

УДК 336.77.067.22:365.6

Марачевська А.В.
викладач кафедри фінансів
Харківського національного економічного університету
імені Семена Кузнеця

УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО МЕХАНІЗМУ ВТРУЧАННЯ В СИСТЕМУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ В УКРАЇНІ

IMPROVING OF PUBLIC INTERVENTION MECHANISM IN MORTGAGE LENDING YOUTH IN UKRAINE

АНОТАЦІЯ

В статті розглянуто можливі напрямки втручання органів державної влади в систему житлового іпотечного кредитування. На прикладі інших держав розглядаються види взаємодії державних органів та органів фінансового сектора в сфері іпотечного кредитування. Пропонується авторська методика можливого удосконалення функціонування держави в сфері іпотеки через виконання спеціалізованими органами іпотечно-го ринку своїх прямих обов'язків.

Ключові слова: система іпотечного житлового кредитування молоді, активна участь держави, пасивна участь держави, рефінансування, цінні папери.

АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрены возможные направления вмешательства органов государственной власти в систему жилищного ипотечного кредитования. На примере других государств рассматриваются виды взаимодействия государственных органов и органов финансового сектора в сфере ипотечного кредитования. Предлагается авторская методика возможного усовершенствования функционирования государства в сфере ипотеки через выполнение специализированными органами ипотечного рынка своих прямых обязанностей.

Ключевые слова: система ипотечного жилищного кредитования молодежи, активное участие государства, пассивное участие государства, рефинансирование, ценные бумаги.

ANNOTATION

The article discusses possible areas of intervention of public authorities in the residential mortgage lending. On the example of other countries examined interactions government agencies and the financial sector in the area of mortgage lending. Author proposed method possible improvement in the functioning of the state by meeting the mortgage specialist mortgage market by their duties.

Keywords: system of mortgage for young, active participation of the state, passive state participation, refinancing, securities.

Постановка проблеми. Сектор іпотечного кредитування є не тільки фінансовим індикатором, але й показником соціального забезпечення населення. Взагалі ринок іпотеки на пряму взаємодіє з ринком нерухомості, дає поштовх для розвитку багатьох секторів народного господарства. Саме тому в країнах Європи, США, Канаді та в Китаї, іпотечне кредитування є розповсюдженим інструментом фінансового ринку. Умови кредитування достатньо вигідні для позичальника. Населення купує нерухомість виключно за кредити, а не за власний кошт. І цьому в більшості сприяє держава.

В нашій країні ситуація зворотна. На даний час більшість діючих програм з пільгового іпотечного кредитування припинена. Програми з взаємодії банківських установ і державних ор-

ганів влади також не працюють. Самі ж банки на даний час не надають іпотеку. Ті ж фінансові установи, що мають в кредитному портфелі такий інструмент як іпотека, надають її на таких умовах, що населення з поточним рівнем доходу не має змоги її взяти. Відсоткові ставки становлять 20-23%, і це без щомісячної комісії та страхових внесків. Це є не доступним фінансовим продуктом для українців.

Ситуацію може змінити лише взяття іншого вектору розвитку іпотечного кредитування. Держава повинна розробити програму розвитку цього фінансового сектора, вона повинна взаємодіяти з всіма суб'єктами ринку, які можуть вплинути на розвиток іпотеки. Держава повинна стати гарантом громадянина України перед банком. Вона повинна захищати його права на нормальне життя в нормальних житлових умовах. Для чого і покликана іпотека.

Аналіз останніх досліджень. Проблемами саме державного втручання та регулювання системи іпотечного житлового кредитування молоді в Україні займається незначне коло дослідників. Є автори, які досліджують державне регулювання іпотеки взагалі. Серед таких науковців слід виділити Бондар О.П., Стоянова Л.О., Костюковича А.І., Мохову Ю.Л. та інших. Вони досліджують інструменти іпотечного кредитування, шляхи поліпшення ситуації на ринку, але ніхто не приділяє уваги розвитку саме молодіжного іпотечного кредитування

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми Головною проблемою, якою не займається не держава, не суспільство взагалі – це забезпечення власним житлом саме молоде покоління, молодих спеціалістів. Однією з головних невирішених проблем є розвиток не лише сектору іпотечного кредитування, а саме розвиток системи іпотечного житлового кредитування молоді, де головними категоріями є житло, як застава, та молодь, як суб'єкту кредитування.

Формулювання цілей статті. Метою статті є розгляд можливого впливу державного втручання органів влади на розвиток системи іпотечного житлового кредитування молоді на прикладі закордонних країн і розробка на цій основі механізму вдосконалення державного втручання в іпотечний ринок України.

