

ТЕМА 4. ФУНКЦІЇ ТА ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ ІПОТЕЧНИХ БАНКІВ

4.1. Функції іпотечних банків

Усі банки є фінансовими посередниками в системі накопичення і розподілу фінансових ресурсів. Однак, таке опосередкування припускає надання безлічі різноманітних послуг і здійснення різних операцій, притаманних банкам. На основі того, що кожний конкретний банк одні послуги надає в більшому обсязі, а інші не надає зовсім, і виникає банківська спеціалізація.

Іпотечний банк – банк, що спеціалізується на наданні довготермінових кредитів під заставу нерухомості (будівель, землі тощо) та випуску заставних листів, забезпечених нерухомістю.

Основною функцією іпотечних банків є рефінансування через емісію іпотечних цінних паперів.

Такі цінні папери мають двояке забезпечення у вигляді грошової заборгованості позичальника за іпотечним кредитом та у вигляді заставленого майна, що банк міг би продати при порушенні позичальником запланованих термінів погашення кредиту. Додатковою гарантією такого цінного паперу є оголошені розміри капіталу іпотечного банку. Загальною ж рисою цінних паперів, що випускаються іпотечними банками на основі іпотечних кредитів, є те, що вони можуть продаватися на вторинному ринку іпотечних кредитів, включаючи продаж іпотечних кредитів іншим інвесторам і продаж заснованих на іпотечних кредитах цінних паперів. Таким чином, за посередництвом іпотечного банку відбувається пряме і зворотне (стосовно інвесторів і позичальників) переміщення коштів, забезпечених нерухомістю. Крім того іпотечні банки мобілізують грошові кошти за допомогою залучення внесків фізичних осіб, міжбанківських кредитів тощо. Гарантією повернення залучених коштів є можливість реалізації заставленої нерухомості. В силу цього, в результаті діяльності іпотечних банків здійснюється такий процес, при якому грошові кошти, витрачені на покупку нерухомості, можуть бути знову введені в обіг.

Зазначене поширюється на всі країни без огляду на їхню національну специфіку і є особливо актуальним для України. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомості та емісія на цій основі іпотечних цінних паперів, дадуть можливість мобілізувати в значних масштабах заощадження українського населення і спрямувати їх на інвестування перспективних секторів української економіки, а також забезпечити появу зарубіжних портфельних інвесторів, які через придбання іпотечних цінних паперів здійснюватимуть інвестування в національну економіку.

1. Рефінансування через довгострокові банківські зобов'язання: має важливе значення в Данії та Німеччині відповідає законодавству Австрії, Греції, Іспанії, Португалії, Франції та Швеції нововведення в Польщі, Словаччині, Угорщині, Чехії.

2. Короткострокове рефінансування: поширене в Бельгії, Великій Британії, Ірландії, Люксембурзі.

3. Рефінансування через емітовані небанківськими іпотечними установами боргові зобов'язання, дійсні при наявності додаткових гарантій (рефінансування шляхом «mortgage backed securities»: має важливе значення в США (державні гарантії).

Основна функція іпотечних банків зумовлює інші їхні функції, а саме посередницьку, трансформаційну і стабілізаційну.

У вітчизняній і закордонній практиці кредитування виділяються принципи цільового характеру кредиту, повернення, строковості, платності і забезпеченості. Розглянемо ці принципи стосовно діяльності іпотечних банків.

4.2. Види діяльності іпотечних банків

Оскільки практика іпотечного кредитування в Україні майже відсутня, визначення видів діяльності іпотечних банків потребує врахування зарубіжного досвіду.

В Німеччині згідно із Законом про іпотечні банки (ЗІБ) види діяльності цих банків поділяються на основні, додаткові та допоміжні.

Основні види діяльності визначає § 1 ЗІБ. До них віднесено:

кредитування під заставу нерухомості, яка розташована на території Німеччини, в розмірі 60 % від її вартості (60 % – межа застави від вартості нерухомості, визначена § 11 ЗІБ);

емісію закладних листів у межах 60 % від вартості заставленої нерухомості;

кредитування німецьких корпорацій та інститутів громадського права, а також третіх осіб за умови, що гарантами виступають зазначені корпорації;

емісію комунальних боргових зобов'язань (згідно з § 41 ЗІБ) на основі придбаних вимог до інститутів громадського права.

Додаткові та допоміжні види діяльності перераховані в § 5 ЗІБ. Додаткові види діяльності:

кредитування інших держав-членів Європейського Співтовариства, інших держав-членів Угоди про європейський економічний простір, прийняття повних гарантій щодо наданих кредитів;

кредитування під заставу нерухомості в державах-членах Європейського Співтовариства, в державах-членах Угоди про європейський економічний простір та в Швейцарії;

кредитування під заставу нерухомості, яка розташована на території Німеччини, в сумах понад 60 % від її вартості (джерелом такого кредитування не можуть бути кошти від емісії закладних листів);

прийняття вкладів;

отримання кредитів;

зберігання цінних паперів;

управління цінними паперами;

обмежена участь у діяльності підприємств, якщо така участь сприяє основному чи додатковому видам діяльності.

