

УДК 336.77.02:322.2

Бондар О.П.,
к.е.н., доцент, ТНУ імені В.І. Вернадського
Стоянов Л.О.,
магістрант, ТНУ імені В.І. Вернадського

ВИКОРИСТАННЯ ІНСТРУМЕНТІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ БАНКІВСЬКОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Розглянуто питання використання інструментів державного регулювання банківського іпотечного кредитування в Україні. Акцентовується увага на необхідності удосконалення інструментарію державної підтримки учасників іпотечного ринку та виділені шляхи його подальшого розвитку.

Ключові слова: іпотечне кредитування, державне регулювання, інструмент регулювання, банк

ВСТУП

Банківське іпотечне кредитування є потужним механізмом стимулювання економічного розвитку держави і окремих галузей економіки. Воно відіграє унікальну роль у питаннях стимулювання споживчого попиту та поліпшення житлових умов і соціальної стабільності в суспільстві. Реалії сьогодення показують неспроможність ринкового механізму забезпечити житлом більшість громадян України. Тому, правильне і стабільне функціонування іпотечного кредитування вимагає втручання держави. Разом з цим необхідно розширювати застосування ринкових інструментів, важелів і регулюючих інструментів.

Теоретичні аспекти державного регулювання іпотечного кредитування досліджувалися багатьма зарубіжними і вітчизняними економістами. Істотний вклад в дослідження механізму державного регулювання іпотечного кредитування в Україні, його вплив на розвиток сучасної економіки зробили такі учені, як В. Базилевич, Д. Бонцевич, О. Євтух, О. Кіреєв, С. Кручок, Н. Погорельцева, В. Омельчук, Н. Харіна і ін. Більшість фахівців відмічають необхідність державної підтримки іпотечного кредитування, проте не розкривають як і на яких умовах може здійснюватися таке регулювання.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є уточнення окремих теоретичних положень та інструментів державного регулювання банківського іпотечного кредитування й обґрунтування напрямків його подальшого розвитку.

РЕЗУЛЬТАТИ

Переважна більшість вітчизняних економістів підкреслює суттєву роль держави при формуванні та подальшому розвитку банківського іпотечного кредитування. Можна виділити три погляди на місце держави у становленні системи іпотечного кредитування, що систематизовані С. Кручком:

- 1) функції держави зводяться лише до законодавчого забезпечення іпотечного кредитування;
- 2) держава виконує всі функції, що пов'язані зі становленням іпотечного ринку (особливо у перші 10-15 років);
- 3) держава бере на себе як законодавче забезпечення іпотечного кредитування, так і безпосередньо, хоча і обмежено, приймає участь у створенні та діяльності іпотечних установ [1, с. 71].

На наш погляд, для забезпечення розвитку банківського іпотечного кредитування в Україні держава повинна акцентувати увагу на регулюванні та контролі відносин на іпотечному ринку, а також на створенні необхідної інфраструктури.

В економічній літературі під державним регулюванням іпотечного кредитування розуміють діяльність держави зі створення та розвитку системи іпотечного кредитування в напрямі набуття нею властивостей, визначених цілями державної політики [2, 3].

При цьому держава визначає концепцію іпотечного кредитування, формує законодавчу і нормативно-правову базу, розробляє механізми регулювання іпотечного ринку, реалізує прогресивну податкову політику та створює сприятливі умови для функціонування ринку цінних паперів.

Це дає змогу сформулювати механізм державного регулювання ринку банківського іпотечного кредитування як цілісної системи взаємообумовлених важелів, форм, методів, інструментів державного управління і внутрішніх зв'язків, що забезпечує узгодження інтересів і зобов'язань усіх

суб'єктів ринку. Основні інструменти державного регулювання іпотечного кредитування в Україні наведені на рис. 1.



