

УДК 351. 778.53

Братко Богдан Едуардович

аспірант Навчально-науково-виробничого центру
Національного університету цивільного захисту України

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНИХ ІНСТИТУТІВ КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛА

Анотація. У статті розглянуто та запропоновано оцінку чинників впливу на механізми державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості, оскільки актуальну та практично неопрацьовану для ринкових умов важливу економічну (у теоретичному осмисленні й практичному здійсненні) проблему розроблення методів державного регулювання й системного розгляду відтворювальних і інвестиційних процесів у житловій сфері, орієнтованих на ринки нерухомості, їх економічну ефективність і соціальну спрямованість досі науково недостатньо досліджували українські науковці. Ключова проблема при виборі й реалізації житлової політики – забезпечення доступності житла для громадян.

Ключові слова: державно-управлінські відносини, ринок нерухомості, механізми державного регулювання.

Братко Б.Э. Сравнительный анализ государственного регулирования ипотечных институтов кредитования жилья

Аннотация. В статье рассмотрена и предложена оценка факторов влияния на механизмы государственного регулирования цены на рынке жилой недвижимости, поскольку актуальная и практически недоработанная для рыночных условий важная экономическая (в теоретическом осмыслении и практическом осуществлении) проблема разработки методов государственного регулирования и системного рассмотрения воспроизведенных и инвестиционных процессов в жилой сфере, ориентированных на рынки недвижимости, их экономическую эффективность и социальную направленность, до сих пор научно мало исследована украинскими научными исследователями. Ключевая проблема при выборе и реализации жилой политики – обеспечение доступности жилья для граждан.

Ключевые слова: государственно-управленческие отношения, рынок недвижимости, механизмы государственного регулирования.

Bratko B.E. Comparative analysis of the state regulation of mortgage institutes of crediting of housing

Annotation. The article considers and proposes an estimation of factors of influence on the mechanisms of state regulation of prices in the residential real estate market. After all, it is important to economically (in theoretical understanding and practical implementation), economically important (in theoretical comprehension and practical implementation) the problem of developing methods of state regulation and systemic consideration of reproductive and investment processes in the residential sector, oriented to real estate markets, their economic efficiency and social orientation, have so far not been studied scientifically Ukrainian scientists. A key issue when choosing and implementing housing policy is ensuring affordable housing for citizens.

Key words: public-administration relations, real estate market, mechanisms of state regulation.

Постановка проблеми в загальному вигляді. У світовій практиці придбання житла за допомогою іпотечного кредиту є не тільки основною формою вирішення житлової проблеми громадян, але й однією з основних сфер державного регулювання економічної діяльності банківських і фінансових інститутів. В економічно розвинених країнах на частку іпотечного кредитування припадає понад 30% сукупних активів кредитних організацій. У США, де порівняно з іншими країнами найбільш розвинене іпотечне кредитування, 60% усього обсягу іпотечних кредитів становлять собою житлові кредити, а 40% іпотечних кредитів виділено на виробничі інвестиції.

Наявність розвинутої системи житлового кредитування населення є стимулом розвитку будівельної галузі господарства більшості країн світу, оскільки сприяє залученню фінансових коштів у сферу житлового будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми розвитку й удосконалювання ринку нерухомості розглядають у фундаментальних працях вітчизняні економісти та управлінці [1; 3; 4; 5; 6; 8]. У розробках науковців досліджено локальні проблеми державного регулювання ринку нерухомості, пов'язані з ціноутворенням, землекористуванням, кредитуванням, розкрито важливі елементи управлінських орієнтирів.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Серед невирішених частин загальної проблеми залишається питання державного регулювання ринку житлової нерухомості, що з погляду управлінців має полягати в специфікації й захисті прав власності, а також підтримці правил гри, визначенні вартості на житло та розвитку іпотечного кредитування. Вартість і її зв'язок із ціною – це фундаментальні проблеми в рамках функціонування й регулювання ринків нерухомого майна та формування банківського кредитування на підставі вдосконаленої нормативно-правової законодавчої бази.

Формулювання цілей статті. Мета статті – здійснити порівняльний аналіз державного регулювання іпотечних інститутів кредитування житла.

Виклад основного матеріалу. У світовій практиці частка платежів для погашення кредиту (з відсотками) в щомісячному доході позичальника (або його родини) не має перевищувати 30%, тоді позичальник без шкоди для свого сімейного бюджету й особистого споживання зможе погашати кредит.

Історія заставних листів бере свій початок з 1770 року в Пруссії після Семирічної війни, коли вони використовувалися для залучення капіталів у сільське господарство.

