

Питання для підсумкового контролю з дисципліни «Іпотечний ринок»

1. Визначення іпотечного ринку.
2. Особливості іпотечного ринку.
3. Основні функції іпотечного ринку.
4. Первинний і вторинний іпотечні ринки.
5. Однорівнева і дворівнева модель вторинного іпотечного ринку.
6. Нормативно-правова база регулювання іпотечного ринку України.
7. Визначення основних об'єктів іпотечного ринку. Визначення нерухомості.
8. Критерії класифікації нерухомості. Характеристика основних видів нерухомості.
9. Визначення основних суб'єктів іпотечного ринку. Основні функції суб'єктів іпотечного ринку.
10. Інфраструктура іпотечного ринку.
11. Характеристика основних видів послуг на іпотечному ринку, що зумовлюють його інфраструктуру.
12. Сегментація іпотечного ринку.
13. Характеристика земельного ринку.
14. Розвиток земельних відносин у сучасній Україні.
15. Земельний кодекс і його роль для розвитку земельного ринку.
16. Земельний кадастр.
17. Ринок нежилої нерухомості і його сегментація по видах.
18. Способи надбання нежилых приміщень.
19. Іпотечний ринок житла, його розвиток і сучасний стан в Україні.
20. Оренда житла.
21. Споживче і комерційне житло.
22. Спекулятивний і рентний дохід від нерухомості.
23. Нормативно-правова база регулювання іпотечного ринку житла в Україні.
24. Державне регулювання іпотечного ринку житла.
25. Державна іпотечна установа.
26. Фонд сприяння молодіжному будівництву.
27. Характеристика компанії спеціального призначення (SPV) в умовах України.

28. Іпотека. Сутність і особливості іпотечного кредитування.
29. Правовий та економічний зміст іпотеки.
30. Основні форми іпотечного кредитування.
31. Роль НБУ в організації іпотечного кредитування.
32. Ринок іпотечного капіталу і його учасники.
33. Первинний і вторинний ринок іпотечного капіталу.
34. Андеррайтинг.
35. Нормативно-правова база іпотеки.
36. Кредитні інструменти фінансування нерухомості.
37. Левередж, його вигоди й недоліки.
38. Основні моделі погашення іпотечних кредитів, що використовуються у світовій практиці.
39. Іпотечний кредит з постійними виплатами.
40. Іпотечний кредит зі змінними виплатами, його різновиди.
41. Ризики іпотечного кредитування і їх страхування.
42. Порівняльна характеристика фінансових і не фінансових ризиків іпотечного кредитування.
43. Розподіл ризиків іпотечного кредитування за учасниками ринку іпотечного кредитування залежно від обраної моделі (одно-, дворівнева) .
44. Нові кредитні інструменти, що використовуються банками України у процесі іпотечного кредитування. Модель іпотечного рефінансування в Україні.
45. Іпотечні цінні папери: світовий досвід
46. Іпотечні цінні папери: практика в Україні.
47. Заставна як особливий вид іпотечних цінних паперів в Україні.
48. Порівняльна характеристика заставної та векселя.
49. Іпотечна облігація як особливий вид іпотечних цінних паперів в Україні.
50. Порівняльна характеристика звичайних та структурованих іпотечних облігацій.
51. Іпотечний сертифікат як особливий вид іпотечних цінних паперів в Україні.
52. Сертифікат фонду операцій з нерухомістю як особливий вид іпотечних цінних паперів в Україні.
53. Законодавче регулювання обігу іпотечних цінних паперів в Україні.
54. Сутність процесу сек'юритизації іпотечних активів.
55. Класична та синтетична сек'юритизація іпотечних активів.

56. Механізм проведення сек'юрітизації іпотечних активів українськими банками. Основні проблеми застосування сек'юрітизації іпотечних активів в Україні.
57. Роль іпотечних цінних паперів для розвитку іпотечного ринку України.
58. Інвестування у нерухомість. Учасники інвестиційного процесу і їх функції. Інвестори, замовники, забудовники.
59. Джерела і способи фінансування розвитку нерухомості.
60. Особливості фінансування нерухомості інституціональними інвесторами.
61. Українська практика фінансування будівництва житла.
62. Ризики інвестування у нерухомість. Їх види.
63. Кількісна і якісна оцінка ризиків інвестування у нерухомість.
64. Грошові потоки від нерухомості. Використання функцій складного відсотка для розрахунку грошових потоків, пов'язаних з нерухомістю.
65. Основні фінансові коефіцієнти, що використовуються в інвестиційному аналізі. Критерії ефективності інвестицій.
66. Поняття поточної і кінцевої віддачі від інвестицій.
67. Коефіцієнти капіталізації доходу, їх структура.
68. Способи відшкодування інвестованого капіталу.
69. Капіталізація доходу за умови незмінної вартості інвестованого капіталу.
70. Капіталізація доходу за умови, якщо за час володіння вартість капіталу зменшується.
71. Прямолінійний і рівномірно-ануїтетний спосіб відшкодування капіталу. Часткове відшкодування капіталу.
72. Капіталізація доходу за умови, якщо прогнозується підвищення вартості капіталу за умови його продажу через певний період часу.
73. Критерії ефективності інвестування в нерухомість.
74. Урахування умов придбання нерухомості: ставка відсотка, рівень левереджу, умови амортизації кредиту.
75. Облік умов використання нерухомості: рівномірний потік доходів, потік, що знижується, нерівномірний потік.
76. Облік умов ліквідації (перепродажу) власності.
77. Розрахунок викупної ціни нерухомості, обтяженої іпотечним кредитом, на основі традиційної техніки інвестиційно-іпотечного аналізу.

№ п/п	Найменування файлу	Бібліографічні дані книги
----------	--------------------	---------------------------

1.	Цыганенко В.С. - Экономика рынка недвижимости.pdf	Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости, – СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.
2.	Ипотека Просто о сложном.pdf	Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном, - М.:ГроссМедиа; РОСБУХ, 2008. - 160 стр.
3.	Damodaran.djvu	Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
4.	vse_vidi_kreditovaniya.pdf	Филина Ф.Н. Все виды кредитования. / Ф.Н.Филина, И.А.Толмачев, А.В.Сутягин. – М.:Бизнес. – 2008. – 214 с.
5.	Інвестиц_йне кредитування.zip	Пересада А. А., Майорова Т. В. Інвестиційне кредитування: Навч. посібник. — К.: КНЕУ, 2002. — 271 с.
Додаткова література, наявна в бібліотеці Державного ВНЗ «НГУ»		
6.		Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П. Іпотечний ринок.-К.:Знання, 2008.-717 с.-Київському нац. ун-ту ім. Т. Шевченка - 175 років .
7.		Смирнов В.В. Менеджер по ипотечным операциям.-М.:Издат.дом "Аудитор", 2000.-119с.-Б-ка журн."Риэлтер"
8.		Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва:Навч. посібник/Авт. О.С. Любунь та ін.; Європейський ун-т.-2-ге вид., перероб. і доп.-К.:Європ. ун-т, 2006.-294 с.
9.		Ипотека - практика застосування.-Харків:Страйд, 2004.-524 с.-Юридичний радник .
10.		Жінко М.Б. Переваги застосування механізму сек`юритизації на вторинному іпотечному ринку в Україні//Регіональна економіка, 2009.-1.-С. 165-170
11.		Базилюк А.В., Дугін І.М. Фінансова криза у США: економічна закономірність, цілеспрямована акція чи похибки в управлінні кредитним портфелем//Актуальні проблеми економіки, 2009.-8.-С. 184-192
12.		Терещенко Г. М., Яковенко С. М. Особливості іпотечного кредитування : зарубіжний досвід і вітчизняна практика//Фінанси України, 2008.-8.-С. 20-26
13.		Лабєцька Л.М. Історико-правові аспекти іпотеки//Регіональна економіка, 2007.-1.-С. 209-214
14.		Харічков С.К., Губанова О.Р. Іпотека як інструмент мобілізації інвестиційних потоків у сфері освоєння техногенно-ресурсного потенціалу України//Фінанси України, 2006.-№3.-С.29-34
15.		Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці//Банківська справа, 2006.-№3.-С. 26-38
16.		Тригуб Є. Іпотека у правовому вимірі//Віче, 2005.-№4.-С.47-50
17.		Придибайло О.М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку//Фінанси України, 2004.-№6.-С.136-140
18.		Ївтух О. Іпотечний механізм ефективного використання нерухомості//Економіст, 2001.- N2.-С.25-27
19.		Євтух О.Т. Іпотека як інструмент позабюджетного житлового інвестування//Фінанси України, 1999.-№ 11.-С.69-78
20.		Рябченко Л. Особенности организации ипотечного кредитования в мировой банковской практике//Аудитор, 1999.- N1-2.-С. 76-86

