

УДК 336. 763. 34(477)

Соколовський Є. А.,
аспірант кафедри банківської справи Одеського державного економічного університету

СУЧАСНІ МОДЕЛІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ФІНАНСОВОЇ СТАБІЛІЗАЦІЇ

У статті досліджено особливості сучасного стану іпотечного кредитування в Україні. Визначено перспективи рефінансування іпотечних кредитів в умовах фінансової стабілізації. Обґрунтовано ключові проблеми формування і подальшого розвитку національних іпотечних відносин та окреслено можливі шляхи їх подолання в контексті інтеграції України до міжнародного простору.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечний ринок, моделі рефінансування, житлова іпотека.

В статті исследованы особенности современного состояния ипотечного кредитования в Украине. Определены перспективы рефинансирования ипотечных кредитов в условиях финансовой стабилизации. Обоснованы ключевые проблемы формирования и дальнейшего развития национальных ипотечных отношений и определены возможные пути их преодоления в контексте интеграции Украины в международное пространство.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный рынок, модели рефинансирования, жилищная ипотека.

This article explores the peculiarities of the current state of mortgage lending in Ukraine. Certain view of the refinancing of mortgage loans in the financial stabilization. Substantiates the key problems of formation and further development of mortgage relations and outlines possible ways to overcome them in the context of Ukraine's integration into the international space.

Keywords: mortgage lending, mortgage market, models refinancing residential mortgages.

Постановка проблеми. В умовах відкритості національних економік, фінансової й торговельної лібералізації, розвитку фінансових інститутів підвищується значимість забезпечення збалансованого макроекономічного розвитку, визначення основних напрямів і інструментів ефективної державної економічної політики.

В Україні характерною і невід'ємною рисою ринкової економіки у посткризовий період має бути функціонування дієвої іпотечної інститу-

ційної структури і підвищення соціальної відповідальності учасників процесу іпотечного кредитування. В Україні частка послуг іпотечного кредитування в ВВП становить близько 2%, тоді як у США 53%, а в країнах Європейського Союзу – 38%. Тому варто застосовувати способи активної фінансової підтримки розвитку іпотечного житлового кредитування. Водночас недостатня розробка теоретичних і методологічних питань, що стосуються іпотечних кредитів і їхнього рефінансування, перешкоджає виробленню практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалювання системи рефінансування іпотечних кредитів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Сучасні тенденції і закономірності розвитку іпотечного кредитування систематизовано в працях з теорії кредиту, його форм і методів вчених-економістів М. Алексеєнко, Г. Белоглазової, В. Букато, Ю. Головіна, В. Корнеєва, Л. Кузнецової, О. Лаврушина, І. Лютого, О. Мозгового, В. Пашковського, В. Усоскіна та ін. Окремі питання розвитку систем рефінансування іпотечних кредитів досліджували В. Аверченко, Н. Косарева, Л. Рябченко, Н. Соколінської. Теоретичні засади фінансових і іпотечних ринків, особливості їх сек'юрітизації досліджено Л. Алексеєнко, Я. Міркіним, В. Шелудько.

Мега і завдання дослідження. Визнання важливості соціально-економічного значення іпотечного кредитування в Україні потребує розробки науково-методичних і практичних питань, що розкривають пріоритети іпотечного кредитування і розвитку моделей рефінансування в умовах фінансової стабілізації.

Виклад основного матеріалу. Забезпечення стабільного посткризового розвитку економіки може бути досягнуто у процесі ефективного використання різних боргових інструментів. Для ефективного розміщення фінансових інструментів на внутрішньому ринку потрібно забезпечити адекватний рівень його ліквідності й прибутковості. Проте варто враховувати “ефект витіснення” (crowding out), тобто мінімізувати негативні ефекти від додаткових державних витрат, які відволікають з фінансового й іпотечного ринків кошти для фінансування державних боргових зобов'язань. Варто зауважити, що у 2011 р. зростає інфляція, що спричиняє ріст цін на споживчі товари і нерухомість: житлові комунікації за 2009–2011 рр. подорожчали на 50% і відповідно ціни на первинному ринку житла зросли на 5–15%. Девелопери працюють з низькою рентабельністю, проте у посткризовий період вони будуть прагнути повернутися до докризової маржі – 40%.

Особливої уваги заслуговує детермінантність економічних і фінансових циклів на кредитних, фондових і іпотечних ринках. У праці “Коливання на фінансових ринках” (2011 р.) [1, с. 30] виділено такі особливості: по-перше, фінансові цикли можуть бути тривалішими і пов'язаними з значними витратами. По-друге, вони можуть підсилюватися за рахунок один одного, ставати більше глибокими, перетворюючись у фінансові кризи.

