про існування різних моделей розвитку іпотеки.

Для України механізм іпотеки є відносно новим видом кредитування, однак необхідність його подальшого розвитку не викликає сумнівів. Становлення національної моделі іпотечного кредитування потребує вивчення та узагальнення зарубіжного досвіду в цій сфері. Тому тема роботи є актуальною на сучасному етапі розвитку нашої країни.

Іпотечний ринок – це сукупність соціально-економічних відносин щодо купівлі-продажу іпотеки, пов'язаних із використанням нерухомого майна для забезпечення грошових або майнових зобов'язань позичальником та приведенням у рух тимчасово вільних грошових коштів, що враховують особливості переміщення довгострокових фінансових ресурсів; надає можливість спрощення їх управління, аналізу та вивчення [1].

Згідно з найбільш поширеним у науковій літературі визначенням, іпотека – це передача позичальником кредитором права на нерухомість як забезпечення позики.

Інститут іпотеки дозволяє залучати і трансформувати фінансові ресурси в реальний сектор економіки через сферу нерухомості, будівництва, промисловості, будівельних матеріалів і інші кластери, створюючи фіктивний капітал на базі цінного папера. Свого часу розвинені країни використовували свої програми іпотечного кредитування як поштовховий інструмент у подоланні економічної депресії і подальшого розвитку через запуск фінансових ринків.

Свій внесок у дослідження питань функціонування іпотечного ринку зробили такі вітчизняні вчені, як В. Базилевич, М. Дем'яненко, О. Євтух, В. Кравченко, Т. Ковальчук, І. Лютий, В. Паливода, П. Саблук, В. Савич та ін.

Метою статті є розгляд сутності та механізму функціонування основних моделей організації іпотечного ринку розвинених країн та адаптованості світового досвіду до України.

Одним із важливих кроків на шляху до становлення національного ринку іпотечного кредитування в Україні є вивчення та аналіз іноземної практики створення та розвитку такого ринку. Проаналізувавши наукову літературу на тему іпотечного кредитування, слід зазначити, що в економічно розвинутих країнах, де іпотека існує не одне десятиліття, поширені три моделі організації іпотечних ринків, які розрізняються саме за механізмами ресурсного забезпечення іпотечних кредитів: збалансовано-автономна (німецька), розширено-відкрита (американська) та скорочено-відкрита.

"Збалансовано-автономною" називають німецьку іпотечну систему заощаджень (цільова модель) [2]. Основною відмінною ознакою моделі збалансованої автономії є позичково-ощадний принцип її функціонування. Кредитуванню клієнтів у подібній системі передують період накопичення заощаджень у банку. Формування кредитних ресурсів відбувається не на відкритому ринку капіталів, а за рахунок цільових вкладів громадян, які прагнуть у майбутньому отримати кредит. Замкнутість є основною характеристикою цієї системи.

Банки, що використовують цю схему, мають можливість видавати кредити за ставками, нижчими за ринкові, виплачуючи за заощаджувальними внесками відсотки нижче ринкових. Низькі ставки за користування кредитом банки можуть гарантувати через те, що вони працюють поза ринком капіталу і не залежать від коливань його відсоткової ставки [3].

Ця модель досить поширена у світі. Зазвичай її застосовують у країнах, у яких відбуваються економічні перетворення або виникла криза на фінансовому ринку. Її застосовують Франція, Велика Британія, США, Канада, Австралія, Австрія, Чехія, Словаччина, Угорщина, Казахстан та ін.

Упровадження класичної німецької моделі можливе лише в тих країнах, де інфляція не перевищує 12 % на рік [4].

"Розширено-відкрита" модель є найбільш розвинутою моделлю ринку іпотечного кредитування і представлена у таких країнах, як США, Канада, Швеція, Данія та ін. "Розширено-відкритою" вважають модель, у якій основні кредитні ресурси в іпотечну систему надходять із спеціально організованого для цієї мети розвинутого вторинного ринку цінних паперів, спеціально створеного для забезпечення ринку іпотечного кредитування довгостроковими кредитними ресурсами шляхом випуску іпотечних цінних паперів, гарантованих заставними на нерухомість [2].

Іпотечні компанії не залучають внески, початковий капітал акумулюється за рахунок внесків населення, додаткові кошти надходять через термінові позики від фінансових інститутів. Вони видають іпотечні кредити

або шляхом випуску цінних паперів, забезпечених пулом іпотечних кредитів. Отримані кошти іпотечна компанія знову пускає в обіг, видаючи нові позики.

Реалізація цієї моделі потребує розширеної інфраструктури іпотечного та фондового ринків, а також планомирного сприяння держави і, як мінімум, при її частковому контролі за емісією цінних паперів, що обертаються на вторинному ринку.