Виклад основного матеріалу дослідження. За результатами проведеного дослідження, автором було виявлено таку тенденцію, яка свідчить про неефективність взаємодії державних органів влади з іншими структурними підрозділами, в тому числі і в напрямку іпотечного житлового кредитування. Ця тенденція негативно впливає на розвиток усього кредитного ринку країни.

В інших країнах держава пасивно або активно втручається у розвиток системи іпотечного житлового кредитування. Пасивна участь держави – це створення відповідних інституційно-правових засад, які будуть сприяти розвитку житлового іпотечного кредитування. Активна участь держави – це створення державою спеціальних іпотечних установ, житлових фондів, пільгових програм та програм співпраці, які покликані допомагати розвитку та функціонуванню житлового кредитування в державі. Взагалі автор під втручанням розуміє державне регулювання в розвиток іпотеки, яке є діяльністю держави зі створення та розвитку системи іпотечного житлового кредитування в напрямі набуття нею властивостей, визначених цілями державної політики.

І далі про країни заходу, в яких розвинуто іпотечне кредитування. В Сполучених Штатах Америки та країнах Європи більш розповсю-

джено активно-пасивне регулювання та втручання в розвиток іпотечного кредитування. Наприклад, в Америці регуляторна функція країни полягає в створенні спеціальних агентств іпотечного ринку, які за допомогою наданих державних гарантій та спеціального статусу, мають право та інструменти для залучення дешевих джерел для фінансування іпотечних кредитів. Головна політика більшості держав – це розвиток не лише первинного ринку іпотеки, але й вторинного, що в сукупності збільшує обіг цінних паперів, створює нові ресурси для запозичення та розповсюджує іпотечний кредит.

Є також країни, де іпотечний ринок розвивається за рахунок жорсткого регулювання відсоткових ставок, що допомагає зробити іпотечні кредити доступними для населення. Наприклад, такою країною є Іспанія. В цій країні також, як і в Індії окрім регулювання ставок, дуже розвинене державне іпотечне регулювання, за рахунок чого соціальні верстви населення мають змогу придбати власне житло за прийнятними умовами кредитування.

Також однією з ефективних схем стимулювання іпотеки в країнах Європи є програма субсидіювання. При цьому є різні схеми дотації. Так в Німеччині, Греції та Іспанії для сімей, які придбали житло в кредит, діють податкові пільги на доходи, отримані у вигляді заробіт-



Рис. 1. Інструменти регулювання СІЖК

ної плати. В інших країнах, наприклад, Бельгії для родин з невеликим рівнем доходу держава є програма сплати значної частин відсотків за кредити і т.п.

Звичайно таке втручання держави не є ідеальним, і воно також має свої певні недоліки, але не дивлячись на все це, обсяги іпотечного кредитування в зазначених країнах в рази більше ніж в Україні. І це можливо також за рахунок використання певних інструментів державного регулювання, які в значній мірі не використовуються в Україні (рис. 1).

Так відносно законодавчої бази в Україні, то на даний час сферу іпотечного кредитування регулюють Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про іпотечні облигації» та Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом і іпотечні сертифікати». Це безпосередньо три документа, в яких йде мова про іпотеку.

Але головний мінус в тому, що на даний час не має нормативно-правових документів, які могли б регулювати безпосередньо стандарти іпотеки. Їх немає. І це призводить до того, що кожний банк може самостійно встановлювати таку кредитну лінію, яку хоче, такі умови кредитування, які вигідні йому, а не позичальнику. Ще в 2003 році були розроблені певні рекомендації щодо стандартів іпотеки, але на законодавчому рівні вони не затверджені, відповідно не має важелів, які б примусили банки виконувати ці стандарти. Значно покращили ситуації прийняті Стандарти іпотечного кредитування в 2008 році, але й на жаль і вони не всіма банками дотримуються. Тому головним завданням втручання держави в цьому напрямку повинен бути постійний контроль банківських установ за дотриманням міжнародних стандартів. Оскільки досвід розвинутих країн підтверджує, що саме стандартизація іпотечних кредитів державними органами стала поштовхом до розвитку вторинного ринку іпотеки [1, с. 78].

