

Головчанська М.А., к.е.н., доц. Деречинський Ю.Н., к.е.н., доц. Коверга С.В.
Автомобільно-дорожній інститут ДВНЗ «ДонНТУ»,
м. Горлівка

ВИКОРИСТАННЯ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ ІПОТЕКИ В УМОВАХ ДИНАМІЧНОГО ФІНАНСОВОГО СЕРЕДОВИЩА

В статті наведено рекомендації щодо трансформації системи іпотечного кредитування в Україні в умовах нестабільності, спираючись на світовий досвід.

Постановка проблеми. Існування та розвиток системи іпотечного кредитування будь-якої країни свідчить не лише про позитивний стан економіки, а й соціальної сфери. Тому покращення означеної системи має бути одним із пріоритетних напрямків розвитку як з боку комерційних установ, що мають метою отримання прибутків, так і держави в цілому. Система іпотечного кредитування України сьогодні опинилась у складних умовах, які характеризуються нестабільністю національної валюти, зростанням інфляції, зниженням споживацького попиту та іншими труднощами у кредитно-фінансовій системі. За цих умов є необхідним пошук шляхів для запобігання іпотечній кризі вже сьогодні, бо можливі наслідки її ліквідувати буде значно важче.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемами іпотечного кредитування займаються і зарубіжні, і вітчизняні науковці. Виходячи зі специфіки досліджуваної проблеми більше уваги приділялося тим науковим працям, в яких розглядалися процес становлення іпотеки в Україні та визначення тих надбань країн світу, що можуть бути використані в нашій державі [2-5].

Однією із **невирішених раніше частин загальної проблеми**, якій присвячується стаття, нами визначається відокремлення саме тих аспектів

світового досвіду стосовно іпотеки, що надають можливість дещо стабілізувати її положення в умовах постійних змін зовнішнього середовища.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є визначення шляхів запобігання поглибленню іпотечної кризи та складання рекомендацій стосовно формування ефективної загальнонаціональної системи іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу. Перші відомості про іпотеку на Україні з'являються на межі ХІХ-ХХ століть, коли Україна входила до Російської імперії. Тоді почали створюватися земельні банки, які відігравали велику роль у розвитку кредитної системи. Однак іпотечний кредит передбачав наявність у позичальника приватної власності, перш за все – на землю, тому у Росії, а потім і СРСР діяльність іпотечних банків була припинена.

Після отримання незалежності перед Україною, як державою з перехідною економікою, постало питання про формування первинного ринку житла. Оскільки централізоване державне фінансування стало практично неможливим, було розпочато пошук нових джерел грошових ресурсів.

Були зроблені деякі кроки у становленні іпотечного механізму у житловому секторі. Ряд будівельних підприємств, починаючи з 1995 року (наприклад, „Київміськбуд”) залучали кошти населення на основі укладання спеціальних житлових контрактів і випуску житлових облігацій.

Зазначена система була достатньо безпечною та, але при цьому мала ряд недоліків. Це було обумовлено недовірою громадян до банківських установ, особливо кредитної політики; значні труднощі виникали з умовами придбання матеріалів для будівництва та оплати праці в умовах росту цін та інфляції, загальної нестабільної економіко-політичної ситуації [2, 56].

Тому, в якості альтернативного варіанту, комерційні банки почали розробляти різноманітні кредитні програми.

В останні роки механізм надання кредитів певним чином налагодився, розширилися номенклатура послуг, змінилися основні умови кредитування, що робить його доступним для більш широкого кола осіб.

Серед позитивних зрушень у формуванні іпотечного механізму можна виділити наступні:

формування нормативно-правової бази стосовно іпотечного кредитування;

набувають поширення технології іпотечного кредитування, що є наслідком підвищення конкуренції серед банківських установ;

створено такі інститути як Національна іпотечна асоціація України, Перше всеукраїнське бюро кредитних історій, діяльність якого спрямовано на зниження банківських ризиків і спрощення процедури кредитування фізичних осіб.