Рис. 1. Основні інструменти державного регулювання банківського іпотечного кредитування в Україні (Складено авторами)

Законодавча і нормативно-правова база України в області банківського іпотечного кредитування включає:

- 1) Земельний кодекс України, Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України;
- 2) Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про іпотечні облігації», Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом і іпотечні сертифікати»;
- 3) Закон України «Про оцінку земель», Закон України «Про охорону земель», Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю», Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно і їх обмежень», Закон України «Про цінні папери і фондовий ринок», Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оцінної діяльності в Україні» і ін.;
- 4) Інструкцію НБУ «Про порядок регулювання діяльності банків України», Положення НБУ «Про порядок формування й використання резерву для покриття можливих витрат по кредитних операціях банків» та інш.

Повноцінне офіційне встановлення правовідносин у сфері іпотечного кредитування припало на 2003–2004 роки, яке пов'язано з набранням чинності з 1 січня 2004 року Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898-IV. Цей Закон вважається одним з найбільш прогресивних в Центральній і Східній Європі. Він заклав законодавчий фундамент іпотечного ринку в Україні. Подальше вдосконалення правової бази з питань іпотечних стосунків є запорукою ефективного розвитку системи іпотечного кредитування в Україні [2].

Особливо важливим стратегічним питанням для зменшення ризиків іпотечного кредитування є політика банків та держави в галузі іпотечних стандартів, яка спрямована на створення потенційно безризикових активів. Використання таких стандартів значно знижує не тільки кредитні ризики, а також всі ризики, що виникають в процесі продажу іпотечних боргів та емісії цінних паперів, створених на їх базі.

Відповідно до Меморандуму НБУ та Української національної іпотечної асоціації (УНІА) щодо становлення сучасного ринку іпотечного кредитування в Україні від 10 липня 2003 р., УНІА розробила стандарти житлового іпотечного кредитування.

Дані стандарти мають рекомендаційний характер і не є обов'язковими для застосування суб'єктами ринку іпотечного кредитування. Проте досвід розвинутих країн підтверджує, що саме стандартизація іпотечних кредитів державними органами та саморегулювними організаціями стала поштовхом до розвитку вторинного ринку іпотеки.

В кінці 2008 р. рішенням Наглядової ради Державної іпотечної установи (ДІУ) були прийняті Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів [4]. Їх використання дозволяє значно знизити кредитний та інші ризики та дає змогу управляти ними шляхом використання наступних способів:

1. Використання стандартних процедур надання і обслуговування іпотечних кредитів.

2. Дотримання стандартних кваліфікаційних співвідношень:

- коефіцієнт LTV (LOAN-TO-VALUE RATIO) — відношення суми наданих банком коштів до оціночної вартості предмета іпотеки — не більше 75%;

- коефіцієнт PTI (PAYMENT-TO-INCOME RATIO) — платіж до доходу — відношення суми періодичних платежів позичальника за житловим іпотечним кредитом, включаючи сплату частини основного боргу, процентів за кредитом, інших винагород кредитора, будь-яких податкових платежів (зокрема, податку на нерухомість) у зв'язку з кредитним чи іпотечним договором, витрат на страхування предмета іпотеки та інших страхових платежів до сукупного доходу позичальника за аналогічний період — не більше 45%;

- коефіцієнт OTI (OBLIGATIONS-TO-INCOME RATIO) — зобов'язання до доходу — відношення загальної суми всіх періодичних зобов'язань позичальника до чистого сукупного доходу позичальника за аналогічний період — не більше 50%.

3. Установлення вимог до іпотечних кредитів, до первинних кредиторів-банків та до страхових компаній та страхового забезпечення.

4. Визначення порядку рефінансування первинних кредиторів шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами.

Таким чином, стандарти встановлюють вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування, впроваджують процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів через ДІУ.

Для розвитку банківського іпотечного кредитування важливу роль відіграє можливість рефінансування наданих кредитів. В Україні держава може підтримати банки шляхом рефінансування іпотечних кредитів через ДІУ та НБУ.

Державна іпотечна установа була утворена постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 року з метою сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів, та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності.

Загальна кількість іпотечних кредиторів-банків, з якими укладені генеральні договори про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів, на початок 2012 р. складає 114 банки. Найбільшу кількість кредитів у 2012 р. за програмою рефінансування ДІУ було надано громадянам банком «ВТБ Банк» (203 кредити) та банком «Фінанси та кредит» (176 позик) [6].

