Міністерство освіти і науки України

Академія муніципального управління

Реферат

на тему:

“Розвиток іпотеки в Україні та місце банків у ньому”

Виконала:

студентка 4 курсу

економічного факультету

групи Ф-41

Київ 2007

## План

Сутність поняття «іпотека».

Історія розвитку іпотеки в Україні.

Роль банків у розвиткові іпотеки в Україні.

## Вступ

Одним із важливих елементів фінансово-господарського механізму країн із розвинутою ринковою економікою є застава нерухомого майна - іпотека, за допомогою якої гарантується виконання фінансових та інших зобов'язань суб'єктів ринкових відносин.

Питання формування та розвитку іпотечного кредитування вивчає ряд зарубіжних та вітчизняних вчених-економістів. Особливий інтерес становлять праці Дж. Фрідмана, Н. Ордуея, В. Мінца, В. Кудрявцева, О. Кудрявцевої, О. Євтуха, О. Кручка, К. Поливоди.

У багатьох працях автори висвітлюють теоретичні та практичні аспекти формування та розвитку відносин у сфері іпотечного кредитування. Отже, високо оцінюючи і враховуючи вклад вітчизняних та зарубіжних авторів у розгляд даного питання, робимо висновок щодо його актуальності і необхідності подальшого дослідження.

Прийняття ЗУ «Про іпотеку», положення якого набули чинності 1 січня 2004 року, питанням перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні надало додаткової актуальності та необхідності практичного обґрунтування. У зв'язку з цим особливого значення набуває вивчення досвіду функціонування учасників іпотечного ринку як у країнах з розвиненою ринковою економікою, так і в «країнах-новачках» ринкового простору. Додатковий інтерес становлять практичні аспекти надання позик під заставу нерухомості, формування ресурсів для здійснення довгострокових вкладень, дослідження різноманітності інструментів і технологій іпотечного кредитування та застосування їх відповідними учасниками.

Заставні операції тісно пов'язані з базовими відносинами власності, які визначають механізм економічних зв'язків у суспільстві. Тому дослідження системи застави нерухомого майна необхідні не лише юристам та економістам, але й кожному підприємцеві, державному службовцеві та просто громадянинові.

## 1. Сутність поняття «іпотека»

Іпотечні відносини мають багатовікову історію. Вони є невід'ємною складовою сучасних економічних систем.

Проведений термінологічний аналіз тлумачень вітчизняних та зарубіжних вчених таких економічних категорій як "іпотека", "іпотечний ринок", "іпотечний кредит" показав, що вони характеризуються відсутністю єдності в їх розумінні. Це пояснюється їх складністю та різноманітними підходами до дослідження.

Більшість дослідників при визначені терміну "іпотека", пов'язують її сутність із позиковим капіталом. Зокрема, на думку П.М. Леоненко, Л.П. Чубук іпотека є "кредитом, одержаним під заставу нерухомості". Російські вчені В. Кудрявцев, Л. Бєлих, И. Довдієнко та Н. Зеленкова під іпотекою розуміють "заставу нерухомого майна (землі, приміщення та ін) для одержання позики (кредиту)" та "фінансовий інструмент, який полягає в наданні кредиту під заставу нерухомості".

У вітчизняних та російських економічних словниках іпотекою визначається застава нерухомого майна для одержання в банку або інших фінансово-кредитних установах довгострокової позики. Такий підхід має історичні корені. Адже позики та кредит були першими зобов'язаннями, виконання яких забезпечувалось іпотекою.

Проте, з розвитком іпотечних відносин у світовій практиці господарюючі суб'єкти почали використовувати нерухоме майно і для забезпечення інших зобов'язань. Так, відповідно до Закону України "Про іпотеку" ними можуть бути: зобов'язання боржника за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу, а також з інших підстав.

З огляду на чітке законодавче визначення зобов'язань, забезпечених нерухомим майном, не обгрунтованим видається нам визначення групи вітчизняних вчених категорії "іпотека" як "різновиду застави нерухомого майна - землі, будинків, будівель і т.п. з метою одержання позики", або ж "передача в заставу землі та іншого нерухомого майна з метою одержання кредитної позички, так званого іпотечного кредиту або кредиту під заставну".

Окремі автори під терміном "іпотека" розуміють "заставну - борговий цінний папір, який засвідчує права заставодержателя на нерухоме майно", "письмовий акт про передачу титулу власності, але не права на володіння, а також права на одержання платежів по зобов'язанню або на виконання зобов'язання за умови, що цей акт втрачає силу після кінцевого платежу" та "повноваження банкіра, іпотечної фінансової компанії продавати товари, які були йому передані як забезпечення по позиці у разі відмови платежу або акцепту, або ж "право звернення стягнення на нерухоме майно відповідно до чинного законодавства, змісту іпотечної угоди та (або) рішення суду. На нашу думку, ототожнення іпотеки з цінним папером та правом кредитора є поверхневим підходом. Адже, іпотечні цінні папери є лише інструментами реалізації іпотечних відносин, а право кредитора щодо задоволення своїх вимог з вартості реалізованого нерухомого майна у разі невиконання зобов'язань боржником є похідним після надання нерухомого майна у заставу.