Перелік літератури

3)

Тема 1. Іпотечний ринок: поняття, суб'єкти та об'єкти

В економічній літературі існують різні підходи до визначення поняття іпотечного ринку. Французькі економісти Ів Бернар і Жан-Клод Коллі в тлумачному економічному і фінансовому словнику дають таке визначення іпотечного ринку – це “ринок, де знаходяться в обігу лише боргові зобов'язання з іпотечними гарантіями, які надані з метою сприяння рефінансуванню позик, що надані під таке надійне забезпечення” [2, с. 180]. В економічній енциклопедії за редакцією Л. Абалкіна іпотечний ринок розглядається як “вторинний ринок, на якому обертаються іпотечні цінні папери: боргові інструменти, забезпечені нерухомим майном (заставні, іпотечні сертифікати чи заставні свідоцтва), іпотечні облігації та інші іпотечні цінні папери” [31, с. 700].

В економічних [3, с. 281], фінансово-кредитних словниках [29, с. 478] іпотечний ринок визначають як сферу, де акумулюються довготермінові грошові накопичення шляхом випуску іпотечних облігацій, які застосовуються для надання кредиту під заставу нерухомості.

У Фінансовому словнику за авторством українських вчених А. Загороднього, В. Вознюка, Т. Смовженко знаходимо таке визначення: “ринок іпотечний – складова частка ринку позичкових капіталів. Тут акумулюються довготермінові грошові накопичення через випуск іпотечних облігацій, що використовуються для надання кредитів під заставу нерухомості” [8, с. 413].

У навчальних посібниках іпотечний ринок визначається як ринок, на якому надаються кредити, забезпечені заставою нерухомості [18, с. 27; 5, с. 15; 10, с. 99].

У своїй праці “Квартира в кредит: ипотечная сделка” російський економіст А. Ужegov також дає подібне визначення іпотечного ринку – це “ринок іпотечних кредитів, наданих банками та іншими закладами домашнім господарствам з метою придбання житла під заставу цього (або іншого) житла, фінансових активів, розміщених на ринку з метою залучення ресурсів на цілі іпотечного кредитування” [27, с. 11]. Він, зокрема, вказує, що “іпотечний ринок формується іпотечним сегментом фондового ринку і сегментом ринку банківських послуг щодо надання та обслуговування іпотечних кредитів” [27, с. 11].

Цікавими є погляди на визначення сутності іпотечного ринку американських вчених. Так, Д. С. Кідуелл, Р. Л. Петерсон, Д. У. Блекуелл розуміють під поняттям “іпотечний ринок” окремий сегмент ринку довготермінових капіталів [12, с. 256]. Р. Л. Міллер і Д. Д. Ван-Хуз визначають іпотечний ринок як складову ринку капіталу, як “ринок закладних на нерухомість” [19, с. 106]. А Ф. Фабоцці розглядає іпотечний ринок як складову ринку довготермінових боргових зобов'язань [28, с. 24].

За прикладом американських вчених російський економіст Г. Ціліна запроваджує поняття “ринок іпотечних кредитів” – “багатоблоковий, багаторівневий ринок загальнонаціонального масштабу, що склався в результаті довготермінового і складного розвитку цієї сфери іпотечного бізнесу” [30, с. 110].

Узагальнюючи дані визначення, нами запропоновано під *іпотечним ринком* розуміти *складову частину ринку позичкових капіталів, де акумулюються довготермінові грошові накопичення шляхом випуску іпотечних облігацій, які використовуються для надання кредитів під заставу землі та іншого нерухомого майна*. Іпотечний ринок розглядається нами як єдність ринку кредитів і ринку цінних паперів, що відповідає сучасному рівню його розвитку.

Безперечно, що природа іпотечного ринку не може бути поясненою без розуміння сутності сучасних фінансових ринків та їх взаємозв'язку, а також інших ринків, зокрема, таких товарних ринків, як ринок землі, житла, промислової та комерційної нерухомості.

Іпотечний ринок виник на певному етапі розвитку іпотеки. Передумовою для цього стало формування ринків землі та нерухомості, становлення фінансових ринків (кредитного, страхового, фондового), функціонування сучасних систем інвестування, недержавних систем пенсійного забезпечення.

Основою функціонування іпотечного ринку є система організованих на основі певних принципів та правових норм економічних відносин, які виникають в процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю.

Іпотечний ринок поділяється на первинний і вторинний в залежності від того, між якими суб'єктами іпотечного ринку здійснюються іпотечні зобов'язання.

Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і іпотекодавець, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Безперечно, що купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність.

Первинний іпотечний ринок визначається відносинами іпотекодавця і банку, а інструментом первинного іпотечного ринку є заставна (рис. 2.1). Вона оформляється при наданні кредитною установою іпотечного кредиту, якщо її випуск передбачений іпотечним договором. Заставна – це юридичний документ, що свідчить про заставу боржником належного йому нерухомого майна (землі, будівель, споруд). Вона видається кредитору і перебуває в нього до завершення розрахунків з боржником. У разі невчасної сплати боргу кредитор має право продати заставлене майно чи стати його власником. Заставну укладають в нотаріальній конторі і реєструють у кадастровій книзі. Вимоги до форми та змісту заставної визначаються у законодавчих і нормативних актах, які регулюють питання іпотечного кредитування та використання цінних паперів.

Власник заставної має право до закінчення терміну виконання іпотекодавцем зобов'язання за кредитом здійснювати операції зі своїми заставними шляхом залучення грошових коштів інших осіб, по-перше, через продаж заставної, по-друге, через передачу заставної у заставу, тобто використовувати з метою рефінансування, забезпечуючи тим самим виконання зобов'язань перед іншими кредиторами. Перехід власності на заставну здійснюється шляхом індосаменту. Особа, якій передана заставна, стає новим власником боргу і гарантуючих його зобов'язань. Така передача повинна бути зареєстрована.

Первинний ринок був поширений на початку розвитку іпотечного кредитування, на сьогодні обсяги операцій на ньому незначні. Це пов'язано з появою на фінансовому ринку інвесторів, які мали кошти та бажання отримати додатковий прибуток шляхом надійного (з низьким ризиком) інвестування. Такі можливості давало інвестування в цінні папери, забезпечені заставними, які могли емітувати та продавати інвесторам спеціалізовані іпотечні банки. Доцільно відмітити, що надійність цих цінних паперів забезпечувалась і забезпечується жорсткими законодавчими обмеженнями сфер розміщення коштів, умовами кредитування, чіткою спеціалізацією діяльності банків як за активними, так і за пасивними операціями.