Усього за період 2006-2012 роки ДІУ було рефінансовано майже 9000 іпотечних кредитів загальним обсягом 1739,6 млн. грн. (рис. 2). Найбільш активно ДІУ працював протягом 2008 р., коли було рефінансовано 5351 іпотечних кредитів на загальну суму 947,5 млн. грн., що більше ніж загалом за усі інші роки роботи. Фінансова криза звела до мінімуму рефінансування іпотечних кредитів у 2009 р. та призупинила роботу у 2010 р. Протягом 2011-2012 років була відновлена робота з рефінансування іпотечних кредитів, що дозволило вийти на показники 2007 р.

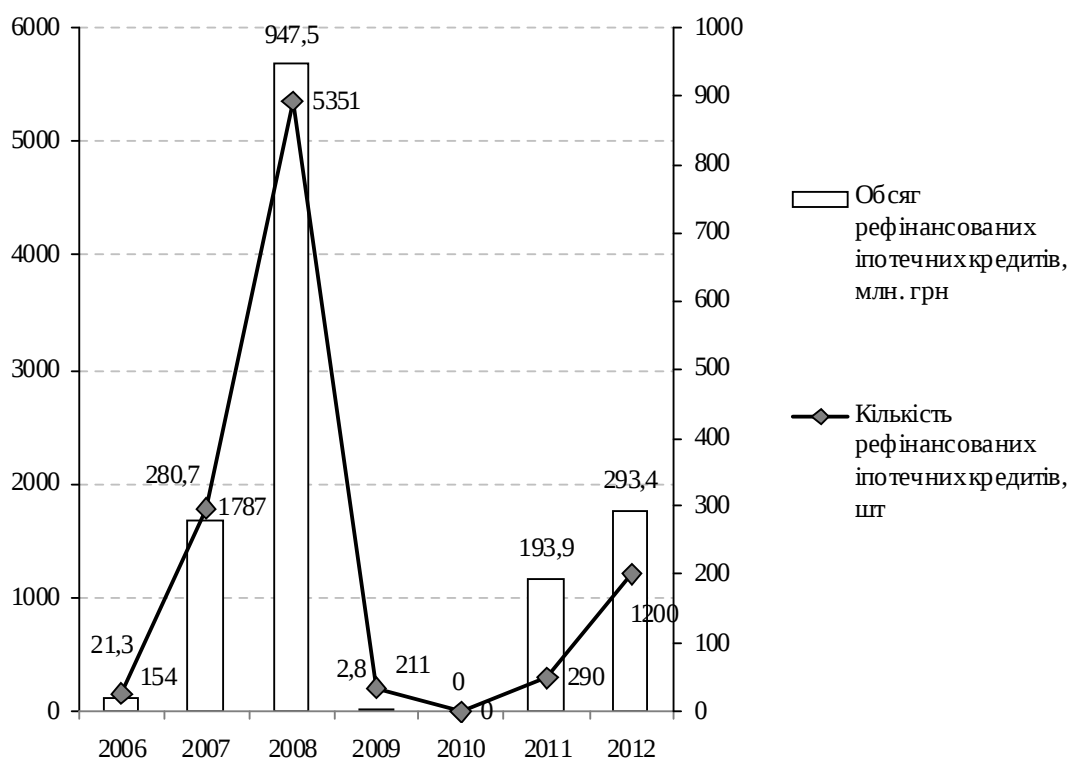


Рис. 2. Рефінансування іпотечних кредитів через Державну іпотечну установу (Складено на основі даних ДІУ [5, 6])

Ставка рефінансування ДІУ первинних кредиторів-банків шляхом відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими відповідно до вимог Стандартів ДІУ, з 23.11.2012 р. встановлена на рівні 18% річних. Це найбільше значення за усі роки роботи ДІУ (найменше значення ставки рефінансування було протягом 08.08.2005-05.06.2006 рр. на рівні 7,5%). Потрібно зазначити, що ставка рефінансування ДІУ значно менше ринкових та сприяє зменшенню кредитних ставок за банківськими іпотечними кредитами в національній валюті, що позитивно впливає на розвиток іпотечного ринку.

