

УДК 336.7

Головень О.О.
аспірантНауково-дослідного економічного інституту
Міністерства економічного розвитку і торгівлі України

ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

У статті розглядаються актуальні питання щодо особливостей створення бюро кредитних історій в сучасних умовах та їх роль в іпотечному кредитуванні. Проведений детальний аналіз створення таких організацій та їх взаємодії з іншими фінансовими установами.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечний ринок, бюро кредитних історій, ринок житлової нерухомості, банк, банківська система.

Головень А.А. ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ

В статье рассматриваются актуальные вопросы особенностей создания бюро кредитных историй в современных условиях и их роль в ипотечном кредитовании. Проведен детальный анализ создания таких организаций и их взаимодействия с другими финансовыми учреждениями.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный рынок, бюро кредитных историй, рынок жилой недвижимости, банк, банковская система.

Goloven O.O. IMPROVING THE EFFICIENCY OF MORTGAGE MARKET HOUSING ESTATE IN UKRAINE

The article deals with current issues regarding the features of creating credit bureaus in the present conditions and their role in mortgage lending. Due to detailed analysis disclosed the interaction of such organizations with other financial institutions.

Keywords: mortgage lending, mortgage market, the credit bureaus, housing market, bank, bank system.

Постановка проблеми. Незважаючи на те, що відносини іпотеки в Україні виникли ще у XVIII столітті, а система іпотечного кредитування започаткувала своє функціонування з початком створення відповідної законодавчої бази, зокрема, прийняттям Закону України «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, проте досі спостерігається стриманий розвиток ринку іпотечного кредитування ринку житлової нерухомості в Україні.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питанням визначення проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування займалося багато вітчизняних та зарубіжних дослідників. Зокрема, А.Д. Бухаревич, В. Кудрявцев, Т.П. Каблук, М.Я. Дем'яненко, М.М. Федорова, О.І. Костюкевич, Я.М. Шалімова, С. Волкова, О.В. Жук [2], Н. Грищук, О.П. Ніверська [6], І.В. Пастернак, О.Т. Євтух, О.О. Холява та багато інших. Але на сьогодні ще залишаються недостатньо вивченими питання щодо ефективності іпотечного кредитування на ринку житлової нерухомості.

Постановка завдання. На основі викладеного можна сформулювати дослідження, яке полягає у необхідності зміни в параметрах системи житлового іпотечного кредитування та щоб житлова іпотека набула статусу суспільно значимого інструмента для вирішення житлової проблеми.

Виклад основного матеріалу дослідження. Для іпотечного кредитування найбільш реальним та ефективним є погашення боргу змінними виплатами. Адже іпотечний кредит погашається за рахунок грошових

надходжень із джерел, які залежать від певних обставин. Наприклад, пов'язаних із сезонними заробітками, отриманням грошової винагороди, фінансової допомоги тощо.

Ефективність іпотечного кредитування може досягатися за рахунок процентних доходів, а також за рахунок удосконалення механізмів іпотечного кредитування. Серед механізмів удосконалення процесу іпотечного кредитування можна запропонувати створення бюро кредитних історій (рис. 1).



Рис. 1. Переваги роботи інформаційних бюро кредитних історій для іпотечного кредитування в Україні [4]

Таким чином, кредитори, отримуючи акумульовану інформацію про кредитні історії позичальників упродовж багатьох років, мають можливість прогнозування кредитного ризику. Існування бюро кредитних історій сприятиме спрощенню отримання кредиту та інших банківських продуктів і зменшенню банківських витрат. Налагоджена робота таких організацій слугуватиме підвищенню надійності потенційних позичальників, зменшенню ризиків, що, у свою чергу, призведе до зниження вартості банківських послуг.

Співпраця банків із БКІ дозволить значно підвищити якість використання баз даних і приймати зважені рішення банківським установам.