Вторинний іпотечний ринок виник з появою спеціалізованих банків та виходом їх на фінансовий ринок. **Вторинний іпотечний ринок** – це та частина іпотечного ринку, яка охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами (а також всередині цих груп), що виникають в процесі купівлі-продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та інших похідних інструментів [7, с. 21]. При цьому кредитор стає іпотекодавцем, а інвестор іпотекодержателем (рис. 2.2). Якщо продаж іпотечних цінних паперів здійснюється безпосередньо інвестору, вторинний іпотечний ринок функціонує як однорівневий.

Зміст вторинного іпотечного ринку складає ланцюжок: позичальник – банк – інвестор, це *однорівнева модель вторинного іпотечного ринку*, або позичальник – банк – посередник – інвестор – *дворівнева модель вторинного іпотечного ринку*.

На першому етапі при однорівневій моделі вторинного іпотечного ринку банк надає позичальнику іпотечний кредит. Щоб отримати кошти для подальшої кредитної діяльності, банк має право рефінансування шляхом випуску іпотечних облігацій (для цього банки формують пули заставних).

На другому етапі на основі пулу заставних банк емітує іпотечні облігації терміном від 1 до 10 років. Найбільш поширеними є терміни – 3, 5 та 10 років. Структура та величина пулів постійно змінюється (погашаються старі позики, видаються нові). Згідно законодавства банки зобов'язані постійно підтримувати рівновагу між величиною активів пулу і величиною пасивів у формі облігацій. Погашаються облігації, як правило, в кінці терміну разовим платежем, а відсоткові платежі – щорічно. Заставлене майно служить для задоволення вимог.

Банки-емітенти продають іпотечні облігації крупним інвесторам: страховим компаніям, пенсійним фондам, іншим інвестиційним фондам тощо. Ця модель використовується в багатьох європейських країнах.

Інструментом однорівневого вторинного іпотечного ринку є іпотечні облігації. Іпотечні облігації – це фінансовий інструмент, який забезпечений відповідним пакетом заставних і є свідченням гарантованих вимог до іпотечного кредитора.

Іпотечні облігації, які застосовуються у світовій практиці, відрізняються за типами активів, якими вони забезпечені, гарантіями, тощо. Як і по заставних, вимоги до форми та змісту іпотечних облігацій не уніфіковані для різних країн. Вони визначаються у законодавчих і нормативних актах, які регулюють правові засади, умови і порядок емісії, розміщення та обліку іпотечних цінних паперів.

При емісії іпотечних облігацій іпотечний кредитор тримає заставні на своєму балансі, тобто ризики за іпотечними кредитами залишаються у банку.

Особливим сегментом однорівневого вторинного іпотечного ринку є великі пакети облігацій вартістю не менше 500 млн. євро, які базуються на позиках урядовим органам. Наприклад, у Німеччині місцеві уряди отримують іпотечні кредити під заставу нерухомого майна, яке їм належить. Вони вважаються надійними позичальниками, тому випуск та розміщення іпотечних облігацій під забезпечення майна, яке закладене урядовими організаціями, вважається найменш ризиковим, а об'єднання їх у великі пакети дає можливість розміщення їх навіть на міжнародних ринках цінних паперів, що зміцнює власну позицію німецьких банків [11, с. 203].

Дворівнева модель вторинного іпотечного ринку передбачає, що іпотечний кредитор може отримувати кошти для подальшої кредитної діяльності шляхом продажу заставних спеціалізованій іпотечній установі (СІУ). Цей процес має назву сек'юритизації, яка відповідно до Нової Базельської угоди по капіталу, означає передачу банком іншим особам свого права власності і ризиків, пов'язаних зі схильністю до кредитних ризиків. СІУ під забезпечення пулу заставних випускає іпотечні цінні папери, та продає їх інвесторам, тобто заставні повністю знімаються з балансу іпотечного кредитора та передаються на баланс СІУ, яка є емітентом іпотечних цінних паперів.

Метод сек'юритизації вперше було застосовано в США в 1970 році Державною національною асоціацією іпотечного кредиту.

Найбільшого розвитку фінансування іпотечних кредитів на основі їхньої сек'юритизації досягло у США, Австралії і Великобританії.

Безперечно, що сек'юритизація сприяє підвищенню ліквідності банків, покращує показник фінансового леверіджу банку (співвідношення власних та залучених коштів).

Перший рівень дворівневої моделі вторинного іпотечного ринку – це первинні кредитори – банки та небанківські фінансові установи, що видають іпотечні кредити.

Другий рівень дворівневої моделі вторинного іпотечного ринку – спеціалізовані іпотечні установи (CIU), яким банки продають пули заставних. CIU є основною структурною ланкою вторинного іпотечного ринку.

Спочатку іпотечний кредитор формує пул заставних. Потім продає цей пул спеціалізованій іпотечній установі (СГУ), тобто іпотечні активи передаються з балансу іпотечного кредитора на баланс CIU. CIU стає власником іпотечних активів і емітує під них іпотечні цінні папери, які продає інвесторам.

При цьому CIU сплачує іпотечному кредитору частину коштів, отриманих від цього продажу. Інструментами дворівневого вторинного іпотечного ринку є цінні папери, забезпечені пулом заставних: MBS (від американського mortgage backed securities – іпотечні цінні папери, забезпечені пулом заставних).

Слід звернути увагу, що одним з найсуттєвіших недоліків перших MBS, які були випущені під забезпечення пулу заставних, була непередбачуваність термінів погашення кредиту: не можна точно сказати, коли боржники за заставними сплатять за своїми кредитами. Так, різке падіння відсоткових ставок у 1985-1986 роках у США спричинило величезне рефінансування позичальником іпотечних кредитів, наданих за ставкою 15 % і вище. Це призвело до закінчення платежів у рахунок погашення основного боргу за більшістю іпотечних пулів за багато років до термінів, які надавались за самими консервативними прогнозами.

Безперечно, що при цьому очікувана прибутковість по MBS, що передбачалась на високому рівні впродовж багатьох років, різко знизилася.

Цю проблему було розв'язано шляхом випуску MBS, які структурувались, тобто поділялися на чотири різних класи, так звані транші. Терміни погашення становили 2, 5, 7 і 20 років, відсотки мали бути виплачені щомісяця, щоквартально або, навіть, раз у півріччя. Після здійснення всіх необхідних за кожним траншем платежів за відсотками, вся готівка, що залишалася, спрямовувалась на повернення основного боргу за траншем з найближчим терміном погашення. Після погашення цього траншу платежі спрямовувались на наступний транш, тощо. Здійснення таких послідовних виплат підвищували привабливість MBS для таких інвесторів, як пенсійні фонди і страхові компанії, яким важливо синхронізувати терміни погашення за активами і зобов'язаннями.

Комерційний банк через спеціалізовану іпотечну установу може залучати для надання кредиту значні фінансові ресурси. В цьому перевага дворівневої моделі вторинного іпотечного ринку.

Недоліками цієї моделі є: складність механізму, внаслідок чого його використання вимагає більших витрат, що призводить до збільшення вартості кредитів; недостатність законодавчого регулювання.

Важливе значення має вторинний іпотечний ринок для розширення можливостей кредитування економіки взагалі. Він забезпечує збільшення ліквідності капіталу банків, відповідно регулює потоки позичкових коштів, зв'язує надлишкову грошову масу, сприяє переливу грошей із районів з надлишковими коштами в ті, де їх не вистачає, згладжує різницю між відсотковими ставками в різних регіонах, стабілізуючи їх у масштабах усієї країни.