Рефінансування іпотечних кредитів через НБУ базується на системі преференцій у банківській сфері шляхом надання іпотечним цінним паперам статусу ліквідних і надійних з точки зору можливості їх використання в якості предмета застави при операціях центрального банку з підтримання ліквідності банків.

Наступним інструментом є страхування на ринку іпотечного кредитування. Згідно до ст. 8 Закону України «Про іпотеку» страхові компанії здійснюють обов'язкове страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування. Також при оформленні іпотеки банки вимагають страхування якості земельних ресурсів, титульне страхування, особисте страхування позичальників, страхування цивільно-правової відповідальності учасників іпотечних відносин тощо.

З метою підвищення надійності та стабільності банківської системи, формування системи захисту від кредитних ризиків, НБУ в обов'язковому порядку змушує банки займатися самострахуванням шляхом формування резервів для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями, у тому числі іпотечними кредитами.

Механізм часткової компенсації відсоткової ставки за житловими кредитами молодим сім'ям було задіяно з 2003 року. Кредит надається комерційними банками за звичайною процедурою. При цьому Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву за рахунок коштів державного бюджету компенсує позичальникові частину відсотків за користування кредитом у розмірі однієї облікової ставки НБУ. Сьогодні це 7,5 відсотків річних. Участь у реалізації програми взяли майже 18 тис. молодих сімей (рис. 3). Укладення нових договорів припинено з 2009 року. Обслуговування кредитів буде продовжуватися до 2025 року.

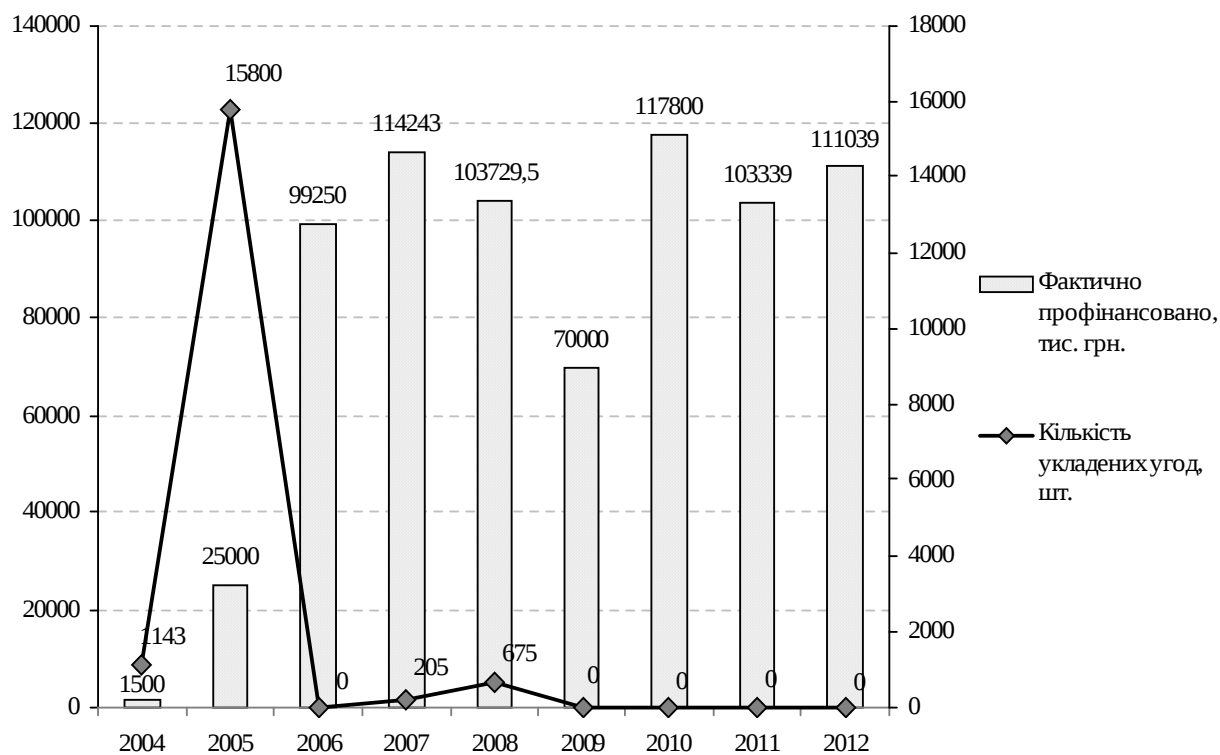


Рис. 3. Обсяги часткової компенсації житлових кредитів молодим сім'ям комерційних банків (Складено на основі даних Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [7])