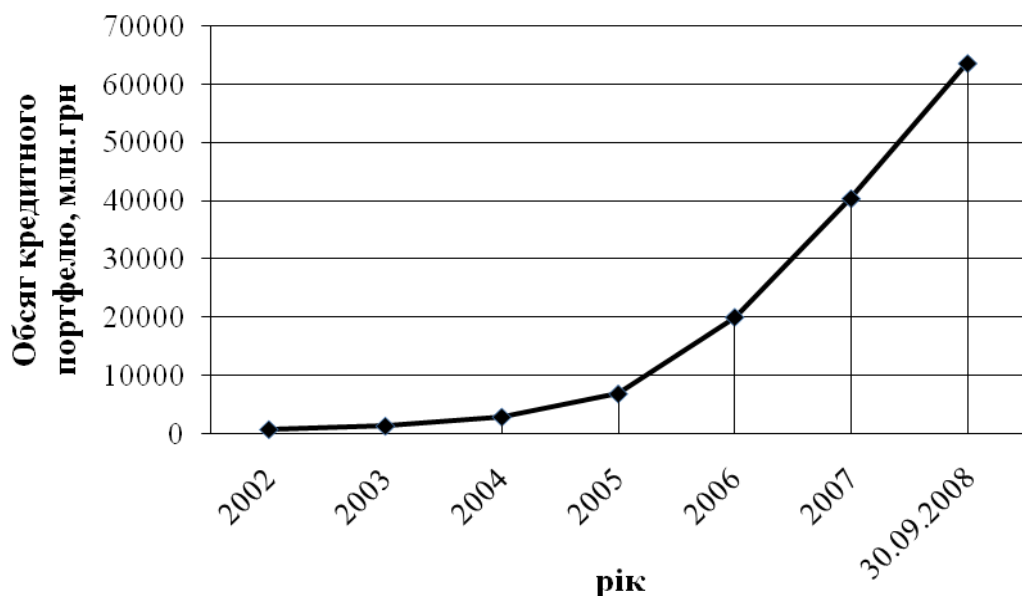


Рисунок 1 – Обсяги іпотечного кредитного портфелю (надані фізичним особам, млн. грн)

З рисунку 1 бачимо, що обсяги житлового іпотечного кредитування збільшувались достатньо динамічно.

Але позитивні зміни та тенденції на сьогодні знищено, причиною чому стала світова фінансова криза, яку започаткувала іпотечна криза в США ще у 2006 році, що навесні 2007 року набула міжнародних масштабів.

Найкраще прояви саме іпотечної кризи в Україні відображують стрімке зростання валютного курсу (офіційний курс гривні щодо долару США, який більше трьох років тримався на відмітці 5,05 грн /дол, станом на березень 2009 року складає 7,7 грн/дол) [1, 143]; збільшення відсоткових ставок по іпотечних кредитах (якщо у січні 2008 року середньозважена ставка на кредит у національній валюті складала 14,3%, то у жовтні – 20,2%; у доларах США відповідно 12,9% та 14,3%) [1, 189].

За таких умов виникає необхідність формування заходів, що зупинили б розвиток кризи та планування схеми подальшого розвитку системи іпотечного кредитування.

При цьому слід акцентувати увагу на тому, що проблему іпотечної кризи слід вирішувати не відокремлено, а в комплексі з іншими, що має на сьогодні фінансово-кредитна система.

По-перше, банківська система України потребує комплексного ефективного антикризового управління. За цих умов уваги заслуговує досвід США та Японії, що пережили істотні банківські кризи.

При подоланні наслідків кризи та запобіганні наступним у Сполучених Штатах приділяли значну увагу створенню державних установ, що регулювали діяльність банківської системи, серед яких – Федеральна резервна система (основною функцією має підтримання стабільності і довіри до банківської системи в цілому); Управління контролера грошового обігу та Федеральна резервна система (забезпечує помірний рівень ризику діяльності окремих банків); Федеральна корпорація страхування депозитів (підтримує довіру вкладників до окремих банків).