В Україні ще фактично відсутні прозорі механізми, які дозволили б ознайомлення з кредитною історією окремого позичальника з боку як позичальника, так і банку. Правові умови для формування цих механізмів створені ще 2005 року з ухваленням Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій» [3]. Але існує і багато проблем в існуванні таких бюро кредитних історій. Перша з яких – інформація кредитних бюро є цілком конфіденційною, проте для позичальників вона мала б бути доступною в будь-який момент. Друга – нині існує багато різних бюро, які володіють інформацією про позичальників, але відсутній керівний орган, який би керував і зберігав усю наявну інформацію. Це має бути головне бюро, в якому акумулюється вся необхідна інформація.

Раціонально було б створити дворівневу систему інформаційних бюро за участі Національного банку України (рис. 2).

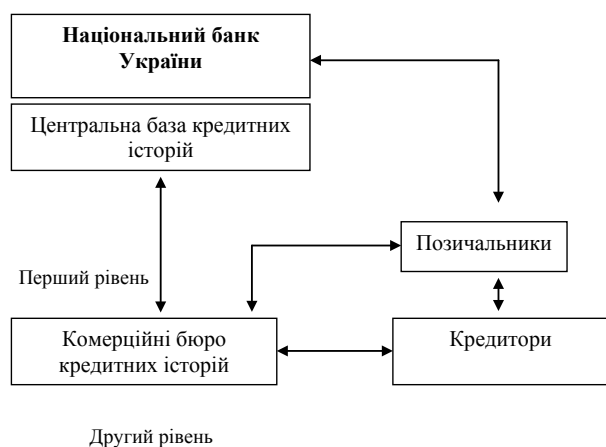


Рис. 2. Дворівнева схема бюро кредитних історій

Згідно з рис. 2, перший рівень – це центральна база кредитних історій – керівним органом визначається б Національний банк України. У ній зберігалися б усі відомості про позичальників одночасно і відомості всіх комерційних бюро. І це би був керівний орган, який здійснював би нагляд за нижчими бюро. Другий рівень – це комерційні бюро, які самостійно формують інформаційну базу та на комерційній і взаємовигідній основі співпрацюють з організаціями першого рівня, це можуть бути як бюро при банківських установах, так і незалежні бюро, які функціонуватимуть на принципах підприємницької діяльності.

Особливою проблематикою з боку надійності ринку іпотечного кредитування відзначається і будівельна галузь, оскільки будівництво вимагає значних фінансових ресурсів, а його продаж в умовах кризи значно скоротився.

Окремою проблемою вирізняються недобудовані та нездані в експлуатацію житлові будинки через незахищеність покупців від ризику недобудови і зупинки будівельних робіт. Саме тому треба об'єднувати будівельні організації з банківськими установами та іншими учасниками іпотечного ринку для забезпечення надійності вітчизняних будівельних компаній. Попри це, будівництво житлових будинків повинно чітко регламентуватися за ціною продажу, за датами здачі та введення в експлуатацію житлової нерухомості, за покупцями, які остаточно визначались із купівлею житла, оскільки ринкові умови та незначна конкуренція будівельної галузі сприяють розвитку монополізму житлового будівництва.

Розглядаючи страховий ринок як одного з учасників ринку іпотечного кредитування, можна відзначити, що без його участі іпотечний ринок наражається на ще одне існування ризику неповернення кредиту. Участь у процесі кредитування страхового ринку для кредитного бюро спрощує процедуру прийняття рішень, а для банків – процедуру перестраховування. Для ефективного іпотечного кредитування активну участь мають брати всі задіяні до іпотечного кредитування організації, а саме:

- будівельна компанія, яка, будуючи нові будинки, шукатиме потенційних покупців;
- девелопменська компанія, яка організовує всю первинну документацію про забудову;
- страхова компанія, страховий захист якої потрібний і банківській, і будівельній компанії, і покупцеві житлової нерухомості.

