

УДК336.77

УДОСКОНАЛЕННЯ ІНСТИТУЦІЙНИХ ОСНОВ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ**Гончарова Н.М., аспірант**

Черкаський державний технологічний університет

В данной статье исследована эффективность современных схем ипотечного кредитования, обоснована целесообразность внедрения финансового механизма, который представляет собою рефинансирования путем эмиссии ипотечных ценных бумаг, которые имеют коллективную гарантию в виде обеспеченных пулом заставных, определена группа потенциальных рисков инвесторов и способов их предотвращения при секьюритизации ипотечных кредитов.

In given clause the efficiency of the modern circuits ipotech of crediting is investigated, the expediency of introduction of the financial mechanism is proved which represents by itself(himself) by issue of valuable papers, which have a collective guarantee as supplied, the group potential is determined is brave of the investors and ways of their prevention at of the credits.

Вступ. В Україні програми іпотечного кредитування (у першу чергу, кредити на придбання житла) активно почали розвиватися з 2000 року. За основу був узятий курс на американську модель іпотечного кредитування – дворівневу модель із вторинним ринком цінних паперів. Разом із тим, головна проблема, притаманна іпотечній системі України – це джерела її фінансування. У системі фінансово-кредитного забезпечення житлового будівництва провідна роль належить комерційним банкам. У світі відпрацьовані надійні системи банківського кредитування житлового будівництва і придбання житла. Комерційні банки акумулюють ресурси, призначені для фінансування житлового будівництва, визначають форми забезпечення кредитів під нього, проводять кредитну експертизу та моніторинг, забезпечують управління кредитним портфелем. Характерною ознакою розвитку банківської системи України в останні роки, яка свідчить про поглиблення ринкових засад її функціонування, є те, що комерційні банки почали досить активно працювати з фізичними особами. Зросли не тільки суми залучених депозитних вкладів громадян, але й обсяги кредитів, які банки видають фізичним особам, зокрема активно розвивається іпотечне кредитування [1, с. 38].

За останній рік відчутно зріс інтерес банків до теми іпотечного кредитування. Банки намагаються в сучасних умовах самотужки або у співпраці з ріелторами зайняти перспективну нішу на ринку. Те, що ця ніша перспективна, підтверджує і активізація ринку нерухомості, і зростання кількості потенційних покупців, які хочуть і можуть купувати квартири в кредит, і просто здорова логіка та досвід інших країн (як правило, нерухомість купують у кредит, бо це вигідно) [2].

Аналіз останніх джерел. Розвитку банківського кредитування на купівлю чи будівництво житла сьогодні приділяється все більше й більше уваги. Дослідження проблем розвитку системи іпотечного кредитування знайшли своє відображення в наукових працях провідних науковців України, зокрема, таких як Шульга Г.Ю., Замасло О.Т., Мірчев О.В., Мітюков І.О., Кириленко О.П., Каламбет С.В., Кравченко В.І., Кириленко О.П., Луніна І.О., Мельник П.В., Чугунов І.Я. та ін.

Разом із тим, проблема запровадження в Україні дієвого механізму заощадження коштів для потреб житлового будівництва через кредити, надані фізичним особам, потребують глибшого дослідження саме з точки зору інституційних основ ринку іпотечного кредитування. У зв'язку із цим доцільно визначити мету даної статті: дослідження ефективності сучасних схем іпотечного кредитування, обґрунтування доцільності впровадження фінансового механізму, який представляє собою рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію у вигляді забезпечених пулом заставних (сек'юритизація), визначення групи потенційних ризиків інвесторів і способів їхнього запобігання при сек'юритизації іпотечних кредитів.

Сьогодні існує декілька загальних схем іпотечного фінансування – ринкова, дотаційна (коли з бюджету виділяються ті ж самі кредити), корпоративні схеми. Але саме головне сьогодні – щоб кредити були вигідними для банків. Адже навіть використовуючи бюджетні кошти, кредит можна зробити вигідним для банку. Сьогодні у банків є ризик, пов'язаний з низькою платоспроможністю населення. І бюджетні кошти можна використовувати ефективно, компенсуючи банкам ці ризики, субсидуючи ставку по комерційних кредитах чи компенсуючи початковий внесок позичальників, тим самим сприяти зростанню кредитних портфелів. Тобто можливість населення отримати пільговий кредит теж певним чином відображається на можливостях ринку [3].

Банки пропонують агентствам нерухомості (буває і навпаки) укладати договори про співробітництво, суть яких полягає у тому, що агентства поставляють банку клієнта, а банк сам оформляє (веде

ую підготовчу роботу з клієнтом-позичальником, проводить андеррайтинг, оцінює і аналізує об'єкт нерухомості та продавців і т.п.) і видає іпотечний кредит. Інший варіант співпраці банку й агентства полягає в тому, що за цим договором (у більшості випадків це тристоронній договір між банком, агентством та страховиком) агентство проводить усю підготовчу роботу з клієнтами, як покупцем, так і продавцем, робить оцінку об'єкта нерухомості та попередню оцінку платіжоспроможності позичальника. Це співробітництво буде розвиватися і надалі у різних формах, в залежності від розвитку законодавчої бази [2].