Законом України "Про іпотеку" досліджувану категорію визначено як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користування іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами.

З цього приводу слід зазначити, що право заставодержателя на задоволення своїх вимог у разі невиконання зобов'язань заставодавця за рахунок реалізації заставленого майна дають й інші види забезпечення, зокрема рухомим майном. Тобто, забезпечення повернення кредиту не є характерною рисою виключно іпотеки. Іпотека характеризує тільки вид забезпечення - нерухоме майно.

Щодо трактування категорії "іпотека" в законодавстві зарубіжних країн, то різниця між ними грунтується на видах майна, віднесених до нерухомого. Зокрема, законодавство Великобританії трактує іпотечну заставу як надання землі, нерухомого та рухомого майна, майнових прав для забезпечення грошових зобов'язань. Іпотечною заставою також вважається обтяження будь-якого інтересу в рухомому та нерухомому майні, а також угода на створення такого обтяження для забезпечення грошових зобов'язань або зобов'язань, що підлягають грошовій оцінці.

В англо-американському праві термін іпотека (mortgage) спочатку використовувався для позначення застави мертвого активу (gage), тобто земельної ділянки або нерухомості. Згодом цей термін набув більш широкого значення, оскільки він почав вживатися не тільки стосовно нерухомого майна, але й окремих видів рухомого, в тому числі цінних паперів та інших боргових зобов'язань та майнових прав.

У Німеччині, наприклад, цивільне законодавство визначає іпотеку як право застави. Згідно з ним іпотечному кредитору надається право забезпечення своїх вимог за зобов'язаннями шляхом використанням обтяженої земельної ділянки чи майна через їх продаж або встановлення примусового управління.

У праві Швейцарії іпотекою вважається таке майнове забезпечення зобов'язання, яке виникає на основі договору або закону за умови внесення запису до реєстру нерухомості.

Таким чином, законодавство зарубіжних країн тлумачить термін іпотеки значно ширше, ніж законодавство України і охоплює ширший спектр економічних відносин, ніж у нашій країні. Проте вітчизняні дослідники та чинне законодавство України розглядають іпотеку як вид забезпечення зобов'язання, при якому предметом застави виступає нерухоме майно.

Як вже відмічалося позики та кредити були першими зобов'язаннями, виконання яких забезпечувалось іпотекою. Проведений аналіз праць дозволив виділити наступні основні особливості іпотечного кредиту, як основної форми зобов'язання під заставу нерухомого майна, що зумовлені його специфікою:

По-перше, іпотечний кредит - це кредит під чітко визначену заставу, предметом якої є нерухоме майно. Законом України "Про іпотеку" нерухомим визначено майно, до якого відносять земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, а також повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти;

По-друге, більшість іпотечних позик має цільове призначення і спрямовуються на фінансування придбання, будівництва, модернізації, переобладнання житлових та виробничих споруд, а також освоєння та купівлі землі. Практика зарубіжних країн свідчить, що кредити під заставу нерухомого майна видаються і на фінансування поточних потреб суб'єктів господарювання. Це особливо притаманно початковому етапу розвитку іпотечних відносин, коли в силу відсутності ліквідної рухомої застави, нестійкого фінансового стану, застава нерухомого майна є єдиним шляхом одержання короткострокових кредитів на фінансування поточної діяльності підприємства, в першу чергу сільськогосподарського товаровиробника.

По-третє, розмір іпотечного кредиту є значно більшим, а можливий термін кредитування значно тривалішим, порівняно з іншими видами банківського кредиту. Як відомо нерухоме майно є товаром, який дорого коштує, що дає змогу залучити кредити у розмірі, який становить 50-80% його заставної вартості. Забезпечення зобов'язань перед кредиторами у вигляді ліквідної нерухомості вважається високо надійною заставою, оскільки іпотека суттєво полегшує контроль за об'єктами застави і знижує ризик її втрати, тим самим створюючи передумови для одержання кредиту на тривалий строк.

По-четверте, іпотечним кредитам притаманна специфіка ризиків. Для кредитів, забезпечених нерухомим майном є менший ризик нецільового використання кредитів та втрати застави. Адже нерухоме майно як вид забезпечення виконання зобов'язань за кредитною угодою з одного боку суттєво полегшує кредитору контроль за збереженням об'єктів застави, які не піддаються територіальному переміщенню.

У загальному вигляді іпотека - це спосіб забезпечення зобов'язань, за яких кредитор купує право у випадку невиконання боржником зобов'язань отримати компенсацію за рахунок вартості заставного об'єкта переважно перед іншими кредиторами.

Із юридичного погляду іпотека - це обтяження прав власності на предмет чужої власності, яке полягає в переважному задоволенні основної вимоги із власності заставного предмета.

