# БАНКИ

УДК 336.77

## БАНКОВСКИЕ РЕСУРСЫ КАК ИСТОЧНИК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

**Бондарь А.П.**, к.э.н., доцент, ТНУ им. В.И. Вернадского
**Исаева М.А.**, магистрант, ТНУ им. В.И. Вернадского

Рассмотрен вопрос формирования банковских ресурсов как источника ипотечного кредитования. Акцентируется внимание на необходимость усовершенствования механизма формирования ресурсной базы для ипотечных кредитов и выделены пути его дальнейшего развития.

*Ключевые слова:* ипотечное кредитование, банковские ресурсы, механизм формирования банковских ресурсов

**ВВЕДЕНИЕ**

Ипотечное кредитование — это долгосрочное вложение банковских ресурсов под залог недвижимости. Как любой механизм инвестирования, рассчитанный на продолжительное время, ипотечное кредитование в Украине сталкивается с главной проблемой — отсутствием долгосрочных банковских ресурсов в необходимых объемах и за приемлемую цену. Возможности банков относительно осуществления ипотечного кредитования и дальнейшего наращивания его объемов во многом определяются ресурсами, что и обуславливает актуальность исследования.

Проблема формирования ресурсов является одной из самых сложных и вместе с тем важным направлением банковского менеджмента. Исследованию составляющих ресурсной базы банковского учреждения, некоторых аспектов их формирования и управления посвящены работы таких украинских и зарубежных ученых, как А.М. Мороз, М.Д. Алексеенко, Л.А. Костирко, Т.В. Пащенко, М.М. Агеев, В.В. Киселев.

В частности в роботах А.М. Мороза, М.Д. Алексеенко освящены теоретические основы формирования банковских ресурсов в условиях рыночной экономики, раскрыт механизм формирования основных элементов — собственного капитала, привлеченных и заемных средств, затронуты проблемы формирования капитала в Украине. Концептуальные основы, связанные с управлением банковскими ресурсами, исследовали в упомянутых работах В.В. Киселева, Л.А. Костирко, Т.В. Пащенко, М.М. Агеева.

Некоторые аспекты формирования и управление инвестиционными ресурсами на уровне финансового рынка рассматривала Т.И. Лепейко. А.П. Вожжов, Н.В. Кузнецова исследовали особенности банковского финансирования инвестиционных программ, а также механизм трансформации краткосрочных банковских ресурсов в долгосрочные.

Проблему формирования ресурсов ипотеки изучали ученые и практики, однако системные исследования и рекомендации по итогам анализа формирования банковских ресурсов ипотечного кредитования до сих пор не осуществлены.

**ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ**

Целью статьи является уточнение теоретических положений формирования банковских ресурсов как источника ипотечного кредитования в Украине и обоснование направлений дальнейшего развития.

**РЕЗУЛЬТАТЫ**

Ипотечные кредиты в США составляют около 26-30% ресурсов коммерческих банков, в том числе ипотечные жилищные кредиты населению — 18-20% (ипотечные кредиты формируют 45% совокупного кредитного портфеля, из них ипотечные кредиты населению составляют 67%) [3, с. 37]. В Украине кредитная деятельность банков характеризуется противоположными показателями. Объемы инвестиционного финансирования банками — чрезвычайно низкие. На ипотечное кредитование направляется менее чем 5% совокупных банковских ресурсов, ипотечные кредиты составляют около 6% совокупного кредитного банковского портфеля. Это свидетельствует об огромном потенциале развития ипотечных операций, для эффективной реализации которого банки нуждаются в немалых средствах.

Отметим, что формируя ресурсы за счет депозитов стоимостью 9-10%, предоставлять долгосрочные кредиты под 6% годовых (как в США) украинские банки не в состоянии. Кроме того, преимущественно краткосрочный характер депозитов создает для банков, выдающих кредиты сроком от 10 лет, дополнительный риск снижения ликвидности [3, с. 40].

Формирование ресурсов банковскими учреждениями осуществляется в тесной взаимосвязи с запланированными направлениями их распределения. Кроме того, процесс распределения ресурсов, в свою очередь, во многом определяется эффективностью использования имеющихся ресурсов и потенциалом их наращивания в будущем. Чем больше ресурсов будет направляться на ипотечное кредитование, тем ниже будет процент, тем большая часть населения сможет воспользоваться кредитом, возрастет спрос на недвижимость и другую сопутствующую продукцию, расширится производство, тем более богатыми будут люди, тем больше ресурсов будет формироваться банковской системой. Развитие ипотечного кредитования по

круговой схеме будет оказывать содействие появлению так называемых регенерационных банковских ресурсов, т.е. ресурсов, накопление которых в банках происходит вследствие мультипликативного влияния ипотечного кредитования на экономику в целом.

Одной из главных проблем системы ипотечного кредитования в условиях современной Украины является сложность привлечения долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования [2, с. 50].

Слишком «короткие» и дорогие привлеченные ресурсы сильно ограничивают возможности украинских банков при ипотечном кредитовании. Ни один банк не в состоянии формировать свой кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам, объемам и ставкам рано или поздно приводит банк к потере ликвидности и банкротству.

В условиях кризиса имеются три основные стратегии привлечения банками финансовых ресурсов для ипотечного кредитования:

1) ориентация на депозитные источники кредитных ресурсов (депозиты населения и юридических лиц);

2) ориентация на кредитные источники (кредитные линии украинских и иностранных кредитных организаций, средства институциональных инвесторов, целевые облигационные займы);

3) ориентация на государственные источники (целевые средства бюджета или «антикризисных» фондов на ипотечное кредитование) [1, с. 30].