В залежності від предмета іпотеки розрізняють:

- іпотечний ринок житла (заставою на ньому є житло);
- іпотечний ринок землі (заставою на ньому є земля);
- іпотечний ринок промислової нерухомості (заставою на ньому є цілісний майновий комплекс);
- іпотечний ринок комерційної нерухомості (заставою на ньому є магазини, бари, офіси та інше).

Як свідчать дослідження вітчизняних вчених [26, с. 225; 6, с. 159], розвиток іпотечного ринку в більшості країн розпочинався з формування аграрного і промислового сегментів та завершувався розвитком житлового сегмента.

Виникнення іпотечного ринку житла пов'язано: по-перше, зі становленням ринку позичкових зобов'язань, забезпечених заставою житла; по-друге, з появою ринку іпотечних цінних паперів, емітованих на базі пулів кредитів (заставних), що знаходяться в обігу на фондовому ринку. Другий чинник є вирішальним для становлення іпотечного ринку житла.

Для успішного функціонування іпотечного ринку житла необхідно враховувати попит, пропозицію та ціну житла. Попит відображає структуру суспільних потреб на житло, він обмежений купівельною спроможністю громадян. Пропозиція являє собою виставлене для продажу як житло вторинного ринку, так і новозбудоване житло первинного ринку, а також запроектоване до будівництва житло у відповідності з укладеними контрактами. Ціна відображає кон'юнктуру на іпотечному ринку житла, співвідношення попиту та пропозиції. На неї впливає не тільки попит і пропозиція, а й інші чинники як короткотермінового, так і довготермінового характеру.

Крім того, іпотечний ринок житла є взаємодією різноманітних інтересів в процесі купівлі-продажу житла за рахунок кредитів, забезпечених заставою житла, а також заставою іпотечних цінних паперів та майнових прав на житло, що досліджено в економічній літературі. Класифікацію та взаємодію цих інтересів запропоновано в працях К. Паливоди [22, с. 10]. Це:

- інтереси позичальників (іпотекодавців), які зацікавлені у максимізації обсягу залучення фінансових ресурсів з найменшою вартістю на одиницю вартості майна, що передається в заставу;
- інтереси кредиторів, які зацікавлені в забезпеченні повернення кредитів та максимізації доходів від цих кредитів;
- інтереси інвесторів, які зацікавлені у максимально ефективному використанні своїх інвестицій, збереженні та нарощуванні власних активів;
- інтереси держави, яка зацікавлена у розв'язанні такої невідкладної соціальної проблеми як житлова, наповненні дохідної частини бюджету, капіталізації таких важливих складових національного багатства як житловий фонд та інше нерухоме майно, забезпеченні фінансової стабільності в країні за рахунок інтеграції реального сектору з фінансовими ринками.

Як бачимо, економічні інтереси суб'єктів іпотечного ринку різноспрямовані, однак їхнє задоволення сприяє збільшенню обсягів капіталовкладень і прискореному розвитку економіки в цілому.

На другому місці за значенням після іпотечного житлового ринку знаходиться іпотечний ринок землі. Ефективність земельної іпотеки залежить від рівня розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Суть земельної іпотеки полягає у використанні позичальником власної землі як предмета застави для отримання довготермінового кредиту для здійснення аграрного виробництва (купівля сільськогосподарської техніки, посівного матеріалу, проведення агрохімічних заходів). А без системи іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки не з'являться потрібні інвестиційні кошти.

Головним завданням для розвитку земельної іпотеки є законодавче врегулювання процесу ринкового обігу сільськогосподарських земель.

Слід звернути увагу на можливість втрати власності на землю сільськогосподарськими виробниками внаслідок неспроможності повернути іпотечний кредит. А тому при застосуванні земельної іпотеки треба обов'язково розрахувати масштаби можливого переходу власності на землю за борги від селян до кредиторів, визначити якою мірою це позначиться на розвитку сільськогосподарського виробництва.

З метою запобігання ризиків непогашених кредитів і завдання збитків іпотекодержателям іпотечні кредити під заставу сільськогосподарських земель можна надавати у розмірі не більше 60-70 % від ринкової вартості цієї землі, яка при цьому є предметом застави [32, с. 98].

Забезпечуючи капіталізацію землі, іпотечний ринок сприяє формуванню в аграрному виробництві умов для розширеного відтворення: сільськогосподарські товаровиробники мають більше можливостей для придбання землі, техніки, паливно-мастильних матеріалів, проведення меліоративних та агрохімічних заходів, що призводить до зростання обсягів виробництва сільськогосподарської продукції.

Безперечно, що кредитування під заставу землі в Україні не розвинене через мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, адже саме ці землі виступають основною цінністю для інвестора.

Важливе значення має розвиток іпотечного ринку промислової нерухомості, що зумовлено недостатністю власних коштів і потребою в оновленні і технологічному переоснащенні виробництва. Найбільші перспективи має іпотечне кредитування у фондомістких галузях промисловості: металургії, видобувній промисловості та важкому машинобудуванні. Іпотечний кредит під заставу виробничої нерухомості може ефективно використовуватися для будівництва і перепланування виробничих споруд і приміщень, реконструкції технологічних систем, оновлення і модернізації виробничих процесів. А це, в свою чергу, сприяє створенню нових виробництв, підвищенню якості і конкурентоспроможності вітчизняної продукції на внутрішньому і зовнішньому ринках. Однак, зважаючи, що ціна залучення банками грошових ресурсів інвесторів є доволі високою, відсоткові ставки для промислових підприємств перевищують фактичний рівень їх рентабельності, що, в свою чергу, стримує розвиток промислового сегмента іпотечного ринку через недотримання принципу дохідності та відсутність у вітчизняного товаровиробника фінансових ресурсів для повернення іпотечних позик.

Суттєвим чинником є присутність держави на іпотечному ринку (державне регулювання іпотечного ринку, державне стимулювання іпотечного кредитування та спрямування заощаджень населення на інвестиційні цілі). Формування іпотечного ринку у вітчизняних умовах вимагає використання ресурсів державного бюджету для прямої фінансової підтримки відносин іпотечного кредитування, зокрема, дотування кредиторів з метою компенсації пільгових (доступних) відсоткових ставок за іпотечними кредитами та надання субсидій позичальникам для зниження високих відсоткових ставок.

Тема 2. Інфраструктура іпотечного ринку

Історія становлення і розвитку економічних систем світу свідчить, що економічні прориви ніколи не спираються тільки на зусилля уряду. Вони потребують взаємодії уряду, інститутів громадянського суспільства і населення країни в цілому. Розвиток іпотечного ринку залежить від політичних, правових, економічних та історичних факторів. До політичних факторів впливу на розвиток іпотечних відносин належать, зокрема, стабільність та передбачуваність суспільної системи. Правові фактори визначаються загальним розвитком правових відносин у суспільстві. Успішний розвиток іпотечного ринку та його інфраструктури стає можливим лише за наявності комплексу законів і нормативних актів, якими регламентується порядок здійснення іпотечних операцій. До економічних факторів, які впливають на стан іпотечної системи, належать такі: загальний рівень розвитку кредитного та фондового ринків, стабільність валюти, рівень інфляції, платоспроможність населення, наявність системи страхування різноманітних економічних ризиків. Історичні обставини також можуть впливати на розвиток і форми іпотечної системи. Особливу роль при цьому відіграють традиції заощаджування коштів, ставлення населення до кредитування. Іпотека в Україні виникла менше десятиліття тому, а динамічно вона розвивається лише в останні п'ять років, але відносні показники розвитку