З економічних позицій іпотека - це спосіб залучення фінансових ресурсів для розвитку матеріального виробництва та невиробничої сфери. Вона забезпечує господарський обіг майнових прав на об'єкти нерухомості у випадках, коли інші форми відчуження (купівля-продаж, обмін та ін) економічно неможливі чи юридично недоцільні. Іпотека сприяє відриву фіктивного капіталу від реального виробничого капіталу шляхом випуску первинних, вторинних та третинних заставних, обіг яких на ринку цінних паперів може іноді перевищувати вартість об'єкта нерухомості, що забезпечує зобов'язання. Водночас залучені грошові кошти за рахунок вторинного ринку заставних дають можливість певною мірою знизити ризик кредиторів.

Відповідно до ст.4 Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки може бути: пов'язана з землею будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси), а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого. Предмет іпотеки:

Будівлі, споруди.

Підприємства як єдиний майновий комплекс.

Житлові будинки, квартири та частини будинків і квартир, які складаються з однієї або кількох ізольованих кімнат, включаючи частку в загальній пайовій власності на житловий будинок (загальні приміщення, обладнання всередині та за межами будинку).

Готелі, будинки відпочинку, санаторії, кемпінги, елінги, садові ділянки, гаражі та інші споруди культурно-побутового призначення.

Будівлі та споруди, об'єкти незавершеного будівництва тільки разом із земельною ділянкою чи її частиною, або правом її оренди.

Повітряні, морські та річкові судна, космічні об'єкти.

Багаторічні насадження.

Право оренди нерухомості із дозволу власника майна або особи, що має на нього право господарського використання.

Умови іпотеки:

• Об'єкт має належати заставодавцеві на основі права власності або господарського використання.

• Головне майно вважається заставним, якщо пропонується як єдине ціле, коли інше не передбачено в договорі.

• За загальної спільної власності на нерухомість необхідно нотаріально засвідчити право на використання частини майна як застави.

• Учасник загальної пайової власності може заставити свою частку без угоди з іншими власниками.

• Рішення про заставу державного об'єкта, не закріпленого в господарське володіння, приймається Фондом Державного майна України або його регіональними філіями.

• Застава нерухомості не звільнює заставодавця від виконання умов конкурсу, аукціону або іншого способу участі даного об'єкта в приватизації.

Іпотека не допускається:

Державних та муніципальних земель, а також сільгоспугідь.

Частини земельної ділянки, площа якої менша від мінімального розміру для різного цільового призначення та можливого використання.

Частини майна, розподіл якого в натуральній величині неможливо провести без зміни його призначення (неподільне майно).

Майна, вилученого з обігу.

Майна, яке неможливо буде стягнути.

Майна, яке заборонено приватизувати або яке підлягає обов'язковій терміновій приватизації.

Права постійного користування земельною ділянкою, на якій знаходиться підприємство, будівля або споруда.

Державних та муніципальних індивідуальних та багатоквартирних житлових будинків.

Ділянок надр та територій природних копалин, що охороняються державою.

Частки у праві власності на загальне майно житлового будинку окремо від права власності на квартиру.

## 2. Історія розвитку іпотеки в Україні

Іпотека виникла та почала розвиватися одночасно з появою елементів приватної власності. Общинна, родинна та інші форми колективної власності суттєво обмежували право застави. Законодавче регулювання заставних відносин зустрічається ще в законах Ману (Стародавня Індія) у II ст. до н. е., а розвиватися воно почало в римському праві.

Спочатку вживалися слова fiducia (передане право власності) та pignus (віддати під заставу), а потім hypoteca (право утримання).

Початком розвитку іпотеки та іпотечного кредитування в Україні вважається друга половина XIX ст., коли після селянської реформи 1861 р. царський уряд підготував до публікації Положення про міські громадські банки (1862 р).

Через 10 років почав діяти загальнодержавний закон про порядок відкриття кредитних установ земствами (17.05.1872 р) та Загальні правила про порядок заснування кредитних установ приватними особами (31.05.1872 р).

Першу не лише в Україні, а й в усій Російській імперії установу іпотечного кредиту було відкрито в 1864 р. - Товариство поземельного кредиту для Херсонської губернії (з 1871 р. - Херсонський земський банк). Основний капітал у 100 тис. крб. становила надана урядом позичка. Згідно зі статутом цього банку, який у 1871 р. уряд рекомендував як зразок «при підготовці статутів кредитних установ довготермінового кредиту», дія новоствореної кредитної установи поширювалася на Херсонську, Катеринославську, Таврійську та Бессарабську губернії, тобто на всю сучасну Південну Україну й Молдову. Позичка під заставу маєтку, розміром не менш як 50 десятин (1 дес. = 1,0954 га), надавалася на максимальний термін 34 роки та 11 місяців при 6,75% річних. Платежі процентних внесків здійснювалися кожне півріччя. Прострочення тягло за собою сплату пені розміром 1% за місяць. У разі заборгованості у платежах більше ніж 6 місяців маєток виставлявся для продажу на аукціоні, що відбувався у приміщенні правління банку або окружного суду.