При этом, как правило, в условиях кризиса наиболее эффективными для сохранения и развития ипотечного кредитования могли бы оказаться «государственные» источники, но в условиях отсутствия эффективных ипотечных моделей, стагнации на рынке недвижимости и других кризисных рисков предоставление государственных средств банкам оказалось неэффективным, так как предоставленные средства не доходят до конечного потребителя, не попадают в реальную экономику, что приводит к дальнейшему усилению кризисных явлений.

Одним из выходов из сложившейся ситуации является попытка банков создать новые, антикризисные или альтернативные ипотечные модели, которые являются смесью американской и германской модели ипотечного кредитования. Сущность их заключается в предварительном накоплении потенциальным заемщиком в течение нескольких лет первоначального взноса (или части кредита) с дальнейшим предоставлением банком обычного ипотечного кредита с пониженной ставкой. В данной модели велика вероятность риска для населения остаться просто потенциальным заемщиком [6, с. 98].

В мировой и украинской банковской практике выработаны эффективные механизмы формирования ресурсов ипотечного кредитования, к которым относятся:

1. Финансирование в рамках автономной модели. Источниками средств для выдачи кредитов являются депозиты (накопления) лиц, одновременно являющихся и вкладчиками, и заемщиками. Однако, как правило, ипотечный кредит составляет только 50-60% стоимости приобретаемого или строящегося жилья. В связи с этим заемщиком вынужден привлекать дополнительные ресурсы (собственные средства или банковский кредит). В условиях кризиса такая модель является неэффективной, так как снижается количество депозитов в банках, и возникают сложности привлечения заемщиком дополнительных ресурсов.

2. Финансирование через срочные вклады и срочные займы. Данная система является достаточно рискованной в связи с дисбалансом сроков привлечения и размещения ресурсов. Использование заемных средств, аккумулированных через срочные займы, в том числе и в качестве дополнительно необходимых ресурсов, в условиях кризиса затруднительно.

3. Рефинансирование кредиторов через операторов вторичного рынка ипотечных кредитов. Мировая практика показывает, что эффективным способом решения проблемы рефинансирования является создание вторичного рынка ипотечного кредитования. Существование и нормальное функционирование вторичного рынка ипотечных кредитов имеет огромное значение, поскольку вторичный рынок обеспечивает средствами первичный ипотечный рынок и решает проблемы банков по рефинансированию долгосрочных ипотечных кредитов.

4. В открытой модели кредитно-финансовые организации финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Они выдают ипотечные кредиты и обслуживают их. Но, выдав заем (кредит), организация (банк) продает ипотечный кредит третьему лицу — финансовому инвестору, который является оператором вторичного рынка ипотечных кредитов. Вырученные средства финансово-кредитные организации снова пускают в оборот, выдавая новые займы. Их прибыль складывается из сборов за предоставление кредитов и платежей за их обслуживание.

Модель интересна для финансового инвестора в случае стабильного или растущего рынка недвижимости и высоких процентных ставок по ипотечным кредитам.

5. Рефинансирование путем эмиссии ипотечных ценных бумаг, имеющих коллективную гарантию — американская модель. Данная модель в условиях последнего экономического кризиса оказалось неэффективной, что проявилось в повышении процентных ставок, уменьшении размера кредита, ужесточении требований к заемщикам.

6. Рефинансирование через систему коллективных инвестиций, предусматривающую организацию в регионах специализированных фондов, денежные средства которых должны быть направлены исключительно на приобретение закладных. Данная модель не получила распространения в Украине.

7. Выпуск банками ипотечных облигаций, обеспеченных закладными, и их реализация на финансовом рынке.

8. Рефинансирование ипотечных операций путем привлечения инвесторов через систему общих фондов банковского управления, которая является одной из действующих в Украине форм осуществления коллективных инвестиций.

**ВЫВОДЫ**

В Украине основным источником ипотечного кредитования по прежнему остаются депозиты банков. Механизмы рефинансирования ипотечных кредитов используются редко, хотя опыт развитых стран подтверждает их эффективность.

Необходимо отметить, что только сочетание различных источников и способов финансирования позволит развивать систему ипотечного кредитования на Украине, а также обеспечить рыночную систему ипотечного кредитования необходимыми ресурсами, сделать ее сбалансированной, а потому менее рискованной, что даст необходимые гарантии привлечения инвестиций в Украину.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Алексєєнко Л.М. Актуальні проблеми мобілізації фінансового капіталу / Л.М. Алексєєнко // Фінанси України. — 2004. — №5. — С. 30-38.

2. Буряк В. Економічні межі кредиту в забезпеченні ефективності кредитної діяльності банку / В. Буряк, В. Волохов // Банківська справа. — 2002. — №6. — С.50-56.

3. Вожжов А.П. К вопросу оценки ресурсного потенциала ипотечного кредитования / А.П. Вожжов, Е.Л. Гринько // Актуальні питання удосконалення фінансово-кредитного механізму в Україні. Збірн. наук. пр. наук-практ. конференції: 29-30 травня 2002 р. — Запоріжжя, 2002. — С. 37-42.

4. Вожжов А.П. Інвестиційне кредитування комерційними банками / А.П. Вожжов, О.Л. Бондар, С.В. Бородин, Н.В. Попова // Фінанси України. — 2003. — №12. — С. 84-97.

5. Овсянников Д.Н. Азы ипотечного кредитования, или об ипотеке по-русски: [монография] / Д.Н. Овсянников — М.: Экономика, 2006. — 439 с.

6. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: виды ипотечных кредитов; рынок ипотечного капитала; нормативно-правовое регулирование: [учебное пособие] / И.А. Разумова — СПб.: Питер, 2005. — 208 с.

Стаття надійшла до редакції 2 березня 2012 року