іпотечного ринку залишаються ще незначними. Сьогодні нерухомість купує у кредит лише 1 % населення, а мають потребу в іпотечному кредиті та можуть сплачувати проценти, як вважають експерти, – 10 % населення, тобто потенціал цього ринку достатньо високий. Інфраструктура іпотечного ринку різноманітна. Вона охоплює державні та комерційні структури, а саме: іпотечні асоціації та установи, банки, ріелторські, страхові компанії, оціночні фірми тощо. Суб'єктами іпотечних відносин стають банкіри, ріелтори, оцінювачі, нотаріуси, регістратори, страховики, позичальники. Інфраструктура іпотечної системи України з кожним роком ускладнюється. Заснована Державна іпотечна установа, єдина установа другого рівня на Україні, що працює з метою рефінансування іпотечних кредиторів та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності. Створена Українська національна іпотечна асоціація, що об'єднує 30 організацій активно працюючих на ринках фінансів та нерухомості з метою сприяння масовому поширенню по всій території України іпотечного фінансування. Орієнтуючись на світовий досвід, розпочався процес створення сервісних інституцій, виникає потреба в іпотечних брокерах, які координують діяльність усіх сторін іпотечних відносин, за кожною конкретною угодою. Консультації іпотечного брокера дозволяють клієнту зекономити кошти і час, підібрати оптимальну саме для нього програму іпотечного кредитування. На сьогодні цю функцію в основному виконують ріелтори, але вони, як правило, не володіють достатньою інформацією про іпотечні програми банків. Українська іпотечна система наближається до світових стандартів, але її структура повинна бути зрозумілою суб'єктам іпотечних відносин, насамперед позичальнику. Надмірне ускладнення іпотечної системи буде гальмувати подальший розвиток іпотечних відносин. На фоні світової іпотечної кризи у 2008 році спостерігається реверсивний хід подій на ринку іпотеки України. Очевидний факт його тимчасової стагнації. Саме у цей складний період потрібні зусилля усіх учасників іпотечних відносин, щоб зберегти досягнуте і створити умови для подальшого розвитку іпотечної системи.

Тема 3. . Іпотечний ринок житла в Україні

Інститут іпотечного ринку почав формуватися у розвинених країнах після другої світової війни. В цей період з'являється поняття "іпотечний ринок". У дисертації проведено розмежування між поняттями "іпотека", "іпотечне кредитування" та "іпотечний ринок". Іпотекою позначаються три взаємопов'язані між собою категорії: грошові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості, майнових прав, іпотечних цінних паперів; застава; іпотечний кредит. Іпотечне кредитування є одним з елементів іпотечного ринку. Іпотечний ринок частково відноситься до фінансових ринків, зокрема, до ринку довгострокових боргових зобов'язань, фондового та страхового ринків. Іпотечний ринок включає іпотечні сегменти ринків землі, житла та іншої нерухомості, а також ринку пенсійних послуг. З'ясовано, що іпотечний ринок житла – це система взаємовідносин на основі взаємодії інтересів у процесі купівлі-продажу житла за рахунок кредитів, забезпечених заставою житла, а також заставою іпотечних цінних паперів та майнових прав. Суб'єктами цього ринку є позичальники (заставадавці), кредитори (заставотримачі), інвестори, фінансові посередники, держава та органи місцевого самоврядування.

Виявлено, що появі іпотечного ринку житла передувало дві основні причини: по-перше, становлення ринку довгострокових кредитних зобов'язань, забезпечених заставою житла, по-друге, поява ринку іпотечних цінних паперів, емітованих на базі пулів кредитів (заставних).

Етапи становлення іпотечного ринку житла наступні. Спочатку сформувалися місцеві (локальні) іпотечні ринки, а згодом – національні іпотечні ринки житла. На сучасному етапі спостерігається процес формування субнаціональних іпотечних ринків житла. У пострадянських країнах іпотечний ринок житла знаходиться в стадії розвитку місцевих ринків.

Іпотечні ринки базуються як на однорівневій, так і на дворівневій системі іпотечного кредитування. Однорівнева система іпотечного кредитування включає первинних іпотечних кредиторів, позичальників та інвесторів. Встановлено, що основною відмінністю дворівневої системи іпотечного кредитування від однорівневої є наявність у ній закладів фінансування ліквідності, механізмів сек'юритизації іпотечних кредитів шляхом трансформації їх в емісійні іпотечні цінні папери, рефінансування іпотечних кредитів[6, с. 15-16].

Функціонують первинний і вторинний іпотечний ринки житла.

Основні функції іпотечного ринку у регулюванні розвитку економічної системи, як формування інвестиційних механізмів, забезпечення макроекономічної стабільності, вплив на зростання ВВП, забезпечення функціонування ринків нерухомості, формування обсягів внутрішнього ринку та платоспроможного попиту, забезпечення взаємозв'язку між фінансовими ринками та реальним сектором економіки.

Виявлено, що на цьому ринку існують ризики іпотечного кредитування, емісії іпотечних цінних паперів, невідповідності державного регулювання, запровадження нових кредитних продуктів, стратегічного управління, посилення нестабільності функціонування фінансових ринків та кон'юнктури на ринку житла.

Іпотечний ринок житла має власну організацію, що включає:

- правові засади ринку, законодавство про іпотеку, про іпотечні цінні папери, про ведення державного реєстру прав на нерухоме майно іпотек та угод з ними, банківське законодавство, законодавство про ощадно-будівельні каси;

- стандарти та правила іпотечного кредитування;

- органи державного регулювання, зокрема ті, які здійснюють регулювання діяльності банківських та небанківських фінансово-кредитних установ, що надають іпотечні кредити, регулювання обігу іпотечних цінних паперів, органи державної реєстрації прав власності, нотаріату, судові органи, спеціалізовані іпотечні агентства, органи місцевого самоврядування;

- саморегульовані організації, які визначають правила та норми поведінки на іпотечному ринку житла, захищають інтереси його учасників;

- інститути іпотечного ринку житла – фінансування іпотечних кредитів, рефінансування іпотечних кредитів, колективного інвестування, інформаційно-аналітичного забезпечення та мінімізації ризиків, правового забезпечення, фінансові посередники, індивідуальні інвестори;

- інструменти іпотечного ринку житла: акумулювання ресурсів на цілі іпотечного житлового кредитування, забезпечення іпотечних кредитів та їх сек'юритизації, рефінансування, державного

регулювання та державного стимулювання учасників іпотечного ринку житла, інформаційно-аналітичного забезпечення ринку;

- фінансові відносини, в які вступають суб'єкти іпотечного ринку житла – позичальники, кредитори, інвестори, держава і місцеве самоврядування, саморегульвні організації, фінансові посередники, суб'єкти інформаційно-аналітичного та правового забезпечення ринку, мінімізації ризиків[2, с. 34-36].

Іпотека вважається найефективнішим механізмом розв'язання житлових проблем населення. В європейських розвинених країнах кредити видаються строком на 15-30 років під 7-10% річних. У середньому родині доводиться віддавати 30% від всього доходу. Завдяки іпотеці можна оплатити 70% вартості житла. Підтримує також держава. Наприклад, в Бельгії, вона, по суті, списує половину цієї суми. Держава встановлює загальні правила, забезпечуючи ефективність взаємодії всіх учасників процесу житлового кредитування, а також прямими чи опосередкованими методами використовує бюджетні засоби для залучення додаткових інвестицій в житлову сферу. Державне регулювання іпотечного кредиту пов'язане насамперед із державними субсидіями, гарантіями і страхуванням. Мета цих заходів – зробити іпотечний кредит доступнішим для широкого загалу юридичних та фізичних осіб.