Іншою установою іпотечного кредиту, що виникла невдовзі після скасування кріпосного права, було Товариство взаємного поземельного кредиту. Оголосивши про початок своєї роботи в 1866 р. у Петербурзі, це товариство швидко поширило свою діяльність майже на всі, у тому числі й українські, губернії європейської частини країни. Товариство взаємного кредиту створювалося з метою надання фінансової допомоги великим землевласникам. Звідси зрозумілою є всіляка підтримка урядом цієї кредитної установи. Однією з характерних рис товариства було те, що уряд час від часу дозволяв йому під свої гарантії випускати 5-процентні облігації на кілька мільйонів карбованців. Це давало можливість періодично поповнювати обігові кошти, потреба в яких постійно зростала через нездатність значної частини дебіторів розрахуватися з боргами навіть за умови видачі позички на 56 років.

Упродовж 70-80-х років XIX ст. в Україні практично завершилося становлення іпотечного кредиту в ринковому його розумінні: 4 травня 1871 р. був затверджений статут Харківського земельного банку, який, на відміну від Херсонського, таки став зразком для інших акціонерних земельних банків. Через рік (08.04.1872 р) почав свою діяльність Полтавський земельний банк. Значно пізніше (27.02. 1905 р) почали функціонувати Київський та Бессарабсько-Таврійський земельні банки. Крім акціонерних, за ініціативою уряду було прийнято рішення про заснування державних Селянського (1882 р) і Дворянського (1885 р) земельних банків. Суттєво перебудував свою роботу і створений у 1860 р. Державний емісійний банк, підтримавши наприкінці XIX ст. ідею формування в сільській місцевості широкої мережі дрібних кредитних товариств1.

Розвиток іпотеки в Україні продовжувався лише до 1917 року, коли було ліквідовано приватну власність на землю та засоби виробництва, а також скасовано правовий поділ майна на рухоме й нерухоме, отже, іпотека як правовий інститут втратила своє значення. Однак із прийняттям 2 жовтня 1992 р. Закону України «Про заставу» було визначено правий режим функціонування іпотеки в Україні. Але цей документ стосується лише деяких аспектів іпотеки, у той же час системи регулювання ринку іпотеки її Україні не існує.

Зокрема, чинне законодавство застосовує до нерухомого майна, яке виступає як застава, той самий правовий режим, що й до рухомого. А право власності на більшість видів рухомого майна не підлягає обов'язковій державній реєстрації. Система іпотеки має обов'язково спиратися на єдину державну систему реєстрації прав власності на нерухоме майно: передача нерухомого майна в іпотеку має бути зареєстрованою в такій системі.

На даний момент законодавство не визнає і пріоритету права іпотечного заставоутримувача звернути стягнення на передане в іпотеку нерухоме майно. Питання іпотеки земельних ділянок не врегульовано чинним законодавством як щодо застосування обмежень стосовно відчуження та цільового використання земель, і передбачених Земельним кодексом, так і в частині узгодження правового режиму земельної ділянки з передачею в іпотеку об’єктів нерухомості, розташованих на ній.

Малоефективною є процедура звернення стягнення на передане в іпотеку майно. Процесуальне законодавство дає постійно безкінечно затягувати процедуру задоволення вимог кредиторів за рахунок предмета іпотеки, що завдає кредиторам серйозних клопотів, а їхні кошти вилучаються з обігу. Це є особливо актуальним в аграрному та будівельному комплексах. Крім того, наявна процедура звернення стягнення на предмет іпотеки є вкрай не виправданою, довготривалою, дорогою та непередбачуваною для і кредиторів.

Щоб ліквідувати ці прогалини, Верховна Рада України 5 червня 2003 р. затвердила Закон «Про іпотеку», яким комплексно врегульовано всі аспекти застави нерухомого майна. Основною метою нового Закону «Про іпотеку» є створення надійних законодавчих гарантій пріоритетного захисту прав кредиторів у процесі іпотечного кредитування з дотриманням інтересів боржника та інших осіб, які мають законні вимоги щодо предмета іпотеки. Закон «Про іпотеку» встановлює прозорі правила оформлення та виконання іпотечних прав і зобов'язань, а також вводить поняття «заставної» як особливого виду цінних паперів, що дозволяє ввести іпотечні зобов'язання у вільний ринковий обіг і таким чином рефінансувати діяльність кредиторів з іпотечного кредитування. Спрощення процедури звернення стягнення на предмет іпотеки передбачає застосування позасудових способів урегулювання. Передбачена процедура включає можливість придбання іпотечним кредитором предмета іпотеки в рахунок виконання основного зобов’язання або надання йому права реалізувати предмет іпотеки шляхом укладання договору купівлі-продажу з третьою особою. Якщо неможливо досягти договірного врегулювання, реалізація предмета іпотеки проходить за рішенням суду.

Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні визначається, в першу чергу, умовами розвитку його житлового сегмента. Під впливом факторів економіко-правового характеру іпотека землі залишається пасивною складовою ринку нерухомості, а відтак, і кредитного ринку. При цьому і розвиток іпотечного житлового кредитування відбувається в доволі складній економічній ситуації. Житлове питання залишається однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем у країні. Середня забезпеченість житлом на одну особу в Україні становить 19-22 м2, що в 1,5-3 рази менше, ніж у країнах Західної і Центральної Європи. Для порівняння: цей показник становить: у СІЛА 65 м2, у Франції - 36 м2, в Японії - 31 м2. При цьому обсяги будівництва житла в країні на кінець XX ст. становили 6 млн. м2 і в 2004 р. досягли 7,5 млн. м2, що, в свою чергу, утричі менше порівняно із статистичними даними 1985 р. В Україні на квартирному обліку перебувають 1,5 млн. осіб, а загальний житловий фонд становить близько 1,1 млрд. м2. Така ситуація, звичайно, вимагає звернення до сучасних форм фінансування будівельної діяльності, в т. ч., через механізми кредитування.

Обсяги кредитування під заставу нерухомості в Україні мають стійку тенденцію до зростання, однак частка іпотечних кредитів у ВВП країни становить лише 1%, у той час як у передових країнах цей показник коливається від 40 до 80%, а в країнах, що розвиваються, дорівнює 10-20%. За даними УНІА, загальна заборгованість банків за кредитами, що забезпечені житловою іпотекою або надані на фінансування будівництва житла, за станом на 1 липня 2005 р. становила 5,6 млрд. грн. і їхня частка в кредитному портфелі перебувала на рівні менше 5%. Із них більше половини (54,5%) - кредити банків, надані фізичним особам для купівлі житла під заставу на вторинному ринку; 32% кредитів надані фізичним особам на споживчі цілі під заставу нерухомості. При цьому обсяг житлових іпотечних кредитів, наданих в іноземній валюті, майже в чотири рази перевищує обсяг таких же кредитів у національній валюті. За оцінками спеціалістів, іпотечні кредити доступні лише десятій частині населення країни.

## 3. Роль банків у розвиткові іпотеки в Україні

Перспективи формування відносин ринкового типу в сфері іпотечного кредитування базуються на функціональній ролі та мотивах поведінки їх учасників. Базовим предметом даних відносин є фінансовий ресурс, а тому ключова роль відводиться його тримачам - кредиторам та інвесторам. Вітчизняні банки досить активно намагаються вийти на ринок іпотечного кредитування, в першу чергу, прагнучи реалізації наступних інтересів: формування довгострокових і стійких пасивів, отримання доступу до якісних активів і можливості їх рефінансування, створення інфраструктури для розвитку власного роздрібного бізнесу.

У силу відсутності ощадних моделей формування «довгих» грошей та наявності у населення цілого ряду психологічних мотивів недовіри до банківської системи та національної валюти, й надалі залишається каменем спотикання для банків у їх відносинах з клієнтами - приватними особами. В питаннях формування залучених ресурсів банку роблять ставку саме на населення, однак уже згадана проблема відсутності середнього класу, обмеженість гарантій виплати Фондом гарантування вкладів фізичних осіб, бажання диверсифікації вкладів роблять депозити фізичних осіб неповноцінним джерелом. При цьому діюча нормативна база банківського законодавства, залишаючи за клієнтом банку право повернути суму вкладу в будь-який момент (навіть із попередженням і втратою суми відсотків), характеристику «стабільність» пасивів робить умовною. Залежність іпотечного кредитора від одного короткострокового джерела фінансування у вигляді депозитів створює надмірний ризик ліквідності. У випадку перевищення 5% частки кредитного портфеля довгостроковими кредитами (10-20 років) банку необхідно буде шукати адекватне джерело рефінансування своєї кредитної діяльності.

Відтак наступний цільовий орієнтир вітчизняних банків пов'язаний з якістю відповідних активів та можливостями їх фінансування (забезпечення ліквідності) і, безперечно, вимагає як нормативно-правової, так і організаційно-інституціональної підтримки. Діючі на сьогоднішній день схеми із застосуванням житлових облігацій як інструменту залучення грошових коштів у будівництво не відповідають ні принципам, ні характеру обігу іпотечних цінних паперів. Даний різновид облігацій (товарні та «метрові») надає будівельними компаніями можливість зв'язуватися із приватними інвесторами, як правило, майбутніми власниками житла, що буде збудовано і під забезпечення якого здійснюється емісія.

Реальним механізмом, який дозволить подолати проблему розривів строків залучення та вкладання банками фінансових ресурсів, може стати сек'юритизація - випуск боргових цінних паперів (наприклад, облігацій), забезпечених раніше наданими іпотечними кредитами.

Запровадження механізму сек'юритизації іпотечних активів вітчизняними банками також дозволить їм отримувати фінансові ресурси дешевше, ніж на ринку єврооблігацій. В першу чергу, через те, що єврооблігації несуть в собі всі ризики, пов'язані з їхніми емітентами. Сек'юритизація передбачає, що активи, які виступають забезпеченням цінних паперів, виділені в окрему категорію. Тобто, навіть у випадку банкрутства банку ці активи можуть бути продані, а грошові кошти, повернені кредитору.