Необхідно відзначити, що якщо існує ситуація, при якій в країні гостро стоїть проблема дефіциту інституційних інвесторів (пенсійні фонди, страхові компанії з їх резервами, трастові компанії та ін.), а перед банками гостро стоїть проблема ліквідності в довгостроковій перспективі, то ця ліквідність повинна якимось чином гарантуватись центральним банком. Виникає необхідність існування механізмів, які знімали б, мінімізували ризики ліквідності з банків, ризики процентних ставок, кредитні ризики. Якраз функція центральних банків як кредиторів кінцевих інстанцій дає надію комерційним банкам, що ці ризики будуть закриті.

Сьогодні ринок іпотечного кредитування в Україні структурований приблизно таким чином – великі банки контролюють понад 2/3 ринку, тобто концентрація всіх операцій відбувається у великих банках, які мають розгалужену філіальну сітку і міцні корпоративні зв'язки з будівельними організаціями. Ці банки знають про існування всіх ризиків, про які говорилось вище, і намагаються цими ризиками управляти [3].

В даний момент в Україні може виявитися ефективним фінансовий механізм, який представляє собою рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію у вигляді забезпечених пулом заставних (сек'юритизацію). Цей механізм передбачає розмежування функцій іпотечного кредитора й емітента цінних паперів.

Світовою практикою сек'юритизації вироблені основні вимоги, дотримання яких забезпечує ефективність схеми сек'юритизації, у тому числі мінімізацію ризиків, пов'язаних з можливими дефолтами банку. Такі вимоги зводяться до наступних:

- 1) забезпечення незалежності спеціалізованої організації від банку;
- 2) запобігання виникненню будь-яких зобов'язань спеціалізованої організації, крім заздалегідь обговорених (податок на емісію, платежі за послуги бухгалтерської і керуючої компанії, обслуговуючої компанії і деякі інші).

Таким чином, центральне місце у всій схемі сек'юритизації займає спеціально створена юридична особа – спеціалізована організація.

Основна мета введення в угоду спеціалізованої організації – відокремлення активів, що забезпечують платежі по цінних паперах, які купуються інвесторами, від будь-яких ризиків. Іншими словами, майно, що забезпечує інтереси власників цінних паперів, повинне бути збережене і може бути використане тільки для задоволення вимог за даними цінними паперами.

У випадку несприятливої події (дефолту) з першим власником активу, яким є банк, переданий спеціалізованій організації актив не може бути повернутий банку і використовуватися для задоволення вимог кредиторів банку. До таких несприятливих подій відносяться такі:

1. Ліквідація/банкрутство, що включає добровільну ліквідацію банку; порушення у відношенні до нього справи про банкрутство, введення будь-якої із процедур банкрутства; визнання банку неспроможним.
2. Невиконання грошових зобов'язань, до яких відносяться випадки несплати банком відсотків або суми основного боргу по грошових зобов'язаннях з врахуванням періоду наданої відстрочки.
3. Неоголошене невиконання зобов'язань, коли по одному або декількох основних зобов'язаннях термін виконання настав, але позикодавці (кредитори) не оголосили про невиконання зобов'язань.
4. Скорочення терміну платежу по зобов'язаннях як санкція за несплату в термін відсотків або частини суми основного боргу.
5. Відмова в платежі/оголошення мораторію. Такий дефолт виникає у випадку, коли банк або уряд відмовляють у визнанні або заперечують юридичну чинність одного або декількох зобов'язань банку, а також коли з'являється мораторій, унаслідок якого відкладається виконання зобов'язань банку.
6. Реструктурування (зміна) зобов'язань, до яких відносяться події, що фактично впливають на зобов'язання банку. Серед них необхідно виділити такі: зменшення відсоткової ставки, зменшення суми основного боргу, відстрочка виплати відсотків, суми основного боргу, зміни в черговості задоволення вимог кредиторів, зміни терміну або суми платежу, яка виплачується банком за угодженням із кредиторами.

Аналіз потенційних можливостей дефолту спеціалізованої організації показує, що основні ризики інвесторів, що виникають при сек'юритизації, безпосередньо пов'язані з діяльністю спеціалізованої організації. При цьому інвестори не зацікавлені в постійному контролі за діяльністю спеціалізованої організації.

Як впливає з проведеного в табл. 1 аналізу ризиків, значна роль у процесі сек'юритизації належить іпотечному агенту. Іпотечний агент здобуває права вимоги по кредитних договорах, забезпеченим іпотекою.