Не існує єдиної універсальної моделі іпотечного ринку житла та єдиної схеми організації іпотечного житлового кредитування. Існуючі в зарубіжних країнах моделі іпотечних ринків житла базуються на основі двох основних правових та економічних систем – європейській континентальній та англо-американській. Сучасна практика нагромадила різноманітні системи іпотечного фінансування масового будівництва житла, основними з яких є банківське іпотечне кредитування, система індивідуальних та колективних контрактних цільових будівельних заощаджень, іпотечне фінансування на основі емісії іпотечних цінних паперів, а також іпотечне рефінансування на основі емісії іпотечних цінних паперів на базі пулів іпотечних кредитів (закладних). Вказані системи згруповано в дві основні системи іпотечного фінансування – систему, яка функціонує на основі первинного іпотечного ринку житла, та систему, яка функціонує на базі первинного та вторинного іпотечних ринків житла (або однорівнева та дворівнева системи іпотечного фінансування).

Аналіз зарубіжного досвіду свідчить, що в Україні доцільно запроваджувати дворівневу систему іпотечного фінансування, сприяючи на початковому етапі розвитку однорівневій системі іпотечного фінансування. Це дозволить прискорити процес формування загальнонаціонального іпотечного ринку житла, створить передумови для включення іпотечного ринку житла України в систему міжнародного іпотечного ринку.

Становлення іпотечного ринку житла в Україні відбувається за несприятливих соціально-економічних передумов та зі значним запізненням. Це зумовлено помилковим проведенням ваучерної приватизації державного майна; незавершеністю процесів приватизації житлового фонду, який на сьогодні, в основному, перебуває як у комунальній, так і в приватній формах власності; стримуванням процесу введення в товарний обіг землі та деяких інших важливих ресурсів країни; не розмежованістю державного і комунального майна; глибокою соціально-економічною кризою; формуванням нових фінансово-кредитних механізмів у житловому будівництві, внаслідок чого основна частина населення виявилася неплатоспроможною на ринку житла. До чинників та передумов, в яких відбувається становлення іпотечного ринку житла в Україні, віднесено також нерозвинений характер фінансової системи, фінансових інститутів та фінансових інструментів, повільний розвиток банківської системи, подорожчання ресурсів, які можуть бути спрямовані на цілі іпотечного кредитування внаслідок великих ризиків, неплатоспроможність учасників іпотечного ринку, відсутність правового поля функціонування такого ринку, системи рефінансування іпотечних кредитів, державного стимулювання учасників ринку[8, с. 75-77].

Тема 4. Іпотечне кредитування споживчої і комерційної нерухомості

В Україні протягом тривалого часу відбувається бурхливе формування ринку нерухомості зі своїми проблемами, спадами та піднесеннями, що викликані як макроекономічною ситуацією, так і локальними подіями.

Нерухомість – це специфічний товар, що обертається в інвестиційній сфері. Для того, щоб нерухомість стала об'єктом угод, вона має бути ліквідною та необмеженою в обігу. Ліквідність визначається рівнем корисності нерухомості та доступності для інвестора чи користувача.

Найбільш поширене визначення ринку нерухомості дали американські вчені Дж.Фрідман та Н.Ордуей. На їхню думку ринок нерухомості – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси. Ринок нерухомості – це також взаємозв'язок суб'єктів ринку на основі принципів, методів та процедур.

Ринок іпотечної нерухомості – це частина ринку нерухомості, де формується попит та пропозиція на нерухомість, що може використовуватися як іпотека і забезпечує обіг капіталу в системі іпотечного кредитування. Отже, ринок іпотечної нерухомості є частиною цілого ринку, якому притаманні ті ж самі особливості, що й ринку нерухомості.

Залежно від типу нерухомості, яка виступає в якості заставного забезпечення, іпотечні ринки поділяються на:

- іпотечний ринок житла – кредитування купівлі фізичними особами житла на первинному та вторинному ринках нерухомості під заставу цього житла;
- іпотечний ринок землі – кредитування сільськогосподарських виробників під заставу земель сільськогосподарського призначення;
- іпотечний ринок комерційної нерухомості – кредитування суб'єктів господарювання під заставу нерухомості комерційного призначення;
- іпотечний ринок промислової нерухомості – кредитування суб'єктів господарювання під заставу нерухомості промислового призначення.

Ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Земля – найважливіший ресурс, що посідає виняткове місце в житті і діяльності будь-якого суспільства. Сьогодні в Україні великий потенціал закладено в ринок землі, однак на ньому спостерігається стагнація, а питання щодо використання земельних ділянок залишається одним з найважливіших і

найбільш обговорюваних. Підсумки земельної реформи поки що невтішні: формально ринок землі створений, але повністю не функціонує, особливо це стосується сільськогосподарських земель. Сьогодні сільські жителі мають на руках державні акти щодо права власності на землю. Однак на цьому ринкові перетворення поки що призупинено. Ті, хто отримав у результаті первинної приватизації право власності на землю, не могли його реалізувати через продаж земельної ділянки або використання її в якості забезпечення за кредитами. До 2010 року продавати або здійснювати придбання землі можна лише у межах до 100 га. І лише після 2010 року такі обмеження на обіг земельних ділянок буде відмінено. Такі обмеження було введено для попередження масового продажу сільськими мешканцями земель за безцінь та недопущення спекуляцій.

В Україні частка в загальному об'ємі введеного житла за рахунок державного бюджету не перевищує 5%, а основними джерелами фінансування стали кошти приватних інвесторів, власні кошти населення та кредити банків. Тому найбільшого розвитку отримав іпотечний ринок житла, в основному, завдяки фізичним особам, які прагнуть поліпшити свої житлові умови та іпотечний ринок комерційної і промислової нерухомості, завдяки юридичним особам, які користуються як кредитними ресурсами, так і нерухомістю, що знаходиться під заставою.

У структурі введеного житла за формою власників забудовників, які реалізували відповідні будівельні проекти, прослідковується тенденція збільшення частки приватних компаній та населення. Це цілком нормальний процес для етапу переходу до ринкової економіки і є відображенням як результатів приватизації, так і ефективності приватних підприємств порівняно з державними та муніципальними.

В Україні потребують житла біля 2,3 мільйони сімей, з них 650 тисяч пільговики, яких житлом має забезпечити держава, крім того існує декілька мільйонів сімей, які потребують покращення житлових умов. Програма кредитування молодіжного житлового будівництва в нашій країні передбачає фінансування у розмірі 77 млн. грн. на рік, цього вистачає лише на 1500 квартир для молодих сімей. Варто наголосити на тому, що Уряд продовжує у своїх програмних документах робити ставку на бюджетні або пов'язані з бюджетними джерелами фінансування будівництва (прямі інвестиції, пільгові кредити). Внаслідок цього держава стає заручником сформованої політики, що має яскраво виражений соціальний характер і реалізувати її через обмежені бюджетні ресурси швидше за все не вдасться.

Починаючи з другої половини 2000 року на вторинному ринку житлової нерухомості спостерігається постійне зростання цін. При чому, якщо за перше півріччя 2002 року вони зросли в середньому на 10-15%, то вже з середини року темпи зростання значно збільшились. Що цікаво, на нього не вплинув навіть сезонний фактор, суть якого полягає у зниженні активності в літні відпускні місяці. При цьому попит на деякі категорії квартир, а саме, на однокімнатні та двокімнатні в районах масової забудови значно зріс. Водночас спостерігається збільшення попиту на "елітне житло". Сьогодні елітними вважаються квартири в будинках, які мають відповідну інфраструктуру: охорону, автостоянку, облаштовану прилеглу територію, сучасні засоби комунікацій, магазини, медичне обслуговування, пральню тощо.