Відносно податкових важелів та субсидювання, на жаль, на даний час не один інструмент в практиці ринку іпотечних кредитів не використовується. На папері є програма здешевлення іпотечних кредитів, де держава сплачує 13 відсотків за кредитом, а все що більше, сплачує позичальник. На практиці на даний час програма не фінансується, фінансування отримується лише частково і за кредитами, які були взяті ще до 2014 року. Нові кредити не надаються. Також в нашій країні немає субсидювання для родин, які взяли іпотеку. В сфері податків, наприклад, як це діє в країнах Європи, податкові важелі також не використовуються так активно. Хоча в цьому напрямку ситуація краща, кожен позичальник щорічно має право на повернення частини сплаченого податку на доходи фізичних осіб. Для цього він повинен впродовж наступного року за роком, в якому було сплачено відсотки за іпотечним кредитом, надати уточнюючу декларацію в податкові органи.

Відносно рефінансування та купівлі-продажу цінних паперів, то на даний час не один з зазначених інструментів іпотеки в повному обсязі не використовується. Рефінансування покладене за законодавством безпосередньо на Державну іпотечну установу. Вона може рефінансувати кредити в двох напрямках: 1. Рефінансування кредитів банкам, з якими укладені генеральні договори про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів та які відповідають Вимогам до первинних кредиторів – банків, наведених у Стандартах ДІУ. Мета рефінансування – надання та формування іпотечними кредиторами – банками портфелю іпотечних кредитів відповідно до вимог Державної іпотечної установи; 2. Рефінансування іпотечних кредитів для фізичних осіб, які отримали кредит на купівлю чи будівництво житла. Перший вид рефінансування покликаний для того, щоб банківські установи мали змогу відновлювати свої вільні обігові кошти, за рахунок яких і надавали нові іпотечні кредити споживачам таких кредитних продуктів. Другий вид рефінансування покликаний для допомоги позичальникам, які не в змозі платити відсотки за вже взятими кредитами, і прагнуть змінити умови кредитування на більш вигідніші.

Відносно цінних паперів, то згідно чинного законодавства України, іпотечні цінні папери – це цінні папери, випуск яких забезпечено іпотечним покриттям (іпотечним пулом) та які посвідчують право власників на отримання від емітента належних їм коштів в Україні іпотечні цінні папери представлені іпотечними облигаціями та іпотечними сертифікатами [5].

В Україні емісію іпотечних облигацій мають право здійснювати універсальні іпотечні банки за умови наявності відповідного дозволу Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку та спеціалізована іпотечна установа (структуровані іпотечні облигації). Продаж цінних паперів зі сторони банківських установ дозволив би залучувати до кредитного портфелю нові фінансові інвестиції, поповнювати обігові кошти. З боку держави підтримка для розвитку іпотечного сектору повинна проводитися в напрямку придбання Державною іпотечною установою цих цінних паперів. Але, на жаль, цей механізм не діє. Автор вважає, що підтримка з боку органів влади саме в розвитку системи житлового іпотечного кредитування повинна функціонувати та розвиватися, і схему такого функціонування представлено на рис. 2.

Висновки. Система іпотечного житлового кредитування, особливо молоді, в Україні знаходиться в стані, коли треба активно змінювати політику держави та не ефективність всього апарату іпотечного ринку. На жаль, зараз іпотека стала таким фінансовим продуктом, який в більшості кредитних портфелів банку не присутній. Ті ж фінансові установи, які пропонують іпотечні кредити споживачеві, мають умови по кредиту такі, які не вигідні для позичальника.