Говорячи про перспективи запровадження механізму сек'юритизації іпотечних кредитів в Україні, в першу чергу, варто виділити таке проблемне (технологічне) питання, як формування однорідної маси іпотечних кредитів (усі позики видані на однаковий строк, з однаковими авансовими внесками, схожими відсотковими ставками та умовами обслуговування). В березні 2004 р. на відкритих річних зборах членів УНІА були затверджені Стандарти житлового іпотечного кредитування, які мають рекомендаційний характер для іпотечних кредиторів. Стандартизація житлових іпотечних кредитів може стати важливим елементом розвитку вітчизняного іпотечного ринку і запуску системи рефінансування іпотечної діяльності банку.

Наступне проблемне (економічне) питання пов'язане з ресурсним потенціалом інвесторів - для кого випускати іпотечні фінансові інструменти. В прийнятому Верховною Радою Законі України «Про іпотечні облігації» передбачено механізм отримання коштів під заставу іпотечних позик. Але, за оцінкою фахівців кредитно-інвестиційного ринку, в Україні сьогодні ще майже немає таких інвесторів, які будуть вкладати свої ресурси в інструменти на строк 7-10 років і доходністю в межах 10%. З іншого боку - пропозиція іпотечних єврооблігацій не буде можливою для невеликих банків, а відтак коло потенційних прямих емітентів звужується до 10-15 установ.

Виникає третє проблемне питання - інституційне. Держава з метою сприяння процесу сек'юритизації іпотечних активів виводить на ринок посередника - Державну іпотечну установу (ДІУ), зміст діяльності, якої полягає саме в рефінансуванні виданих іпотечних позик за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів. Створена з капіталом у 100 млн. грн. установа в 2006 р. може розраховувати на ресурси в сумі 1,2 млрд. грн. (статутний капітал, облігаційні позики на суму розміру статутного капіталу та держгарантії в розмірі 1 млрд. грн). Схема за участю ДІУ дозволить банкам розвантажувати власні кредитні портфелі шляхом виведення позик за баланс (традиційна сек'юритизація).

Альтернативна схема - синтетична сек'юритизація, за якої активи залишаються на балансі банку, стає забезпеченням облігацій, що випускаються. Однак у цьому випадку обсяги власного капіталу поки що не дозволять вітчизняним банкам звертатися до раціональних обсягів облігаційних іпотечних емісій, не порушуючи відповідних економічних вимог.

І ще один, визначений нами, цільовий аспект діяльності банку як учасника іпотечних кредитних відносин - створення інфраструктури для ведення роздрібного бізнесу. Значна кількість банків були і залишаються орієнтованими на корпоративних клієнтів, часто на клієнтів і власників в одній особі. За таких умов зникала необхідність вкладати кошти в мережу філій чи відділень. Сьогодні банки, шукаючи роздрібного вкладника і позичальника, «йдуть у народ». А цей маркетинговий комунікаційно-збутовий метод вимагає перебудови засад клієнтської політики, відволікання необхідних ресурсів на розвиток мережі територіально відокремлених підрозділів і пошук ефективних методів ціноутворення на роздрібні послуги.

Незважаючи на значну, динаміку росту заборгованості банків України за іпотечними житловими кредитами (в середньому 5,5% за місяць) в країні поки що існує низький попит на іпотечні позики, насамперед, обумовлений вартістю самої позики (15-20% річних), високим рівнем додаткових витрат та високими цінами на нерухомість. Поряд з одноразовою сплатою суми за об'єкт із власних заощаджень (30% вартості квартири чи будинку) і першого щомісячного внеску і позичальник несе витрати, пов'язані з оплатою послуг посередника, оформленням і документів, оцінкою і страхуванням об'єкта. Також разовими виплатами стають оплата нотаріального підтвердження угоди про іпотеку, плата за реєстрацію, оформлення кредиту, а в деяких випадках і придбання полісу страхування життя, і здоров'я, працездатності позичальника. Якщо при такому рівні витрат фізична особа-позичальник усе ж приймає рішення щодо отримання позики, розмір її перебуває на мінімальному рівні з високою ймовірністю дострокового погашення. Крім того, процентні ставки за іпотечними кредитами є фіксованими і визначаються банками України у такий спосіб, який нівелює ризик зміни процентної ставки протягом всього строку відносин з позичальником. Процентна ставка визначається виходячи із тієї позиції, що вона має бути прийнятною для банку навіть у разі можливого збільшення ринкової ставки по кредитах. Таке штучне завищення фіксованих процентних ставок відбувається через відсутність реального індексу та методики визначення плаваючої процентної ставки.