Реалізація програми часткової компенсації відсоткової ставки за житловими кредитами дозволила залучити 2,4 млрд. грн. небюджетних коштів, з яких 2,1 млрд. грн. — банківські ресурси, а 0,3 млрд. грн. — власні кошти громадян. Крім того, загальна сума виділених коштів з державного бюджету на часткову компенсацію за розрахунками до 2025 року складе близько 1 млрд. грн., з яких 690 млн. вже виплачено молодим сім'ям [8].

Фінансова криза та політична нестабільність в Україні в 2009 році призвели до утворення заборгованості за частковою компенсацією відсоткової ставки з державного бюджету в сумі 62 млн. грн. Це створило реальну загрозу втрати житла близько 11 тис. молодих сімей, які не мали змоги вчасно розрахуватися з банками за раніше укладеними договорами. Протягом 2010-2011 років вдалося стабілізувати ситуацію з обслуговуванням кредитів за цією програмою та погасити заборгованість з державного бюджету за частковою компенсацією відсоткової ставки.

У 2012 році розпочата реалізація соціальних ініціатив Президента щодо здешевлення вартості іпотечних кредитів. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 № 343 був затверджений «Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» [9].

Суть механізму полягає у частковій компенсації ставки за іпотечними кредитами, що отримані в комерційних банках. Відповідно до затвердженого Порядку та укладеного Договору про компенсацію процентів, громадянин сплачує 3 відсотки ставки за кредитом та тіло кредиту. Місцевий орган влади за рахунок коштів держбюджету компенсує 13 процентів ставки за кредитом. Кошти громадянину перераховуються на спеціальний поточний рахунок.

Термін кредитування та отримання компенсації не перевищує 15 років.

Нормативна площа житла до 1 січня 2013 р. визначається виходячи з розрахунку 40 кв. метрів на одного громадянина чи сім'ю з двох осіб та 18 кв. метрів на кожного наступного члена сім'ї, але не більш як 76 кв. метрів, а для індивідуальних житлових будинків — не більш як 94 кв. метрів.

Розмір розрахункової вартості житла залежно від місця перебування позичальника на квартирному обліку становить:

- для Києва — 7 тис. грн. за 1 кв. м;

- для міст Київської області, обласних центрів, а також для Сімферополя і Севастополя — 5 тис. грн.;

- в інших населених пунктах країни — 4 тис. грн.

Допускається перевищення нормативних вартості та площі на 25%. Але різниця компенсації не підлягає, позичальник оплачує її за власний рахунок.

Придбана квартира повинна бути основним місцем проживання позичальника. Її не можна відчужувати або здавати в оренду протягом усього часу отримання часткової компенсації.

Щомісячний платіж за кредитним договором не повинен перевищувати 50 відсотків сукупного середньомісячного доходу сім'ї. При цьому сума, що залишається після здійснення всіх щомісячних розрахунків за кредитним договором, повинна бути не меншою одного прожиткового мінімуму на позичальника та кожного члена його сім'ї, який проживає разом з ним. Тому нижня межа для сім'ї з трьох осіб — мінімальний річний дохід 55 тис. грн.

Ця програма є державним пріоритетом при підтримці іпотечного кредитування. Тому на 2013 рік у держбюджеті заплановані кошти для реалізації механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів на суму 300 млн. грн., що дозволить виконати зобов'язання держави за договорами компенсації, укладеними у поточному році, та забезпечити подальший розвиток цієї програми у наступному році.

Яскравою характеристикою реалізації бюджетного механізму для регулювання ринку іпотечного кредитування є використання бюджетних коштів на придбання іпотечних цінних паперів. В Україні це, загалом, реалізується на основі збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному будівництву» за рахунок державного бюджету з подальшим використанням на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом. Так, у 2012 році на це було використано 33 167,9 тис. грн., а на 2013 рік передбачено 40 000 тис. грн.