По-третє, вони часто мають значну глобальну складову, оскільки є досить синхронізованими між різними країнами. Загалом фінансові цикли є часто синхронізованими в міжнародному масштабі, тому доцільно враховувати глобальні засади фінансового регулювання й наглядю, а також особливості розвитку фінансових систем у різних країнах.

Доцільно виділити характерні особливості функціонування сучасного іпотечного кредитування в умовах фінансової стабілізації:

1. Розвиток комерційної системи придбання житла. За оцінками експертів, можливість придбання житла за власні кошти мають 5–8% населення, а потреба в поліпшенні житлових умов існує в 42% населення, для більшості з яких іпотечне житлове кредитування є одним із реальних пріоритетів вирішення житлової проблеми. За 2003–2007 рр. розвиток іпотеки та стимулювання попиту на житлове будівництво розвивалися досить швидко, проте обсяги будівництва нового житла і потужності індустрії будівельних матеріалів суттєво відставали. У сучасній економіці для розвитку житлового будівництва варто уточнити реальні потреби населення в житлі при прийнятних для громадян і домогосподарств рівнях цін, визначити пріоритети вирішення завдань щодо збільшення обсягів будівництва житла в кожному регіоні з урахуванням відповідних заходів підтримки регіональної влади.

У цьому контексті заслуговує досвід Російської Федерації, яка на період 2011–2015 рр. прийняла програму активізації житлового будівництва і основна перевага надається малоповерховому будівництву та посиленню відповідальності федеральних, субфедеральних і муніципальних органів влади, зокрема персональної відповідальності високопоставлених чиновників за планове введення житла в кожному конкретному регіоні. Особлива увага приділяється зниженню кінцевої вартості житла економікласу. Загалом такі тенденції визначатимуть цінові тренди на ринку житла в найближчі роки.

2. Оптимальною ставкою у світовій економіці є 6–8%. У 2008 р. під час фінансово-економічної кризи в Естонії середня ставка для нових кредитів на житло зросла до 6,5% річних, у 2011 р. повернулася до 3,5% річних; у Латвії – відповідно 10% і 4,36%. У Польщі середньозважена процентна ставка на покупку нерухомості в злотих зараз становить 8% річних (в євро 6% річних, а для іпотечних кредитів в дол. США – 5% річних). У Туреччині середня ставка по іпотеці до кризи була в середньому 7%, у 2011 р. – 10,7% річних.

3. У деяких країнах вводять особливий податок на житло для врегулювання розподілу доходів і сприяння соціальної стабільності в суспільстві. Вважаємо, що це має сприяти стабілізації зростаючих цін на нерухомість і нівелюванню спекуляцій на житловому ринку. Так, до 2011 р. жителі Китаю сплачували тільки одноразовий податок з купівлі житла (1–3% залежно від розміру квартири). У Китаї почали реалізувати пілотний проект

по введенню системи оподаткування житла (у містах Шанхай і Чунцин). Зокрема, у м. Шанхай податок буде встановлений на квадратні метри придбаного вдруге у власність житла, що перевищують встановлену норму в 60 кв. м на члена сім'ї. Розмір податку передбачено в розмірі 0,6%, пільговий податок у розмірі 0,4% від вартості квартир, які впали в ціні більш ніж удвічі за 2010 р.

4. Економіст Департаменту з питань стратегії, політики й аналізу МВФ І. Асмундсон у публікації “Що таке фінансової послуги?” зазначає, що фінансові послуги допомагають знайти грошам продуктивне застосування. Проте розробка і застосування нових фінансових інструментів може призвести до несподіваних результатів [2, с. 47]. Це стосується також забезпечених іпотекою цінних паперів, які проявили під час фінансово-економічної кризи певні специфічні особливості. Фінансові компанії, які зацікавлені в стійкому доході, купували іпотечні кредити в банків і потім розподіляли платежі між різними облігаціями, виплати по яких здійснювалися залежно від загальних показників обслуговування відповідних іпотечних кредитів.

У цій ситуації банки вигравали від продажу іпотечних кредитів, одержуючи додаткові кошти для додаткових кредитів, але оскільки організації, що надавали кредити, не залишали ці кредити на своєму балансі, у них було менше стимулів для перевірки кредитоспроможності позичальників. Тому іпотечні кредити виявилися більше ризикованими, чим очікували це фінансові компанії, що купували, а виплати по облігаціях виявилися меншими, ніж очікувалося. Крім того, в умовах фінансово-економічної кризи іпотечні інститути посиляли вимоги щодо викупу застави або відмовилися від укладання угод застави.