Невід'ємним учасником іпотечних кредитних відносин у країні є держава в і особі відповідних регулюючих органів влади та фінансових інститутів. її інтереси і в даному випадку - вирішення соціальних проблем, серед яких житлова перебуває і на-одному рівні з проблемами охорони здоров'я і освіти. Держава має створити інститут іпотеки та умови для стабільного ефективного функціонування всієї системи іпотечного кредитування. Необхідно провести інституціональні реформи і створити правове поле з метою стимулювання іпотечного кредитного ринку. Іпотека є вагомим інструментом економічного розвитку, який дозволяє не тільки вирішувати соціальне завдання - забезпечення населення житлом, але й стимулює всі суміжні галузі економіки. Реалізації правових засад створення системи іпотечного кредитування сприяє прийняття Верховною Радою Земельного, Цивільного та Господарських кодексів, а також законів «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та ін. Тому нині винятково актуальним стає питання практичної реалізації можливостей, що з'явилися в рамках прийнятого правового поля для подальшого розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Прийнятий Українським парламентом Закон «Про іпотечні облігації» містить сутність правових інструментів, які спрямовані на підвищення ефективності сек'юритизації іпотечних активів як перспективного механізму рефінансування банківських кредитів. Відтак, держава визначила кредитну складову моделі розвитку іпотечного ринку. Ця модель має сприяти активізації як безпосередньо кредитної іпотечної діяльності вітчизняних банків, так і розвитку інвестиційного середовища в країні та становленню ринку цінних паперів. Крім того, така державна житлова політика України дозволить зберегти орієнтацію на захист соціально незахищених верств населення та сприяти вирішенню житлових проблем основної частини працюючого населення із середніми доходами. Зважаючи на те, що держава, звичайно, не в змозі повністю фінансувати будівництво нового чи ремонт наявного житла, для неї достатньо обмежитися компенсацією різниці в процентних ставках банкам або покривати певну частину боргу на етапі отримання кредиту.

У сучасних умовах із метою забезпечення ефективної кредитної діяльності комерційні банки розробляють власну кредитно-іпотечну політику та впроваджують практичні механізми її реалізації. Політика комерційного банку у сфері іпотечного кредитування має визначати, на нашу думку, програму та пріоритети кредитної діяльності, засоби та методи їх реалізації, а також принципи й порядок організації процесу власне іпотечного кредитування.

Таким чином, політика банку у сфері іпотечного кредитування є складовою загальної кредитної політики банку, що є основою організації процесу банківського кредитування відповідно до загальної ринкової стратегії діяльності банку та повинна чітко відображати цілі кредитування, правила їх реалізації, а також відповідне документальне методичне забезпечення.

Розроблення політики банку у сфері іпотечного кредитування тісно пов'язано з управлінням ризиками, які умовно можна було б поділити на три основні групи.

Кредитний ризик щодо позичальника іпотечного кредиту. Такий ризик відображає міру (ступінь) вірогідності того, що позичальник може не виконувати своїх зобов'язань перед банком щодо повернення іпотечного боргу згідно з умовами кредитного договору та з урахуванням впливу керованих і некерованих чинників, прямих і зворотних зв'язків.

Кредитний ризик щодо способу забезпечення іпотечної позички. Цей ризик відображає міру (ступінь) вірогідності того, що банку не вдається своєчасно та в повному обсязі скористатися забезпеченням позички (нерухомим майном) для покриття можливих втрат від неї.

Кредитний ризик щодо кредитної угоди. Такий ризик відображає міру (ступінь) того, що позичальник може не виконувати своїх зобов’язань перед банком щодо повернення іпотечного боргу згідно з умовами кредитного договору, і при цьому банкові не вдається своєчасно та в повному обсязі скористатися забезпеченням позики (нерухомим майном) для покриття втрат від неї.

Банківський іпотечний кредит видається на умовах платності терміновості та зворотності, а також за умови жорсткого контролю за використанням кредитних коштів. Основним забезпеченням зворотності кредитних коштів служить застава нерухомого майна, що купується (будується) за рахунок цих коштів.

Важливим у процесі управління іпотечними кредитами є залучення кредитних ресурсів. Проблему залучення кредитних ресурсів для довгострокового іпотечного житлового кредитування можна вважати найбільш критичною для розвитку системи іпотечного житлового кредитування в Україні. Жоден комерційний банк не в змозі формувати кредитний портфель із довгострокових кредитів, спираючись при цьому на короткострокові джерела. Невідповідність банківських активів і пасивів за термінами та ставками рано чи пізно призводить до втрати ліквідності та банкрутства банку.

Залучення довгострокових ресурсів для іпотечного кредитування може здійснюватися з таких джерел, як:

а) кредитні лінії та позики, надані банками, а також іншими організаціями (фондами);

б) кошти, надані іншими інституціональними інвесторами (пенсійними фондами та страховими організаціями, пайовими інвестиційними фондами тощо), терміном на 5-10 років;

в) розміщення емісійних іпотечних цінних паперів;

г) кошти від продажу цільових облігаційних позик тощо.