Найбільш поширеною податковою пільгою, яка передбачена практично в усіх країнах з розвиненими системами іпотечного кредитування, є право списувати або віднімати відсоток по іпотечному кредиту з доходу, предмета оподаткування. Крім того, в деяких країнах застосовуються пільги по доходах від іпотечних цінних паперів.

В Україні статтею 165.1.34 Податкового кодексу України врегульовано питання щодо невключення до загального оподаткованого доходу громадян суми державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла.

Таким чином, в Україні створена система інструментів державного регулювання банківського іпотечного кредитування. Проте з метою її подальшого розвитку можна порекомендувати запровадження ще низки інструментів, які показали свою ефективність в розвинутих країнах:

1. Введення національної системи рейтингування іпотечних кредитів, іпотечних цінних паперів, стандартизації процедур іпотечного кредитування, що повинно захистити учасників іпотечного ринку від негативної дії ризиків.

2. Стимулювання інноваційних процесів в будівельній галузі з метою здешевлення собівартості будівництва житла, в тому числі й за рахунок преференцій. Це дозволить підвищити попит на іпотечні кредити на первинному ринку з боку населення.

3. Створення системи житлових заощаджень, яка базується на використанні спеціальних накопичувальних рахунків у банках для подальшого одержання іпотечних кредитів. При цьому, доходи за цими депозитами не підлягають оподаткуванню, а держава виплачує субсидії у разі використання позики для купівлі житла. Це дозволить більш ефективно використовувати механізм субсидування позичальників за іпотечними кредитами та забезпечити банки довгостроковими ресурсами.

ВИСНОВКИ

На основі проведеного дослідження визначено, що:

По-перше, механізм державного регулювання ринку банківського іпотечного кредитування потребує створення необхідного інструментарію, що забезпечить узгодження інтересів і зобов'язань усіх суб'єктів іпотечного ринку та дозволить досягти поставлених завдань державної політики.

По-друге, в Україні найбільш активно використовуються такі інструменти державного регулювання банківського іпотечного кредитування як рефінансування іпотечних кредитів через Державну іпотечну установу та надання субсидій на відшкодування процентів за іпотечними кредитами.

По-третє, з метою подальшого розвитку державної підтримки банківського іпотечного кредитування доцільно введення національної системи рейтингування іпотечних кредитів, іпотечних цінних паперів та створення системи житлових заощаджень.

По-четверте, у подальших дослідженнях доцільно розкрити механізм використання інструментів державного регулювання іпотечних кредитів та його ефективність.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Кручок С. Про історію розвитку і правове забезпечення іпотечних відносин в Центральній та Східній Європі та Україні / С. Кручок // Економіка України. — 2001. — №10. — С. 68-72.
2. Мохова Ю.Л. Сутність та складові механізму державного регулювання іпотечного кредитування в Україні / Ю.Л. Мохова. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Dtr_du/2012_2/files/DU212_17.pdf
3. Харіна Н.В. Сутність та складові державного регулювання житлового іпотечного кредитування в Україні / Н.В. Харіна. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2011_5/304.pdf
4. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів: Затв. Рішенням Наглядової ради Державної іпотечної установи від 11.09.2008 р. № 31 / Державна іпотечна установа. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/standarts020212.pdf>
5. Динамика рефинансирования ипотечных кредитов на 01.10.2012г. / Державна іпотечна установа. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/node/367>
6. У співпраці з ДІУ зацікавлені не тільки крупні банківські установи / Урядовий портал. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=245959523
7. Динаміка розвитку часткової компенсації кредитів комерційних банків / Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/stats2.php>
8. Звіт Голови правління Фонду про стан виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки / Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/vistup.php>
9. Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов: Затв. постановою Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 № 343 / Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://minregion.gov.ua/index.php?option=com_k2&view=item&id=2523:soczialna-inicziativa-prezidenta-ukraini-dostupne-zhitlo&Itemid=119&lang=uk

Стаття надійшла до редакції 28 листопада 2012 року