Частка заставних листів, за даними юриста «Асоціації німецьких іпотечних банків» Т. Лассена (м. Берлін), на європейському ринку боргових зобов'язань становить 18,43% (1,52 трильйона євро). Це найбільший недержавний сегмент європейського ринку капіталів (за станом на кінець 2001 р.). Загальний обсяг емісій заставних листів у країнах з економікою, що перебуває на стадії реформування (Чехія, Словаччина, Угорщина, Польща, Латвія й Болгарія), склав 1,5 млрд. євро, якщо вести відлік від 1995 р., коли в Чехії набув чинності перший закон такого роду [2, с. 47].

У ході аналізу державного регулювання банківської спеціалізації слід зазначити, що макроекономічне значення принципу банківської спеціалізації полягає в такому: прямий зв'язок між пасивом (заставний аркуш) і активами (маса покриття) гарантує рефінансування через ринок капіталу. Це означає ефективне ціноутворення з урахуванням наявних ризиків й ефекту розподілу капіталу. Ідеться про систему, що працює в конкурентному середовищі (банки, діяльність яких регулюється тим самим спеціальним законом, конкурують один з одним). Така конкуренція гарантує низьку вартість кредитів для позичальників. Дострокове рефінансування є необхідною умовою довготермінового кредитування. Відповідно до досліджень, проведених Всесвітнім банком, стабільність німецького ринку нерухомості, крім іншого, базується на цій «культивації довгострокового кредитування».

Значення принципу банківської спеціалізації з погляду ефективної роботи банку складається з таких параметрів:

- концентрація на основних видах діяльності дає іпотечним банкам важливі переваги;
- низька вартість рефінансування;
- знання специфіки основного виду діяльності, досвід роботи в цій сфері, висока кваліфікація працівників;
- закріплення специфічного досвіду роботи;
- компактність і ефективне управління банку, можливість швидкого ухвалення рішення;
- гнучкість у роботі банку, близькість до ринку;
- висока віддача вкладених коштів, позитивне співвідношення «витрати – доходи» (у Німеччині в іпотечних банках – 30,5%, показник універсальних банків – 68,8%) [6, с. 88].

Принцип державного регулювання банківської спеціалізації, з погляду інвесторів, полягає в такому:

- обмеження видів діяльності, дозволених для іпотечних банків, специфічними формами кредитування, що мінімізують ризики, пов'язані з операціями, характерними для універсальних банків;
- високі стандарти надійності є основою заставних листів як класу гомогенних (однорідних) цінних паперів. Ця обставина привертає увагу все більшої кількості міжнародних інтересів;
- обмежена кількість інвесторів означає високий ступінь прозорості ринку заставних листів. Прозорість бізнес-моделі означає, що для ухвалення рішення про інвестування потрібен менший обсяг інформації;
- відпадає нестаток у державних гарантіях.

Таким чином, принцип державного регулювання банківської спеціалізації є передумовою для створення системи ефективно працюючого спеціалізованого наглядового органу, що регулює банківську діяльність та підвищує надійність в очах інвесторів.

Ринок капіталу використовує котирування високоліквідних заставних листів як ціновий орієнтир для визначення вартості інших фінансових продуктів.

Спеціалізованим іпотечним банкам в Україні можна було б дозволити займатися фінансуванням промислового й цивільного будівництва, кредитуванням сільгоспвиробників як допоміжною діяльністю – кредитуванням державних структур. Однак розвиток системи іпотечного кредитування доцільно починати саме з інвестицій у житлове будівництво, оскільки тут вирішення економічних і соціальних проблем може бути забезпечене в більш короткий термін, ніж при здійсненні іпотечного кредитування виробничих підприємств. Аргументи тут можуть бути такі [1, с. 100]:

- 1) при будівництві житла період від початку інвестицій, тобто видання іпотечного кредиту, до одержання закінченого будівництва об'єкта значно коротший, ніж при кредитуванні промисловості;
- 2) погашення кредиту здійснюється за рахунок поточних доходів громадян. Це є додатковим стимулом до праці;
- 3) іпотечне житлове кредитування протидіє інфляції, відволікаючи кошти населення з поточного споживчого ринку в нагромадження у вигляді нерухомості.

Слід зазначити, що, визначаючи шляхи виходу з глибокої економічної кризи 1930-х років, уряд США насамперед ужив рішучих заходів з розвитку житлового іпотечного кредитування, а потім уже – іпотечні кредитування дорожнього будівництва й різних об'єктів виробничого призначення. Важливу роль відіграло кредитування під заставу нерухомості у відновленні зруйнованої економіки європейських країн після Другої світової війни.

Всесвітній банк запропонував кільком латиноамериканським країнам свою допомогу в подоланні економічного спаду за умови здійснення конкретних заходів для розвитку іпотечного кредитування.