Взагалі до факторів, що стримують розвиток іпотечного кредитування в Україні, можна віднести:

відсутність політичної та економічної стабільності;

наявність правових проблем у сфері створення житлово-інвестиційного

законодавства;

невідпрацьованість державними фінансовими та економічними органами

функціонування системи іпотечного кредитування;

відсутність належного досвіду зі страхування ризиків, що виникають при

становленні іпотечних кредитних відносин;

невисокий фінансовий потенціал вітчизняних страхових, ріелторських та оціночних компаній;

відсутність у вітчизняних банків достатнього практичного досвіду довгострокового кредитування;

високу вартість позик при відносно низькому рівні доходів більшої частини населення;

відсутність у населення стабільних моделей ощадної та кредитної поведінки; проблематичність залучення необхідних довгострокових ресурсів в іпотечну систему та ін.

Іпотечне кредитування має стати ефективною формою залучення вільних фінансових ресурсів та їх соціально вигідного розміщення. Запровадження вітчизняної системи відносин у сфері іпотечного кредитування з правильно побудованим механізмом рефінансування дозволить за рахунок мультиплікації збільшити кількість грошей, що працюють в економіці, підвищити цим самим її монетизацію без ризикової додаткової первинної емісії. На ефективність способів залучення коштів для фінансування довгострокових іпотечних банківських кредитів, перш за все, впливає наявність надійних фінансових інструментів та механізмів, які б забезпечували кредиторам можливість отримання ресурсів у необхідних обсягах, за відносно низькою ринковою вартістю та на узгоджених за строками і відсотковими ставками кредитних іпотечних активах.

## Висновки

Необхідність створення та розвитку цивілізованого іпотечного ринку в нашій країні є об'єктивною реальністю обумовленою сучасним етапом становлення ринкових відносин в Україні. Формування і налагодження функціонування іпотечного ринку відкриває нові фінансові можливості і стимули для економічного і соціального розвитку країни шляхом включення в ринковий оборот такого виробничого ресурсу як нерухомість і в першу чергу землі й активізації на цій основі механізмів довгострокового кредитування вітчизняної економіки.

Іпотека - це важливий фінансово-економічний інструмент ринкового господарства, який сприяє активізації інвестиційної діяльності суб'єктів підприємництва та одночасно забезпечує надійний захист інтересів кредитора. У міру поглиблення ринкових відносин в Україні сфера застосування застави нерухомості постійно розширюється. Однак в умовах кризи, яку переживає наша країна, ще й сьогодні значно підвищується ризик невиконання боржником своїх зобов'язань, хоча неплатоспроможність та недобропорядність боржників існує і в умовах стабільної економіки. Саме тому кредитору необхідні гарантії. В усьому світі застава майна вже не одне століття є одним із найнадійніших способів забезпечення зобов'язань та залучення іноземних інвестицій в країну.

Запровадження в Україні іпотечного ринку пов'язано з вирішенням значних проблем політичного, соціально-економічного та правового характеру. Розв'язання цих проблем має грунтуватися на науковому підході до їх вирішення. Це потребує формування ряду важливих теоретичних положень, пов'язаних з формуванням та функціонуванням іпотеки, додаткової розробки і глибшого осмислення її сутності з метою відшукання оптимальної національної моделі іпотечного ринку та шляхів його розвитку в Україні.

Історія свідчить, що іпотека виступає суттєвим фактором економічного та соціального розвитку, крім того, як відзначає Л.Т. Євтух, вона впливає також на подолання економічної кризи кількома шляхами.

По-перше, розвиток іпотечного бізнесу позитивно впливає на стан реального сектору економіки, допомагає зупинити спад виробництва. Іпотечний механізм являє собою інтегруючий фінансовий ринок та ринок нерухомості, і він може значно збільшити активи як окремого домогосподарства, підприємства, так і всієї держави.

По-друге, розвиток іпотеки взагалі та системи іпотечного кредитування зокрема, на ринковій основі здатні вивести країну не лише з інвестиційної, але й інфляційної кризи, відвертаючи кошти з поточного обігу у внутрішнє нагромадження.

По-третє, розвиток іпотеки здатний позитивно впливати на подолання соціальної нестабільності, котра, як правило, супроводжує економічну кризу, відвертає кошти з товарного споживчого ринку на ринок інвестиційних товарів.

Однією з характерних рис нинішнього етапу розвитку банківської системи України є інтенсивне опанування комерційними банками іпотечного кредитування. Правильна організація процесу банківського кредитування під заставу нерухомого майна, розроблення ефективної та гнучкої системи управління іпотечними кредитними операціями - основа фінансової та ринкової стабільності комерційних банків (з урахуванням визначального місця, що посідають кредитні операції в портфелі банківських активів).

## Використана література

1. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року.
2. Сергій Башлай. Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин. Регіональна економіка №1, 2006.
3. Дем’яненко М.Я., Алексійчук О. Є., Гудзь О. Є., Сомик А.В. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України. Монографія. Київ, 2005 р.
4. Лагутін В.Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування. Фінанси України №3, 2004.
5. Поливода К. Проблеми іпотечного кредитування в Україні. Вісник НБУ №11, 2003.
6. http: // www. vesti. dp. ua/ Світлана Угвіненко. Іпотека – це важливо для розвитку України. Вісті Придніпров’я №23, 2006.