

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Спаських Н.М., аспірант

Черкаський державний технологічний університет

В данной статье автором раскрыт зарубежный опыт развития ипотечного кредитования, в частности более глубоко исследована американская модель, приведены основные этапы его становления. Автором определены основные факторы, которые обеспечивают его эффективное функционирование на протяжении продолжительного периода, обоснована целесообразность внедрения американской ипотечной системы в Украине.

In given clause the author opens foreign experience of development ipotech of crediting, the American model is in particular more deeply investigated, the basic stages it(him) are given. The author determines major factors, which provide his(its) effective functioning during the long period, the expediency of introduction American ipotech of system in Ukraine is proved.

Вступ. У процесі реформування економіки України зазнали суттєвих змін відносини у сфері формування соціально-економічної інфраструктури, особливо її житлового сектора. В умовах помітного зниження можливостей бюджету і підприємств, які здійснюють фінансування житлового будівництва, зростає значення будівництва житла за рахунок власних і залучених засобів населення. Разом з тим, в умовах відносно низького рівня матеріального добробуту основної маси населення і високих витрат на будівництво житла, необхідний пошук фінансових інструментів, які оптимально поєднували б використання заощаджень населення і кредитні ресурси комерційних банків. Як показує зарубіжний досвід, такими інструментами є кредитно-заставні механізми придбання житла населенням, які дозволяють зробити купівлю житла доступною широким верствам населення [1, с. 114]. У зв'язку з цим створення в Україні системи довгострокового кредитування громадян з метою придбання житла дозволить збільшити їх платоспроможний попит і зробити придбання житла доступним для основної маси населення.

Розвиток системи іпотечного кредитування в Україні є досить складним завданням через значну диференціацію між різними регіонами країни. Це обумовлює особливості регіонального підходу до формування української системи іпотеки, яка максимально враховує тенденції, що складаються в конкретних регіонах. У зв'язку з цим формування системи іпотечного кредитування в Україні повинне здійснюватися у вигляді сукупності регіональних кредитних систем, забезпечених єдиними нормативно-законодавчими стандартами, але побудованими з урахуванням регіональної специфіки розвитку. Саме такий підхід повинен сприяти активізації процесу іпотечного кредитування в регіонах, що визначає актуальність теми даного дослідження.

Аналіз останніх джерел. Через зростаючу роль іпотечного кредитування в українській економіці, ця проблематика знайшла широке відображення в публікаціях вітчизняних учених і економістів. Різні аспекти цієї проблеми розглядаються в працях В.М. Агапкина, Б.І. Адамова, О.Е. Бессонова, Б.М. Біренберга, Д.Ю. Будакова, В.М. Геєця, Б.М. Данилишина, М.І. Долішнього, С.І. Дорогунцова, Ф.І. Євдокимова, О.Т. Євнуха, А.І. Іванова, О.А. Карлової, Т.М. Качали, Н.Б. Косаревой, В.І. Куценко, В.Д. Лагутіна, М.Я. Лемешева, В.М. Мінца, Н.І. Мітрошкиной, Н.С. Пастуховой, Н.Н. Рогожіной, Б.Б. Рубцова й інших.

На сьогоднішній день в світі існують дві моделі формування системи іпотечного кредитування: американська дворівнева і європейська однорівнева [2, с. 76]. Кожна з них має свої принципи особливості, але для України, яка знаходиться на стадії становлення ринку іпотечного кредитування, важливе використання такого західного досвіду, який в максимальному ступені враховував би специфічні особливості розвитку української економіки, ментальність населення, історичні умови і традиції. У контексті даного дослідження ми проаналізуємо американську модель іпотеки, визначимо доцільність її впровадження в Україні.

Метою даної статті є дослідження зарубіжного досвіду розвитку систем іпотечного кредитування (американської моделі іпотеки).

Американська модель іпотеки вважається найбільш розвиненою системою іпотечного кредитування в світі. Вона має певну історію свого розвитку, впродовж якої відбувалося поетапне будівництво іпотечної кредитної системи США. Її становлення припадає на початок житлової реформи 30-х рр., що проводилась в рамках „нового курсу Рузвельта” і сприяла виходу країни з глибокої економічної кризи. У цей період була створена система житлового інвестування з могутніми фінансовими потоками та ефективними фінансовими технологіями, основу якої складає вторинний ринок іпотечних позик.

У 1932 р. за рішенням Уряду США була створена Федеральна рада банків з питань позик під заставу житла, діяльність якої спрямована на формування джерела ліквідних банківських засобів. Раніше банки кредитували придбання нерухомості в незначних обсягах, а основним джерелом засобів для цих кредитів (нарівні зі всіма іншими видами позик) виступали депозити [3, с. 9].