Особливої уваги слід приділити діяльності фонду страхування банківських депозитів (в Україні – Фонд гарантування вкладів населення). Основною метою подібного фонду є посилення довіри до банків та зростання ресурсної бази останніх, однак в той же час зменшення ризику по застрахованих вкладах призводить до необґрунтованих відсоткових ставок за депозитами, і як наслідок – зростає число клієнтів ненадійних банків. Тому

має існувати спеціальна комісія на базі НБУ, чи інша установа, що врегульовувала б зазначене питання.

Що стосується антикризового досвіду Японії, то серед найефективніших заходів слід зазначити консолідацію у банківському секторі. У 2002 році 15 найкрупніших японських банків отримали попередження, що в разі збиткової діяльності будуть вжити заходи від звільнення керівництва до примусової націоналізації, при цьому зазначені заходи відносно деяких банків призвели до фінансового оздоровлення інших. Особливої уваги таке рішення набуває в рамках процесу глобалізації, припливу значного іноземного капіталу, що послаблює національну банківську систему. [5]

По-друге, в Україні слід чітко розділити переваги та недоліки глобалізації, для того, щоб повною мірою використати перші та спробувати нейтралізувати другі.

Серед переваг найсуттєвішими вважаються збільшення фінансової допомоги з боку міжнародних фінансових організацій, залучення інвестицій та збільшення доступу до новітніх технологій, зокрема на фінансовому ринку. Серед недоліків – нерівномірність розподілу вигід фінансової глобалізації серед країн; зростання залежності національного фінансового ринку від глобального, при цьому можливе збільшення державного боргу, а тому й ослаблення фінансового суверенітету держави.

Далі розглянемо можливі сценарії подальшого розвитку системи іпотечного кредитування України.

На сьогодні ця система визначається як дворівнева, однак досвід розвинених країн, зокрема США, свідчить про значні перспективи подальшого розвитку другого рівня. [3, 17]

Цікавим також є досвід іпотечного кредитування країн з перехідною, або трансформаційною економікою.

Так, в Таїланді та Казахстані значну увагу питанням іпотеки приділяє уряд країни. Особливо цікавим є досвід Казахстану щодо створення системи

договірних заощаджень. Згідно останньої пропонується накопичення коштів протягом визначеного терміну (від 3 до 15 років) з відсотковою ставкою у 2% річних, після чого отримання кредиту на 6-10 років під 5-3,5% річних. Основною проблемою в реалізації програм є високий рівень інфляції. [4, 33]

У Китаї житлові зобов'язання підприємств перед працівниками замінено на створення житлових акціонерних суспільств (ЖАО). Основна ідея тут полягає в тому, що житло з балансу підприємств здається в оренду або продається, при цьому кошти, що раніше витрачались на утримання житла, розподіляються у вигляді доплати до заробітної плати та збільшують можливості працівників на отримання іпотечних позик. [6]

Висновки. Сьогодні банківська система потребує втручання, при чому це має бути комплексне антикризове управління. Особливу увагу слід приділити досвіду економічно розвинутих країн.

Також пропонується удосконалення іпотечних механізмів, особливо другого рівня. Необхідною є розробка урядових програм з підтримки заходів щодо житлового будівництва, а також стосовно обмеження негативного впливу факторів глобалізації на фінансово-кредитну систему країни.

Список літератури

1. Бюлетень Національного банку України – 2008. - №12.
2. Копишинська Н.В. Становлення іпотеки в Україні//Фінанси України. – 2004. №5. – С. 54-60.
3. Пурій Г.М. «Банківське іпотечне кредитування в Україні та проблеми його розвитку»// Інвестиції: практика та досвід. – 2008. - №15. – с. 15-18.
4. Тригуб О.В. «Особливості становлення та розвитку системи іпотечного кредитування будівництва житла в країнах із трансформаційною економікою»//Інвестиції: практика та досвід. – 2008. - №13. – с. 30-33.
5. Циганова Н.В. «Сучасні банківські кризи та зарубіжний досвід їх подолання»//Зовнішня торгівля: право та економіка. – 2007. - №2.
6. ipoteka.net.ua – електроний ресурс