Якщо розглянути регіональну структуру з будівництва житла, то більш-менш позитивна тенденція спостерігається у столиці України. За останні п'ять років об'єми житлового будівництва збільшуються щороку на 200 тис. кв. м. В інших регіонах України ситуація дещо інша. Певна активність проявляється лише у деяких областях: Дніпропетровській, Донецькій, Запорізькій, Львівській, Одеській, Харківській, інші ж області відстають від Києва у десятки разів.

Український ринок комерційної нерухомості характеризується відносно стабільною динамікою товарообігу. Найбільш перспективними є офісно-адміністративний та промислово-складський сегменти ринку. Ринок іпотеки комерційної нерухомості існує у промислових та економічних центрах України, особливо в столиці. Підвищення інтересу вкладень в офісну комерційну нерухомість пов'язаний насамперед з тим, що в Києві щороку з'являються нові підприємці, які активно шукають приміщення для своїх представництв. Сьогодні на цьому ринку спостерігається дефіцит площі, в тому числі для оренди.

Перспективний напрямок ринку комерційної нерухомості Києва – торгівельні площі. Попит на оренду магазинів, як свідчать ріелтори, за останній час значно виріс, крім того, спостерігається постійний інтерес до будь-яких торгівельних площ: від 40 кв. м. до декількох тисяч. В той же час, пропозиція торгівельних центрів, що мають зручні зали, стильний дизайн, сучасну систему вентиляції, охорону, парковку, недостатня і тому такий тип нерухомості також у дефіциті.

Тенденції, що спостерігаються на ринку комерційної нерухомості в Києві, властиві й регіональним центрам, однак рівень попиту і пропозиції в них визначається рівнем доходів населення та фінансовими можливостями підприємств, які є потенційними покупцями або орендарями нерухомості. На жаль, говорити про серйозний потенціал ринку комерційної нерухомості у невеликих містах та сільській місцевості сьогодні не доводиться, оскільки загальна економічна ситуація поки

що залишається нестійкою.

З початку 2002 року, станом на перше січня 2003 року загальна сума кредитів, що забезпечені іпотекою, становила 2476 млн. грн., тобто з початку 2002 року зросла на 72,5% або на 1040 млн. грн. На перше липня 2003 року заборгованість за іпотечними кредитами вже становила 3 385 млн. грн., а це означає, що за півроку даний показник зріс ще на 40%.

Отже, слід зазначити, що в Україні обсяг ринку житлової нерухомості значно більший за ринок комерційної нерухомості, оскільки на сьогодні попит на житло досить високий, а норма прибутку на ринку житлової нерухомості іноді перевищує аналогічний показник для комерційної нерухомості. Комерційні банки є основними учасниками ринку іпотечної нерухомості й активно використовують іпотеку для забезпечення кредитів як корпоративним клієнтам, так і фізичним особам. На жаль, іпотечні житлові кредити на сьогодні становлять лише 2,5% кредитного портфелю банків.

Є дві основні форми відносин банків з громадянами, які хочуть використати житлову іпотеку: кредитування громадян, які беруть участь в частковому будівництві житла та купівля житла на вторинному ринку.

Із 158 банків, які фактично діють в Україні, на ринку іпотечного кредитування працюють лише 35. За останні роки операції з іпотечного кредитування стали надавати провідні банки України, а саме: ВАТ "Ощадбанк" – 13% ринку, ВАТ "Укрексімбанк" – 10%, АКБ "Надра" – 7%, АКБ "Аркада" – 6%, АКБ "Правекс-банк" – 5%, АППБ "Аваль" – 8%, ЗАТ КБ "Приватбанк" – 4%, АКБ "Укрсоцбанк" – 3%, Райффайзенбанк – 3%, що становить 60% від усього ринку. Саме ці банки й мають найрозгалуженішу мережу філій та відділень на території України і саме між ними відбувається конкуренція на ринку іпотечного кредитування (рис. 1). Це призводить до зменшення ставок за кредитами, спрощення процедури та скорочення строків прийняття кредитного рішення, а також розширення пунктів продажу. Варто зазначити: якщо набута динаміка іпотечних кредитів зберігатиметься на такому ж рівні, то в перспективі може статися накопичення критичної маси таких активів. Тобто, їх нарощення залежатиме від можливостей кредитних установ відносити ліквідність за рахунок рефінансування під забезпечення такими активами. Тому вкрай необхідно запровадити функціонування іпотечних цінних паперів як засобу рефінансування таких активів.

З огляду на недостатню зацікавленість банків у розширенні практики іпотечного кредитування, варто наголосити на таких факторах:

- масштаби довгострокового іпотечного житлового кредитування обмежені короткостроковою ресурсною базою банків, оскільки збільшення частки довгострокових кредитів може призвести до порушення ліквідності балансу банку;
- висока ціна залучених ресурсів для банків, яка і визначає вартість кредитів, що надаються;
- не повністю сформоване законодавче поле в галузі іпотечного кредитування, що і визначає високі ризики іпотечного кредитування, які закладаються банками у процентні ставки за кредитами;
- ризики, пов'язані з правовими і судовими труднощами при відчуженні майна, що є предметом застави оцінюються банками достатньо високо, що призводить до завищення процентних ставок за кредитами для населення;
- складність оцінки платоспроможності позичальника через можливість існування неофіційних доходів.

Крім того, комерційною іпотекою, як правило, забезпечуються кредити в гривні юридичним особам на відносно невеликі терміни від 1 до 3-х років. Використання комерційними банками нерухомості в якості забезпечення повернення кредитів характеризується низьким значенням відношення величини кредиту до вартості застави – не більше 50 %, тоді як для кредитів, що забезпечені житловою іпотекою це значення дещо більше і становить 75-80%. Переважна більшість іпотечних кредитів комерційними банками надається в іноземній валюті. Це пояснюється не тільки спробою мінімізувати певні ризики, але й тим, що розрахунки на вторинному ринку житлової нерухомості традиційно проводяться в іноземній валюті. Але не зважаючи на всі перелічені проблеми, слід відмітити, що банки все більше уваги приділяють кредитуванню під заставу комерційної та житлової нерухомості.

Треба відмітити також участь страхових компаній на ринку іпотечної нерухомості. Так, відповідно Закону України "Про іпотеку", обов'язковою умовою іпотечного договору є те, що іпотекодавець (позичальник) повинен застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, псування чи пошкодження. При цьому вигодонабувачем відповідно до договору страхування є іпотекодержатель (кредитор), а страховий поліс є гарантією забезпечення виданого банком кредиту.

Українська інноваційна страхова компанія "Інвестсервіс" розробила програму страхування житла при іпотечному кредитуванні: страхування квартири, що купується клієнтом у розстрочку під банківське кредитування. Квартира передається під заставу банку до повного розрахунку клієнтом за кредитом. Програма надає страховий захист від збитків, загибелі чи пошкоджень, викликаних:

пожежею, вибухом, ударом блискавки, падінням літальних апаратів чи їхніх частин; стихійними лихами (бурі, вихор, урагани, смерч, дії підземного вогню, град, снігопад, злива, землетрус, лавина, зсув, обвал, осідання ґрунту); залиття водою з водопровідної, каналізаційної чи опалювальної систем; протиправними діями третіх осіб. Страхові тарифи від усіх перерахованих ризиків складають 0,36% - 0,40%. Така програма розроблена і введена в дію страховою компанією "Аркада-Гарант", яка спеціалізується на страхуванні застави майна (квартир) фізичних осіб-позичальників банку "Аркада".

Крім того, іпотечним законодавством в Україні передбачено ще декілька обов'язкових видів страхування — страхування фінансових ризиків; неотримання, несвоєчасного отримання або отримання не в повній сумі платежів за договорами про іпотечні кредити та платежі за іпотечними сертифікатами; страхування будівельно-монтажних робіт забудовника і страхування відповідальності забудовника перед третіми особами відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю".