Неналагоджені зв'язки між зазначеними компаніями не можуть забезпечити ефективного функціонування іпотечного ринку. Страхування повинно здійснюватися за всіма видами страхування: майна, будівельних робіт, фінансових ризиків, інвестицій тощо. З метою залучення банківського фінансування до процесу будівництва багатоквартирного житла можна запропонувати таку співпрацю будівельної компанії з банком, страховою компанією і девелопменською компанією (рис. 3).

Оскільки для будівництва багатоквартирного будинку потрібне фінансування у значних розмірах, пропонуємо співпрацю будівельній компанії з банком з метою фінансування такого будівництва (1). У свою чергу, будівельній компанії для початку будівництва необхідний пошук земельної ділянки, її освоєння, проектні розрахунки та оформлення документів для початку будівництва, такі функції буде виконувати девелопменська компанія у співпраці з будівельною компанією (2).

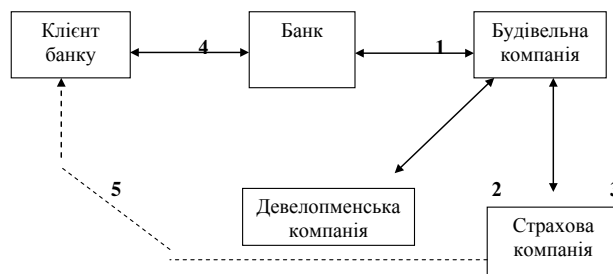


Рис. 3. Схема взаємодії банків, страхових компаній та будівельних компаній при іпотечному кредитуванні

Паралельно з фінансуванням будівництва необхідна співпраця будівельної компанії зі страховою компанією з приводу страхування будівельно-мон-

тажних ризиків, фінансових, страхування інвестицій та інших видів ризиків (3).

Банк, у свою чергу, профінансувавши будівельну компанію, може створити програму з продажу квартири у цьому будинку (4). Це буде довгострокова програма, яка працюватиме для клієнтів – власників депозитних рахунків. Для них спеціально створено програму з депозитно-кредитного обслуговування. Програма створена з метою поступового заощадження певних сум для подальшої позики під заставу первинного житла. Клієнти, які користуються депозитно-кредитним рахунком, які мали змогу заощадити 40% від вартості необхідної квартири, можуть узгоджувати умови надання позики під купівлю квартири. Оскільки це клієнти, які вже певний час обслуговуються, банкові відомо про платоспроможність таких клієнтів і вигідно надати іпотечний кредит у розрахунок з їхніми фінансовими можливостями.

При придбанні квартири в будівельній компанії – партнера банку, будівельна компанія отримує клієнта на первинне житло, а банк – гарантію сплати позики і від будівельної компанії і від фізичної особи – позичальника. При цьому покупець квартири одночасно страхує ризики від втрати права власності та свої інвестиції у страховій компанії, знову ж таки партнері будівельної компанії (5). Банк, у свою чергу, отримує ще одне підтвердження повернення іпотечного кредиту, яке отримала фізична особа.

Для здійснення страхування позичальників іпотечних кредитів за запропованою програмою держава повинна створити окрему страхову компанію, яка займалася б страхуванням будівництва і покупців квартир на іпотечному ринку. Створена страхова компанія розвивала б програми зі страхування будівельних компаній, кредиторів цих компаній і покупців нерухомості в разі ризиків будівельних робіт, фінансових ризиків, інвестицій позичальників тощо, оскільки в сучасних умовах страхування ризиків, які виникають при будівництві та купівлі житла на первинному ринку, є надто дорогими і не вигідними для страхувальників. Створення окремої страхової компанії, яка би здійснювала таке страхування, значно зменшило б ризики будівництва житлових будинків, що в результаті слугувало б чинником зменшення вартості житлової нерухомості.

У результаті впровадження взаємної співпраці зазначених організацій в українську банківську систему спрощується діяльність комерційних банків, знижуються ризики для всіх учасників процесу іпотечного кредитування, виникає механізм контролю позичальників. Це позитивно позначається на надійності потенційних позичальників як для банківських установ, так і для всього іпотечного ринку України.