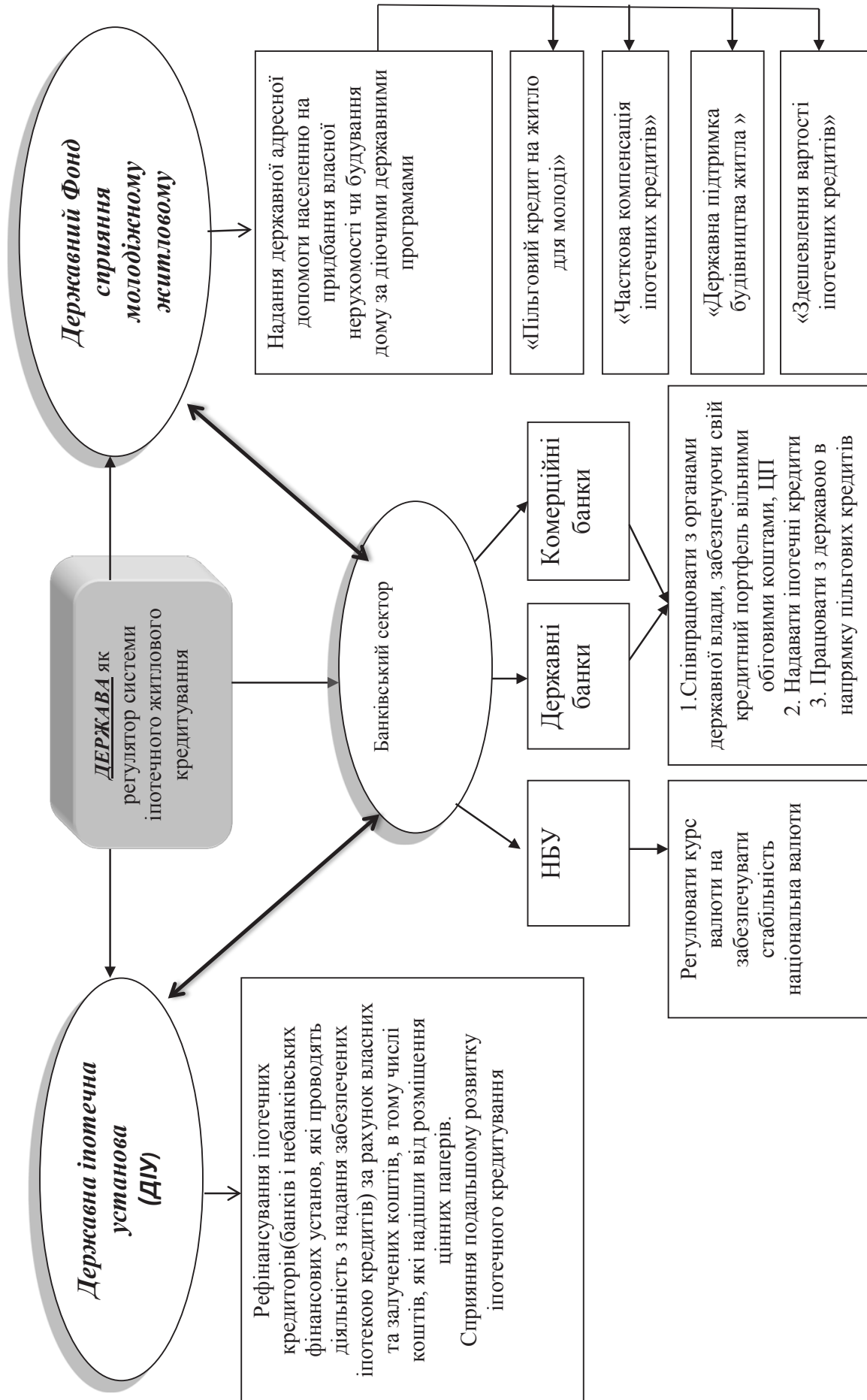


Рис. 2. Державний механізм втручання в СІЖК молоді в Україні

Значно б покращило ситуацію запровадження взаємодії всіх рівнів державної влади з банківським сектором. Держава на даний час взагалі не використовує інструменти іпотечного ринку, які активно та ефективно діють на всіх фінансових ринках розвинутих країн. Необхідно змінювати законодавчу базу, необхідно розробляти та активно впроваджувати світові стандарти іпотечного кредитування, за дотриманням яких будуть слідувати НБУ та інші органи. Необхідно створювати сприятливі умови для банків, треба їх стимулювати для надання іпотеки, в тому числі і за рахунок рефінансування. Перш за все, необхідно розвивати вторинний ринок іпотеки, щоб досягти розвитку первинного.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Бондар О.П., Стоянов Л.О. Використання інструментів державного регулювання банківського іпотечного кредитування в Україні / Бондар О.П., Стоянов Л.О. // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. – 2012. – № 5. – С. 76-82.
2. Костюкович А.І. Іпотечні цінні папери як головний інструмент рефінансування іпотечних кредитів / Костюкович А.І. // Наукові записки. Серія «Економіка». Випуск 13,2010. – С. 342-349.
3. Мохова Ю.Л. Сутність та складові механізми державного регулювання іпотечного кредитування в Україні / Ю.Л. Мохова. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Dtr_du/2012_2/files/DU212_17.pdf
4. Непочатенко О.О. Фінансові інструменти іпотеки. / О.О. Непочатенко // Наукові записки. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. – Острог: вид-во Національного університету «Острозька академія», 2007. – Вип. 9. – Ч. 3. – 564 с. – С. 369-402.
5. Про цінні папери та фондовий ринок: Закон України від 23.02.2006 р. № 3480-IV // Відомості Верховної Ради. – 2006. – № 31. – С. 268.
6. Харіна Н.В. Сутність та складові державного регулювання житлового іпотечного кредитування в Україні / Н.В. Харіна. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2011_5/304.pdf