Не зважаючи на розширення ринку нерухомості, спектр послуг та угод на ньому досить обмежений. Кредитування в основному здійснюється як надання позики під заставу вже існуючих об'єктів, а фінансування проектів, що будуються, банками здійснюється рідко та вибірково. Основними видами бізнесу, що пов'язані з нерухомістю, є брокерські послуги, нотаріальні послуги, оцінка нерухомості та страхування. При цьому варто зазначити, що оцінка майна, як правило, здійснюється власними штатними експертами кредитора, який зацікавлений в оцінці, а страхування – за участю дочірніх компаній кредитора.

На сьогодні ринок іпотечної нерухомості в Україні перебуває на етапі свого становлення, проте особливості його функціонування визначаються лише узагальненими показниками. Така ситуація є цілком об'єктивною, однак існують чисельні проблеми у сфері законодавчого забезпечення іпотечних відносин в Україні.

4. Завдання для опрацювання матеріалів практичних занять

2.1. Загальні методичні вказівки

Загальна ціль практичного заняття - формування умінь та навичок щодо практичного застосування теоретичних знань шляхом виконання студентом завдань та вправ за відповідною тематикою.

Форми проведення практичного заняття.

Практичне заняття проводиться в навчальній аудиторії.

Тривалість заняття - 2 академічні години.

Методи навчання, що використовуються:

- розгляд конкретних ситуацій;
- вирішення умовних числових прикладів.

При виконанні практичної роботи студент **повинен**:

- ознайомитись з умовами завдання;
- скорочено викласти вхідні умови завдання;
- переглянути відповідний теоретичний матеріал;
- провести розрахунки показників, які необхідно визначити згідно з завданням;
- проаналізувати отримані результати розрахунку та сформулювати відповідь на питання, поставленні у завданні.

2.2. Практичні заняття «Розрахунок параметрів кредитних операцій,

використовуваних для фінансування угод на іпотечному ринку»

1) Ціль роботи – формування умінь та навичок практичного застосування знань з сутності, порядку розрахунку та економічного тлумачення параметрів кредитних операцій комерційного банку, спрямованих на виконання угод на іпотечному ринку.

2) Методичні рекомендації до виконання практичної роботи

До ключових питань практичного заняття відносяться:

- практичне використання різних методів нарахування процентних ставок за кредитами;
- розрахунок параметрів операцій з фінансування угод юридичних та фізичних осіб на іпотечному ринку ;
- розрахунок параметрів кредитних операцій

Основні розрахункові формули:

Начислення процентів за методами:

- "факт/факт" – при розрахунку суми відсотків використовується фактична кількість днів у місяці та році:

$$I_d = S_d r_d \frac{t}{365(6)} \quad (2.1)$$

де I_d - проценти по кредиту за період t , грн.; S_d - сума кредиту, грн.; r_d - фіксована процентна ставка по кредиту за період t , частки од.

- "факт/360" - при розрахунку суми відсотків використовується фактична кількість днів у місяці, але умовно в році - 360 днів.

$$I_d = S_d r_d \frac{t}{360} \quad (2.2)$$

- "30/360" - при розрахунку суми відсотків використовується умовна кількість днів у місяці - 30 та у році - 360.

$$I_d = S_d r_d \frac{30 \cdot n}{360} \quad (2.3)$$

де n – кількість повних місяців використання кредиту, од.

Нарахування простих відсотків на залишок боргу

$$P = S_{кр} r \frac{t}{365} \quad (2.4)$$

де $S_{кр}$ - сума залишку боргу у відповідному періоді, грн.; r - базова процентна ставка по кредиту, долі од.; t - кількість днів використання основної суми боргу, днів;

365 - часова база обчислення процентної ставки по кредиту, днів

Нарахування відсотків за іпотечною схемою

$$PMT = \frac{S_{кр}}{\sum_{t=1}^{12} \frac{1}{\left(1 + \frac{r}{12}\right)^t}} \quad (2.5)$$

де t – період нарахування відсотків за використання кредиту, днів;

Поправка на процент при змінній ставці процента за іпотечною схемою:

$$S_{\%} = S_{кр}^{зал} * (r_{ном} - r_{поч}) / 12 \quad (2.6)$$

де $r_{ном}$ – поточна річна процентна ставка по кредиту, долі од., $r_{поч}$ – початкова річна процентна ставка по кредиту, долі од.

Штрафні санкції за несвоєчасне погашення основної суми боргу:

$$P_{ум}^{осн} = \sum_{j=1}^K S_{np,j} m r \frac{t_{np,j}}{365} \quad (2.7)$$

де $S_{np,j}$ - сума j -го простроченого платежу по основній сумі боргу, грн.; m - мультиплікатор штрафної процентної ставки в порівнянні з базовою (зазвичай $m=2$), долі од.; $t_{np,j}$ - кількість днів прострочення платежу по j -ій сумі боргу, днів; 365 - часова база обчислення процентної ставки по кредиту, днів .

Штрафні санкції при невчасній оплаті процентів по кредиту

$$P_{ум}^{np} = \sum_{j=1}^K r_{ум} S_{ум}^{np} S_{прос,j}^{np} t_{np,j} \quad (2.8)$$

де $r_{ум}$ – пеня за кожен день прострочення j -го процентного платежу, долі од.; $S_{прос,j}^{np}$ - j -а сума прострочених до сплати процентів за кредитом, грн.; $t_{np,j}$ - кількість днів прострочення j -го платежу процентів за кредитом, днів.

3) Типові задачі заняття:

Задача 1.

Фізична особа має намір отримати кредит в сумі 50 000 грн. терміном на 5 років по ставці 21% річних на умовах обслуговування боргу наприкінці терміну дії кредитної угоди. Визначте суму відсотків за користування кредитом та загальну суму до сплати у визначений договором термін.

Задача 2.

Фізична особа має намір отримати кредит в сумі 20 000 грн. терміном на 3 роки на умовах обслуговування боргу наприкінці терміну дії кредитної угоди. Відомо, що у

визначений договором термін позичальник має сплатити 29 900 грн. Визначте відсоткову ставку за користування кредитом, за якою розрахована вказана сума до сплати.

Задача 3.

Фізична особа має намір отримати кредит в сумі 10 000 грн. по ставці 25 % річних на умовах обслуговування боргу наприкінці терміну дії кредитної угоди. Відомо, що у визначений договором термін позичальник має сплатити 15 000 грн. Визначте період дії договору, за який розрахована вказана сума до сплати.

Задача 4.

Фізична особа має намір отримати кредит по ставці 20 % річних терміном на 5 років на умовах обслуговування боргу наприкінці терміну дії кредитної угоди. Відомо, що у визначений договором термін позичальник має сплатити 50 000 грн. Визначте суму кредиту за договором, на яку може розраховувати позичальник.

Задача 5.

Фізична особа має намір отримати кредит в сумі 30 000 грн. терміном на 5 років по ставці 20% річних на умовах повернення суми кредиту наприкінці терміну дії кредитної угоди зі сплатою відсотків за користування кредитом щорічно. Визначте суму відсотків за користування кредитом наприкінці кожного періоду обслуговування боргу та загальну суму відсотків за весь період дії договору.

Задача 6.

Фізична особа має намір отримати кредит в сумі 40 000 грн. терміном на 4 роки по ставці 25% річних на умовах повернення суми кредиту наприкінці терміну дії кредитної угоди зі сплатою відсотків за користування кредитом кожні пів року. Визначте суму відсотків за користування кредитом наприкінці кожного періоду обслуговування боргу та загальну суму відсотків за весь період дії договору.