Завдяки створенню ринку інвестицій у вигляді капітальних вкладень для будівництва житлових й інших соціальних об'єктів іпотечні кредити стають

істотним чинником економічного й соціального розвитку країни. Це насамперед стосується житлового будівництва в Україні, де рівень житлово-побутових умов значно нижчий ніж в інших розвинених країнах [8, с. 50].

За очевидної подібності між американською моделлю й моделлю, створеною в Україні, існують три досить істотні відмінності:

- формально іпотечні папери агентств (крім Ginnie Mae) урядом США не гарантовані. Таким чином, у бюджеті США немає безумовного зобов'язання покрити всі збитки інвесторів з іпотечних цінних паперів. Інвестори хоча й сподіваються на державну підтримку, проте все-таки розуміють, що її може й не бути, у зв'язку із чим ставки за іпотечними цінними паперами встановлюються трохи вище за ставки на державні цінні папери;

- уряд США не бере на себе процентного ризику, тобто цінні папери, що здобуваються інвесторами, мають ту ж терміновість, що й іпотечні кредити, які фінансуються за рахунок інвестицій. У разі дострокового погашення позичальниками кредитів достроково погашаються й цінні папери;

- держгарантія не є бюджетним субсидуванням. За підрахунками економістів, величина цієї субсидії становить 3,5-4 млрд. дол. на рік. У зв'язку з цим уряд США накладає серйозні обмеження на діяльність агентств. При цьому метою є створення умов, за яких субсидія використовувалася б тільки для підтримки середнього класу й не могла б використовуватися для дотації багатих громадян. Досягається ця мета через заборону агентствам купувати кредити на придбання й будівництво елітного житла – вони не можуть викуповувати кредити на покупку квартир, вартість яких перевищує ліміт, щороку встановлюваний урядом. Для державної Ginnie Mae цей ліміт становить 95% середньої вартості житла в регіоні, а для формально незалежних Fannie Mae і Freddie Mac – 140% [5].

У створюваній в Україні системі подібні обмеження не плануються. У той же час у нашій іпотечній системі доцільно передбачити це принципове обмеження. У кредитній практиці багатьох розвинених країн сума страхування за іпотечним кредитуванням перебуває в прямій залежності від величини

первісного внеску позичальника. Так, у Канаді при первісному внеску понад 25% від вартості квартири позичальник не зобов'язаний оформляти страхування, а при кредитуванні на суму від 75 до 95% загальної вартості сума страхування становить від 0,5 до 3,75% від вартості кредиту. При цьому страхування передбачає 100% покриття збитків кредитора в разі дефолту позичальника. У США розмір страхування також прямо залежить від величини первісного платежу за нерухомість; державна й приватна система страхування кредитних ризиків при сумі кредиту, що перевищує 80% від вартості застави, дозволяє розподілити ризики можливих втрат при дефолті позичальника, що відповідно мінімізує кредитні ризики інвестора.

Таким чином, державне регулювання української системи іпотечного кредитування, за твердженням Інституту макроекономічних досліджень, виявляється частково «перестраховувальною». Однак слід узяти до уваги, що в країнах з відносно тривалою історією існування ринку іпотеки нагромаджено певний досвід, що дозволяє простежити статистичну залежність між співвідношенням величини кредиту й ціни на квартири та імовірністю дефолту позичальника. Слід також зазначити, що світова практика іпотечного кредитування свідчить про те, що ризик неповернення іпотечного кредиту надзвичайно низький порівняно з порушенням зобов'язань за іншими видами кредитування. У середньому прострочена заборгованість за іпотекою становить від 0,1 до 3% залежно від умов надання кредиту, а в Україні ще менше – 43% (2016 р.), 0,33 % (2017 р.). Це можна пояснити прагненням банків «відітнути» всіх позичальників, а також високим мінімальним обмеженням величини видаваного кредиту, що відтинає «дрібних» позичальників, видатки на обслуговування позик яких перевищують доходи за кредитом. Така ситуація загалом більш характерна для ринків, що перебувають у стані становлення [2].

Питання рефінансування іпотечних кредитів на українському фінансовому ринку набули останнім часом особливої актуальності. Основною проблемою банків, що виходять на ринок іпотечного кредитування, є невідповідність короткострокової ресурсної бази й довгих іпотечних активів.

Особливо актуальною є проблема ліквідності для регіональних банків, оскільки в регіонах рівень банківської капіталізації на порядок нижчий.