Таблиця 1

Групи потенційних ризиків інвесторів і способів їхнього запобігання при сек'юритизації іпотечних кредитів

Потенційні ризики інвесторів	Способи запобігання
1. Ризики корпоративного характеру	Спеціалізована організація обмежується в можливості ініціювати процедуру своєї добровільної ліквідації або реорганізації. Заборона на зміну статуту
2. Ризики, пов'язані з можливістю банкрутства спеціалізованої організації	Заборона спеціалізованій організації на ініціювання процедури добровільного банкрутства. Учасники сек'юритизації приймають зобов'язання не клопотатися про ліквідацію спеціальної юридичної особи або про порушення у відношенні нього процедури примусового банкрутства
3. Ризики, пов'язані з дійсністю проданих активів, які забезпечують цінні папери, що випускаються спеціалізованою організацією	Після здійснення передачі активів вона не може бути оскаржена, визнана недійсною або скасована ким-небудь у випадку неспроможності продавця
4. Ризики, пов'язані з можливістю „відведення” активів спеціалізованої організації, призначених для забезпечення цінних паперів, що випускаються організацією	Концепція спеціальної правоздатності спеціалізованої організації не дозволяє випускати додаткові боргові інструменти, брати участь в об'єднанні компаній або здійснювати інші угоди і дії, у тому числі прийом працівників, крім тих, які необхідні для безпосереднього здійснення

Разом з тим іпотечний агент випускає облігації з іпотечним покриттям – облігація, виконання зобов'язань по якій забезпечується заставою іпотечного покриття, яке можуть складати:

- забезпечені іпотекою вимоги про повернення основної суми боргу і про сплату відсотків по кредитних договорах і договорах позики, у тому числі засвідчені заставними;
- іпотечні сертифікати участі, що засвідчують частку їх власників у праві загальної власності на інше іпотечне покриття;
- грошові кошти в гривнях;
- грошові кошти в іноземній валюті;
- державні цінні папери і нерухоме майно у випадках, передбачених Законом.

Таким чином, широкі повноваження іпотечного агента, і при цьому значний ступінь свободи у своїй діяльності, що впливає з його правового статусу, дозволяє віднести ці фактори до категорії додаткових ризиків іпотечного кредитування.

Законодавство України не вводить чітких обмежень на діяльність іпотечного агента [4]. У зв'язку з чим його правовий статус і види діяльності містять у собі потенційні ризики. До ризиків іпотечного агента корпоративного характеру варто віднести:

- ризики, що випливають з організаційно-правової форми іпотечного агента – акціонерного товариства. Законом не передбачена ні заборона на добровільну ліквідацію, ні спеціальний порядок такої ліквідації. Відсутність обмежень у нормативних актах відкриває можливості для зловживання;
- можливість добровільної ліквідації і реорганізації спеціалізованої організації. Закон не містить заборони на добровільну реорганізацію. Навпаки, установлюється, що вимоги по кредитах (позиках), забезпечених іпотекою, можуть бути куплені іпотечним агентом, зокрема, у результаті універсального правонаступництва.

Виходячи з викладеного, при визначеному законом правовому статусі іпотечного агента ризику корпоративного характеру не запобігаються, а, навпаки, збільшуються. Отже, законодавчо не забезпечується належний захист прав і інтересів інвесторів, що не сприяє ліквідності і фінансової привабливості облігацій, які випускаються іпотечним агентом.

На нашу думку, заслуговує на увагу пропозиція А.С. Селівановського, що пропонує забезпечувати зниження ризику шляхом включення особливих норм у статут іпотечного агента, згідно яким повинні встановлюватися спеціальні вимоги до ухвалення рішення про ліквідацію або реорганізацію іпотечного агента, що повинно сприяти забезпеченню належного захисту інвесторам [5, с. 24].

Крім того, посилення цієї позиції могло б бути забезпечено і шляхом включення в договір з банком заборони на ліквідацію і реорганізацію іпотечного агента. У договорі з продавцем прав вимог банком можливе встановлення зобов'язання іпотечного агента не ініціювати ліквідацію і реорганізацію, що підвищує надійність іпотечного агента стосовно зобов'язань перед інвесторами. Однак дані положення вимагають встановлення законодавчих норм.

Висновок. Аналіз сучасного стану розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні показав, що в цілому створена нормативно-законодавча база й інфраструктура ринку, запущені інститути, що обслуговують процес іпотечного кредитування, сформовані умови для здійснення сек'юритизації іпотечних кредитів.

Разом з тим, обсяг обороту ринку іпотечного кредитування усе ще залишається незначним при існуючій у країні величезній потребі в населення у новому житлі (частка іпотечного кредитування у ВВП не перевищує 1 %). Основні причини, що стримують розвиток цього процесу, криються у відсутності реальних механізмів з'єднання таких факторів, як потреби населення в житлі, його фінансових доходів і можливості комерційних банків у наданні кредитних ресурсів населенню. У значній мірі перешкоджають роботі цих механізмів існуючі прогалини в законодавстві, що не забезпечують гарантій інвесторам.

ЛІТЕРАТУРА

1. Опарін Є. Ринок іпотечного кредитування в Україні // Ринок цінних паперів України. – 2004. – № 1-2. – С. 36-42.
2. <http://www.comfort.kiev.ua>
3. Волков С.С. Іпотечне кредитування в Україні: передумови, ризику та перспективи // <http://www.ufin.com.ua>
4. www.ukrstat.gov.ua
5. Селівановський А.С. Правові ризику іпотечного агента // Господарство і право. – 2005. – № 8-9. – С. 23-31.