З метою забезпечення належного та ефективного іпотечного кредитування на ринку житлової нерухомості кожній банківській установі необхідно розробити чітку та виважену систему, яка б передбачала найменші затрати при оформленні та наданні іпотечного кредиту. Документом, який регламентує процес іпотечного кредитування банківською установою, є положення про іпотечне кредитування, яке розробляється та затверджується банківською установою самостійно, звичайно, з урахуванням усіх вимог законодавства і нормативних документів відповідних установ.

У процесах іпотечного кредитування, на мій погляд, слід виділити в окрему процедуру аналіз фінансового стану та діяльності забудовника, його можливості, наявність відповідної будівельної техніки, термін діяльності на ринку будівництва житла,

взаємоз'язки та взаємовідносини з підприємствами щодо виготовлення будівельних матеріалів, наявність посередників тощо.

Через відсутність у практиці іпотечного кредитування України аналізу фінансового стану підприємства-збудовника, на наш погляд, доцільно було б проводити такий аналіз, зважаючи на високі ризики будівельників при будівництві багатоквартирних будинків. Враховуючи вищезазначене, необхідно включити у процес кредитування, який передбачає аналіз фінансового стану забудовника як необхідного елементу аналізу при наданні іпотечного кредиту на первинному ринку нерухомості. Для аналізу фінансового стану забудовника банківській установі потрібно надати відповідні документи, які б підтверджували необхідне фінансове, технічне і матеріальне забезпечення забудовника.

На основі дослідження пропонуємо основні напрямки підвищення ефективності використання іпотечного кредитування, які включають удосконалення складових систем ринку нерухомості та іпотечного кредитування, забезпечення спрощених механізмів будівництва житла і забезпечення фінансовими ресурсами будівельних організацій (рис. 4).

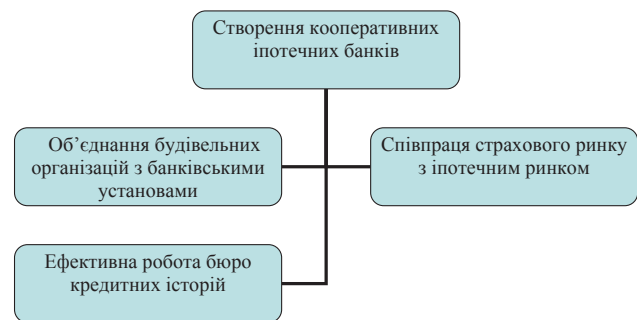


Рис. 4. Алгоритм підвищення ефективності іпотечного кредитування житлової нерухомості

У процесі іпотечного кредитування кредитні відносини, які складаються між забудовниками (суб'єктами забезпечення будівництва житла), населенням і банківськими установами, є досить складними і в той же час дуже важливими. Оцінка ефективності іпотечних кредитів банківських установ як результат раціонального й ефективного регулювання та управління системою іпотечного кредитування житлової нерухомості й управління кредитними ризиками є головним у кредитній діяльності банку.

Отже, на мою думку, в умовах нестабільного розвитку вітчизняної економіки іпотечне житлове кредитування – один з найнадійніших видів кредитування як для кредиторів, так і для позичальників. Іпотечне житлове кредитування створює особливі умови для прискорення забезпечення населення житлом, задоволення споживчих потреб зокрема, та в кінцевому варіанті – забезпечення соціальної стабільності. Окрім позитивного впливу іпотечного житлового кредитування на ринок житлової нерухомості, фінансове забезпечення забудовників, поліпшення соціальних умов громадян, банківську систему, іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку економіки тощо. Ефективне іпотечне кредитування суттєво впливає як на розвиток фінансово-кредитної системи та соціальної сфери, так і на реальний сектор економіки, а саме: сприяє розвитку банківських установ на основі отримання постійних процентних доходів, суттєво знижує рівень ризиків при іпотечному житловому кредитуванні, створює

умови зайнятості населення і розвитку супутніх виробничих галузей та інфраструктури, сприяє розвитку окремих галузей економіки зокрема і національної економіки в цілому.