Найбільш простою і одночасно найменш досконалою моделлю іпотечного кредитування слід вважати модель, яку умовно можна назвати "скорочено-відкритою". Скорочено-відкрита модель діє в межах первинного ринку заставних: банки отримують від клієнтів заставні листи і використовують їх як забезпечення частини залучених зовнішніх фінансових ресурсів [5].

Сукупна заявка всіх клієнтів банку на іпотечні позики може бути забезпечена банком з вільних джерел, у тому числі за рахунок власних капіталів, коштів клієнтів, що знаходяться на депозитах, міжбанківських позик та ін. [4].

Ця модель іпотечного кредитування є відносно простою. Оскільки в ній не задіяний вторинний ринок заставних, вона не потребує розвинутого ринку цінних паперів. З цієї причини вона може застосовуватись у країнах, що розвиваються, та країнах зі стабільною економікою, але не повністю сформованою інфраструктурою фінансового ринку.

Відмінною особливістю цієї моделі є пряма залежність відсоткових ставок іпотечних кредитів від загального стану кредитно-фінансового ринку країни. Ця залежність суттєво впливає на масштаб і активність банків в іпотечному кредитуванні в окремі сприятливі та несприятливі періоди [6]. "Скорочено-відкриту" модель можуть застосовувати як спеціалізовані, так і універсальні банки, що мають відділи іпотечного кредитування [7].

Завдяки тій же відносній простоті й універсальності ця модель вдало використовується у таких розвинутих країнах, як Велика Британія, Франція, Іспанія, Ізраїль [5].

Щодо України, то низький рівень капіталізації вітчизняної банківської системи та формування структури пасивів банків за рахунок короткострокових депозитів спонукають до запровадження дворівневої моделі.

Адаптуючи до нашої країни зарубіжний досвід організації ринку іпотечного кредитування до України, слід зауважити, що перш за все успішне створення національного ринку іпотечного кредитування в умовах низької платоспроможності населення потребує ефективної підтримки держави. Зокрема, треба вжити таких заходів, як: застосування державного контролю за діяльністю учасників іпотечного ринку; вироблення концепції розвитку національної системи іпотечного кредитування; запровадження системи державної реєстрації права власності та обтяжень на нерухоме майно; надання державної підтримки у вигляді премій, субсидій, компенсації відсоткових ставок та ін. Зазначені дії з боку держави є необхідними для становлення в Україні стабільного ринку іпотечного кредитування.

Узагальнення світового досвіду іпотеки в частині моделей організації іпотечного ринку дало змогу виявити три найпоширеніші моделі іпотеки: "збалансовано-автономну", "розширено-відкриту" та "скорочено-відкриту" – і з'ясувати механізм їх функціонування.

Формування ринку іпотечного кредитування в Україні значною мірою характеризується безсистемністю. На сьогодні зроблено вже багато: розроблено і прийнято низку важливих законів щодо організації ринку, функціонування фондів операцій з нерухомістю і випуску іпотечних цінних паперів, створено Державну іпотечну установу, здійснюються емісії іпотечних облігацій.

Невирішеними в Україні досі залишаються такі важливі питання формування ринку іпотечного кредитування, як затвердження концепції розвитку національної системи іпотечного кредитування та захист прав кредиторів щодо реалізації заставленого майна.

Наук. керівн. Єфремова Л. В.

Література: 1. Лютий І. О. Іпотека : навчальний посібник / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. – Івано-Франківськ : ПВНЗ "Галицька академія", 2009. – 612 с. 2. Сердюк А. В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах / Сердюк А. В. // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2008. – № 1. – С. 67–72. 3. Глуценко С. В. Інвестиційні послуги банків: зарубіжна практика та українські реалії / Глуценко С. В. // Фінанси України – 2007. – № 5. – С. 96–104. 4. Твердохліб О. В. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжна та вітчизняна практика [Електронний ресурс] / Твердохліб О. В. – Режим доступу : rusnauka.com. 5. Моделі іпотечного ринку в країнах з ринковою економікою та практика їх реалізації в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : big-library.com.ua. 6. Ярошенко О. І. Моделювання іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / Ярошенко О. І. – Режим доступу : disser.org.ua. 7. Соколовський Є. А. Концептуальні засади управління іпотечним кредитуванням у контексті зміни світової кон'юнктури ринку [Електронний ресурс] / Соколовський Є. А. – Режим доступу : ena.lp.edu.ua. 8. Довдиенко І. В. Іпотека. Управление. Организация. Оценка / Довдиенко І. В. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 464 с.