З метою розвитку системи житлового кредитування була створена Корпорація кредитування домовласників, яка могла рефінансувати прострочені і сумнівні кредити шляхом погашення кредитної заборгованості власними цінними паперами – облігаціями. Таким чином, протягом 3 років була погашена заборгованість на загальну суму близько \$ 3 млрд., а Корпорація припинила своє існування лише в 1954 р., коли були погашені всі зобов'язання за облігаціями.

Для створення стабільного і ефективно працюючого вторинного ринку, на якому б продавалися і купувалися іпотечні кредити і випускалися на їх основі цінні папери, були створені державні структури, процедури іпотечного кредитування, що займаються стандартизацією і наданням державних гарантій за позиками і облігаціями. Так, вже в 1934 р. була створена Федеральна житлова адміністрація (Federal Housing Administration), яка стандартизувала умови надання іпотечних позик:

- відношення суми кредиту до ринкової вартості застави (loan-to-value ratio, LTV) не повинне перевищувати 80 %;
- обов'язковий первинний внесок позичальника як часткова оплата нерухомості за рахунок власних засобів (downpayment);
- відношення середньомісячної виплати по заставі до середньомісячного доходу позичальника (payment-to-income ratio, PТИ) – не більше 36 % (зазвичай 28 %);
- розмір кредиту – не більше \$ 200 тис. [1, с. 36-39].

Застосування таких стандартів значно знижує не тільки кредитні ризики, але і ризики по іпотечних цінних паперах. Тому саме стандартизація іпотечних кредитів стала першим кроком на шляху до розвитку ліквідного ринку іпотечних облігацій. Різні кредити були зведені до єдиного стандарту якості, що надалі створило для операторів вторинного ринку полегшені умови для роботи з формування пулів застав і випуску на їх основі цінних паперів.

Кредити, які відповідають встановленим стандартам, називають стандартними, або „приспосовуваними”, вони вільно продаються і купуються учасниками фінансового ринку. Термін кредиту, як правило, 15-30 років при відсотковій ставці 7-8 % річних, при цьому стандартні позики не страхуються і не гарантуються державними інститутами. „Неприспосовувані” позики, тобто ті, які не відповідають сумі, частці позикових засобів, термінам, видам нерухомості і т. д., вимагають додаткових гарантій і страхування, оскільки характеризуються вищим ризиком, а отже, вони є дорожчими і менш ліквідними.

Модель вторинного ринку (або дворівнева іпотечна система) заснована на тому, що кредитор продає видані іпотечні позики посередникові, і це дозволяє йому:

- підвищити ліквідність за рахунок зняття з балансу довгострокових кредитів;
- понизити ризики;
- збільшити обсяги кредитних операцій і отримати дохід, залишаючи за собою право обслуговування кредитів.

Посередник, у свою чергу, випускаючи власні цінні папери (на основі пулу викуплених кредитів) та розміщуючи їх на внутрішньому і зовнішньому ринках, передає права вимоги за цими кредитами кінцевим інвесторам – перш за все, пенсійним фондам і страховим компаніям, оскільки саме в їх розпорядженні знаходяться довгострокові ресурси. Для того, щоб інвестори, які надають засоби для досить ризикового іпотечного кредитування, погоджувалися практично на таку ж низьку прибутковість, як при інвестуванні в безризикові державні облігації, і були створені так звані іпотечні агентства, що мають статус „забезпечених державною підтримкою”.

У 1938 р. за рішенням Конгресу для підтримки житлового сектора і створення вторинного ринку застав була заснована Федеральна іпотечна асоціація – „Фанні Мей”. З 1968 р. вона стає приватною (акціонерною) компанією, акції якої продаються на Нью-Йоркській фондовій біржі. На сьогоднішній день це одна з найбільших фінансових корпорацій не тільки в США, але і у всьому світі.

У 1968 р. в результаті реорганізації з „Фанні Мей” була виділена Державна національна іпотечна асоціація – „Джінні Мей”, що спеціалізується на наданні державних гарантій по цінних паперах, забезпеченим пулом застав. Кредитор об'єднує певну кількість стандартних кредитів в єдиний пакет (пул) і подає заявку „Джінні Мей”, яка надає державну гарантію надходження по даному пулу процентного доходу і основного боргу не пізніше за наперед обумовлені терміни. Після цього кредитор або уповноважений агентством посередник емітує цінні папери, забезпечені пулом іпотек. При цьому дані облігації не схильні до кредитного ризику. Крім того, „Джінні Мей” працює за спеціальними житловими програмами в рамках державної підтримки тих верств населення, яким недоступні звичайні іпотечні кредити [1, с. 45].