Особливо важливим є те, що іпотечне житлове кредитування в будівництві спрощує систему реалізації житлового фонду та будівель інфраструктурного призначення, а безперервність нового будівництва стимулює розвиток пов'язаних галузей (виготовлення будівельних матеріалів, конструкцій тощо) і транспортної інфраструктури, дає можливість модернізувати виробництво будівельної галузі, сприяє конкурентоспроможності продукції, що в кінцевому підсумку підвищує ефективність іпотечного кредитування і прискорює темпи економічного розвитку держави.

Висновки з проведеного дослідження. Розвиток вітчизняного іпотечного ринку сприятиме розвитку державного регулювання грошово-кредитного ринку і ринку іпотечного кредитування, а також дасть можливість удосконалити механізми іпотечного ринку і ринку іпотечного житлового кредитування: систему рефінансування банківських установ, інфраструктуру ринку, нормативну базу тощо. Ефективне функціонування перелічених механізмів іпотечного кредитування забезпечить додаткові переваги щодо зміцнення фінансових ринків зокрема і національної фінансової системи в цілому.

Адже серед основних чинників фінансового забезпечення іпотечного кредитування головну роль відіграють фінансові ресурси. Саме ними визначаються можливості інтенсивного розвитку сфери іпотечного кредитування і підвищення його ефективності. Розвиваючи фінансові ринки, які включають їхні окремі види: ринок кредитів і ринок іпотечного та інвестиційного кредитування, ринок грошей і ринок капіталів, ринок боргових зобов'язань, первинні і вторинні ринки цінних паперів та нерухомості, біржі і позабіржовий обіг тощо. Головною функцією фінансового ринку і його інфраструктури (банків, страхових компаній, пенсійних фондів, інвестиційних компаній тощо) є регулювання спрямування грошових потоків від їх власників до позичальників.

Враховуючи, що іпотечне кредитування є складовою кредитного ринку, на нинішній день відбувається його постійне зростання, тим самим воно суттєво впливає на розвиток і функціонування вітчизняної фінансової системи.

Тому з метою ефективного іпотечного кредитування, підвищення прибутковості кредитних операцій банківських установ і забезпечення населення якісним житлом банківські установи повинні розробляти гнучку систему управління портфелем іпотечних кредитів та його регулювання, а також удосконалювати механізми підвищення ефективності використання іпотечного кредитування.

Оскільки житлова нерухомість – важлива соціальна необхідність, а власне житло не тільки створює умови для достойного проживання і розвитку сім'ї та особистості, а й формує людину як соціально, так і економічно незалежною та активною, основна функція держави у процесі розвитку ринкової системи довгострокового іпотечного житлового кредитування полягає у створенні законодавчої і нормативної бази з метою правового забезпечення прав кредиторів-заставодержателів та інвесторів, що надають довгострокові кредитні ресурси, а також забезпечення соціальних гарантій громадянам, які отримують житло за допомогою іпотечних кредитів.

Завдання держави полягає у встановленні оптимального балансу прав і можливостей, що забезпечує системі іпотечного кредитування найвищу рентабельність і найменшу ризикованість для банків, а також стає доступною і безпечною для громадян-позичальників.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2008 рік. – УНІА. – К., 2009. – 87 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.unia.com.ua/>.
2. Жук О.В. «Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні»/ О.В. Жук // Економічний простір. – 2009. – № 23/1. – С. 308-315.
3. Закон України «Про організацію формування і звітності кредитних історій» від 23.06.2005 р. № 2704-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>.
4. Концепція створення в Україні бюро кредитних історій [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.meta.ua>.
5. Кіресев О.І. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. О.І. Кіресєва. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2006. – 107 с.
6. Ніверська Ю. П. «Проблеми іпотечного кредитування» / Збірник студентських наукових праць Уманського національного університету садівництва. – 2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://udau.edu.ua/library.php?pid=2593>.
7. Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ipoteka.gov.ua>.