5. Поліпшення макроекономічної ситуації сприяє зростанню кредитоспроможності банків. У 2011 р. рейтингові оцінки, проведені “Standard & Poor's” щодо фінансових інститутів, свідчать про 11 підвищень рейтингів і понад 30 позитивних змін прогнозів по рейтингах. При цьому “Standard & Poor's” очікує подальших позитивних змін рейтингів і рейтингових прогнозів, тому що передбачаємо розвиток наступних основних тенденцій у банківській галузі: поступальне скорочення обсягів проблемних іпотечних кредитів; збільшення частки ліквідних активів; стабілізація витрат на формування нових резервів; підвищення спроможності банків нівелювати збитки завдяки нагромадженим резервам, зростання капіталізації за рахунок залучення капіталів акціонерів або використання нерозподіленого прибутку; поліпшення можливостей рефінансування; удосконалення системи регулювання банківської діяльності.

Вважаємо, що дослідження змін рейтингів і рейтингових прогнозів є важливим з позицій пріоритетів розвитку іпотеки:

По-перше, дослідження підвищення рейтингів фінансових інститутів має засвідчувати, що якість їх активів характеризується стійкими пози-

тивними тенденціями: застосування сучасної системи ризик-менеджменту сприяє оптимізації структури іпотечного портфеля банків.

По-друге, при збереженні макроекономічної стабілізації зміна рейтингів відбуватиметься під впливом ризиків, зумовлених структурними змінами і галузевими ризиками, характерними для України, та активізацією процесів злиття й поглинання банків.

Особливої уваги заслуговує розвиток рефінансування іпотечних кредитів. У міжнародній практиці широко використовується механізм рефінансування вже виданих іпотечних житлових позичок. В економічній літературі виділяють чотири моделі: модель контрактних заощаджень; модель універсального банку; модель іпотечних банків; модель, засновану на сек'юритизації активів [3; 4, с. 13–18]. Проте у міжнародній практиці використовують різноманітні моделі рефінансування іпотечних кредитів. Ці моделі залежать від організаційно-технологічних особливостей рефінансування іпотечних кредитів, типів банків, методів залучення необхідних іпотечних ресурсів. Перспективи розвитку моделей залежать від їх основних характеристик, зокрема рівнів економічних ризиків і здійснення витрат.

Дослідження теоретичних і практичних аспектів розвитку різних моделей рефінансування іпотечних кредитів доцільно зосередити на особливостях регулювання рефінансування іпотечних кредитів, оцінці ефективності застосування різних моделей рефінансування іпотечних кредитів і методів регулювання ризиків.

Висновки. Відповідність національної іпотечної системи тенденціям розвитку міжнародних ринків іпотечних послуг, досягнення конкурентоспроможності національних фінансово-банківських інститутів у міжнародному масштабі є важливою умовою економічної безпеки національної економіки і тому необхідно здійснювати такі заходи:

1. Фінансовий сектор має розглядатися як єдиний об'єкт регулювання, що потребує координації фінансової, грошово-кредитної і фіскальної політики для попередження кризових явищ. Проведення Національним банком України виваженої грошово-кредитної політики, спрямованої на нівелювання інфляційного тиску і підтримку ліквідності банківської системи сприятиме відновленню довіри до банківської системи й іпотечного кредитування.

2. Скасування валютних обмежень розширює трансграничний перелив капіталу і підвищує уразливість національних фінансових і іпотечних ринків при погіршенні зовнішньоекономічної кон'юнктури. Варто удосконалити нагляд й пруденціальні норми з метою захисту фінансового сектору від потрясінь в багатьох країнах, особливо залежних від зовнішнього фінансування і волатильності фінансових ринків.

3. Сучасна стратегія розвитку іпотеки має бути спрямована на формування ефективної, збалансованої структури попиту і пропозиції для забез-

печення стабільності житлового ринку, реальної доступності житла для більшості громадян України.

4. Механізми, що опосередковують іпотечні процеси, мають складну структуру, тому більшість промислово розвинених країн використовують регулювання, щоб захистити як позичальників, так і кредиторів. Вважаємо, що важливо зберегти довіру, що становить основу іпотеки; адаптувати моделі рефінансування реаліям національної економіки; варто узгодити сукупність способів і методів регуляторної діяльності іпотечного ринку, що забезпечує стабілізацію і фінансового сегмента економіки.

Література:

1. Асмундсон И. Что такое финансовые услуги? // Финансы & развитие. – 2011. – Март. – С. 46-47.
2. Классенс С. Колебания на финансовых рынках / С. Классенс, М. Айхан Кёсе, Марко Э. Терронес // Финансы&развитие. – 2011. – Март. – С. 30-33.
3. Савич В. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку: [м-я] / В. Савич. – Івано-Франківськ: ІМЕ “Талицька академія”, 2006. – 552 с.
4. Алексеєнко Л. М. Пріоритети національного іпотечного кредитування в умовах інтеграції до міжнародного простору / Л. М. Алексеєнко, Г. М. Лацик // Формування ринкової економіки в Україні: зб. наук. праць / Львівський націон. ун-т імені Івана Франка. – Львів, 2010. – Вип. 21. – С. 11–18. (Фінансово-економічні перспективи розвитку України в умовах глобалізації).