У 1970 р. була створена ще одна напівурядова організація – Федеральна корпорація іпотечного кредитування – „Фреді Мак”, яка обслуговує вторинний ринок стандартних позик, не забезпечених гарантіями. Корпорація купує стандартні застави у кредитора, створює пули і продає долі в цих пулах (власні цінні папери).

Таким чином, всі три організації займаються, по суті, рефінансуванням іпотечних кредитів: агентства продають свої високоліквідні боргові зобов’язання („гарантовані” або „агентські іпотечні папери”) інвесторам, а отримані від продажу кошти прямують на викуп у банків іпотечних кредитів. Хоча цінні папери „Фанні Мей” і „Фреді Мак” не мають гарантій уряду, проте особливий статус цих організацій наближує їх цінні папери за своїми інвестиційними якостями до державних. В результаті ставки за іпотечними кредитами виявляються нижчими за ставки за державними борговими зобов’язаннями і значно нижчими від ринкових ставок за кредитами того ж рівня ризику, що й іпотечні. Крім того, кредитори мають можливість заповнити свої ресурси і видавати нові позики.

Необхідно відзначити, що останнім часом крім урядових агентств цінні папери на базі застав випускають і крупні приватні організації, такі як:

- Bank of America;
- Іпотечна страхова компанія „Меггі Мей”;
- „Фармс Мак” – напівдержавна фермерська корпорація іпотечного кредиту;
- Корпорація сприяння іпотечному кредитуванню;
- Корпорація „Саломон РФС”;
- Корпорація „Дженерал електрик кредит”;
- Асоціація Home Saving та ін.

Отже, на американському ринку сформувалася група фондових інструментів, за допомогою яких сьогодні рефінансуються іпотечні кредити. Перш за все, це цінні папери, забезпечені іпотекою (заставами), mortgage backed securities (MBS). На сьогоднішній день ринок MBS – один з найбільш великомасштабних і динамічних сегментів не тільки американського, але і світового фондового ринку. Інвесторами цього ринку є не тільки крупні інституційні інвестори, такі як: страхові компанії, пенсійні фонди, ощадні інститути, комерційні банки, трасти, але також компанії і приватні особи [1, с. 48].

Інший різновид іпотечних цінних паперів, що набули поширення на американському фондовому ринку, – це сертифікати участі. З 1971 р. сертифікати участі стала випускати „Фредді Мак” (це агентство формує пули й емітує цінні папери), причому велика їх частина була забезпечена пулом некваліфікованих іпотек, а агентство гарантувало тільки отримання в строк процентного доходу і, крім того, офіційній урядовій гарантії за цими паперами, не надавалося (на відміну від паперів державного агентства „Джінні Мей”) [1, с. 52].

Висновки. Таким чином, аналіз основних інструментів механізму функціонування американського іпотечного ринку показав, що в його структурі можна виділити такі основні фактори, що забезпечують його ефективне функціонування протягом такого тривалого періоду.

По-перше, це наявність процедури стандартизації і страхування іпотечних кредитів, що сприяє зниженню ризиків учасників ринку. По-друге, наявність розвинутої інфраструктури ринку, що включає іпотечні агентства, які мають особливий статус і підтримку з боку держави. По-третє, розвинений фондовий ринок, що дозволяє реалізувати широкий спектр фінансових інструментів, які використовуються для рефінансування, тобто для залучення ресурсів з метою іпотеки.

В даний час американська модель вторинного ринку успішно застосовується у Великобританії і Канаді, а також в багатьох країнах Латинської Америки (Аргентина, Болівія, Бразилія, Чилі, Колумбія, Еквадор, Мексика) [4, с. 145].

У нашій країні були створені регіональні іпотечні агентства за американською моделлю, проте відсутність більшості з перерахованих факторів уповільнює розвиток іпотеки в Україні.

ЛІТЕРАТУРА

1. Євтух О.Т. Іпотека: теорія і практика. – Луцьк, 1999. – 476 с.
2. Лагутін В.Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування // Фінанси України. – 2004. – № 1. – С. 75-82.
3. Пути развития системы жилищного кредитования // Property times. – 2004. – № 20 (40). – С. 9.
4. Любунь О.С. Іпотечне кредитування. – К.: Вид-во Елпроп. ун-ту, 2006. – 299 с.