Таким чином, на основі здійсненого аналізу нами розроблено пропозицію з упровадження в регіоні Регіонального іпотечного оператора, функції якого зводяться до акумулювання іпотечних кредитів, виданих банками на території регіону. Регіональні оператори створюються за участю регіональної адміністрації (не менш 51%), у результаті чого сукупні ризики з кредитування розподіляються між кредитною організацією, регіональним оператором і адміністрацією району, на якій проживає позичальник. Агентство викуповує пули заставних щомісяця й має право повного регресу при дефолті заставної до регіонального дилера. Заставні, що викупляються, мають відповідати стандартам, затвердженим Агентством, що мінімізує кредитний ризик за заставними і надалі – за іпотечними цінними паперами.

Висновки з даного дослідження. Для досягнення максимального ефекту розвитку ринку житлової нерухомості потрібно вирішити завдання, спрямовані на вдосконалення нормативного механізму державного регулювання: а) ухвалення Житлового кодексу України й змін у Цивільному Кодексі України з метою закріплення ринкових відносин у житловій сфері.

Потрібно також розробити програму, що передбачає комплекс організаційних заходів: а) створення державної системи страхування іпотечних ризиків; б) розвиток інфраструктури іпотечного житлового кредитування (іпотечні агентства, кредитні бюро, інститут оцінки нерухомості, центри підготовки фахівців – учасників ринку житла).

Перспективи подальших розвідок. Таким чином, у межах цього дослідження уявляється важливим розглянути, як за нового підходу пропонується розрізняти поняття іпотечного кредитування та ціни на житло. Покупець та продавці нерухомості ґрунтуються на її ціні. Однак більш важливим є те, що ховається за ціною, – цінність цього активу для потенційного набувача та формування державного іпотечного кредитування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Акерлоф Дж. Рынок «лимонов»: неопределенность качества и рыночный механизм // Thesis. – 1994. – Вып. 5. – С. 91–104.
2. Житловий фонд України [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm
3. Экономика недвижимости / [Коваленко Н. Я., Петранева Г.А., Романов А.Н.]. – К.: Колос, 2007. – 240 с.
4. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике / Лазарова Л. // Экономист. – 2006. – №10. – С. 72-78.
5. Кошева А. М. Стратегічні напрями регулювання розвитку житлової сфери [Електронний ресурс] / А. М. Кошева // Держ. управління : теорія та практика. – 2009. – № 2 (10). – Режим доступу : http://www.academy.gov.ua/ej10/doc_pdf/Koshevas.pdf
6. Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія / Н. І. Олійник. – К. : НАДУ, 2011. – 288 с.
7. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Електронний ресурс] : Закон України від 25 грудня 2008 р. №800-VI. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>
8. Савруков А. Н. Методы эффективного государственного регулирования системы ипотечного жилищного кредитования / Савруков А.Н. // Финансы и кредит. – 2012. – № 6. – С 45-52.

Statement of the problem. The article considers and proposes an estimation of factors of influence on the mechanisms of state regulation of prices in the residential real estate market. After all, it is important to economically (in theoretical understanding and practical implementation), economically important (in theoretical comprehension and practical implementation) the problem of developing methods of state regulation and systemic consideration of reproductive and investment processes in the residential sector, oriented to real estate markets, their economic efficiency and social orientation, have so far not been studied scientifically Ukrainian scholars.

Urgency. A key issue when choosing and implementing housing policy is ensuring affordable housing for citizens. Therefore, we have analyzed the experience of world practice of housing acquisition with the help of a mortgage loan, which is not only the main form of solving the housing problem of citizens, but also one of the main areas of state regulation of economic activity of banking and financial institutions. According to the system analysis, we can distinguish four types of value: market value, investment value, liquidation value and inventory value.

The purpose of the article is considers and proposes an estimation of factors of influence on the mechanisms of state regulation of prices in the residential real estate market.

Our task was to study the problem of developing methods of state regulation and systemic consideration of reproductive and investment processes in the residential sector, oriented to real estate markets.

Summary. It is determined that annually on real estate investments are sent huge amounts of mortgage loans and equity, the parameters of which are based on market valuations. Issues of taxation, litigation, legislation, regulation of real estate at the state, regional and local levels also relate to issues of market value.

In our conclusions, we determined that in order to achieve the maximum effect of the development of the residential real estate market, it is necessary to solve tasks aimed at improving the regulatory mechanism of state regulation: a) adoption of the Housing Code of Ukraine and changes in the Civil Code of Ukraine in order to consolidate market relations in the housing sector.

Conclusions and outcomes. It is also necessary to develop a program that provides for a set of organizational measures: a) the creation of a state system of mortgage insurance; b) the development of housing mortgage lending infrastructure (mortgage agencies, credit bureaus, real estate valuation institutes, training centers for housing market participants).