Допоміжні види діяльності допускаються лише в разі їх сприяння основному чи додатковому виду діяльності. До них належать:

- розміщення вільних коштів в інших банках;
- скупка цінних паперів власної емісії.

З урахуванням зарубіжного досвіду, специфіки сучасної української економіки та перспектив її розвитку майбутню діяльність іпотечних банків в Україні також доцільно поділити на основні, додаткові та допоміжні види. Перелік цих видів міг би бути приблизно таким:

1. Основні види діяльності іпотечних банків в Україні мають включати:

- середньо- та довгострокове кредитування під заставу нерухомості, розташована на території України, в межах 50 % від її вартості;
- емісію іпотечних облігацій у межах 50 % від вартості заставленої нерухомості.

2. Додаткові види діяльності іпотечних банків в Україні повинні передбачати:

- середньо- та довгострокове кредитування під заставу нерухомості, розташована на території України, в межах понад 50 % від її вартості (джерелом такого кредитування не можуть бути кошти від емісії іпотечних облігацій);
- кредитування під заставу нерухомості, яка розташована поза Україною;
- короткострокове кредитування під заставу рухомого та нерухомого майна;
- відкриття ощадних і строкових рахунків для юридичних і фізичних осіб;
- отримання кредитів;
- емісію векселів і депозитних сертифікатів;
- операції з цінними паперами, дорогоцінними металами та іноземними валютами;
- участь у діяльності підприємств, якщо така участь пов'язана з основним чи додатковим видами діяльності.

3. Допоміжні види діяльності іпотечних банків в Україні повинні бути спрямовані на сприяння основним або додатковим видам діяльності. Це:

- розміщення вільних коштів в інших фінансово-кредитних установах;
- скупка цінних паперів власної емісії.

Пропозиції щодо поділу майбутньої діяльності іпотечних банків в Україні на основні, додаткові та допоміжні види не слід вважати механічним копіюванням іноземного досвіду.

Реалізуючи на практиці принцип цільового характеру кредиту, іпотечні банки орієнтуються на потреби окремих галузей економіки в довгострокових грошових ресурсах. Зокрема, через тривалість виробничого циклу і повільного зростання доходів при вкладенні капіталу в сільське господарство виникає потреба в довгострокових кредитах з умовою поступового погашення. Значні витрати необхідні для створення і реалізації на ринку житла через високу матеріалоємність і капіталоємність будівельного виробництва. Купівля

основних виробничих фондів, фінансування капіталовкладень, що повільно повертаються, у промисловості може здійснюватися тільки за допомогою таких кредитів.

Оскільки потреба в довгострокових кредитах існує, насамперед, у сільському господарстві, промисловості, будівництві і при купівлі житла, то іпотечні банки, в залежності від об'єкта кредитування, можуть видавати земельний іпотечний кредит (придбання й освоєння земельних ділянок), житловий іпотечний кредит (купівля житла), промисловий іпотечний кредит (купівля основних фондів на промислових підприємствах), будівельний іпотечний кредит (будівництво житлових і нежитлових будівель). Зокрема, промислове іпотечне кредитування дає можливість модернізації виробництва, призводить до збільшення якості й конкурентноздатності продукції, практично у всіх галузях. Таким чином, іпотечний банк задовольняє потреби в довгострокових кредитах цілого ряду галузей економіки і населення.

Цільова спрямованість іпотечних кредитів обумовлює тривалі терміни повернення кредиту і поступовість його погашення. Звідси виникає специфіка при реалізації іпотечним банком таких принципів кредитування як повернення і строковість. Повернення коштів при іпотечному кредитуванні відбувається протягом тривалого періоду (5-30 років). При цьому, відсотки по іпотечному кредиту звичайно нижчі в порівнянні з іншими кредитами.

У свою чергу, довгострокові й значні по сумі кредити вимагають такого способу забезпечення їх повернення, що міг би існувати тривалий час і не вимагав від позичальника значних витрат. Іпотечні банки, в якості забезпечення повернення довгострокових кредитів, як правило, використовують іпотеку. Ефективність іпотеки як форми забезпечення повернення довгострокових кредитів обумовлена правовим режимом даного виду застави, особливим характером нерухомості як предмета застави, специфікою оформлення іпотеки.

4.3. Особливості становлення іпотечних банків в Україні

В даний час в Україні немає єдиної точки зору щодо перспектив розвитку іпотечних відносин. Спектр думок з цього приводу дуже широкий, а саме:

□ іпотека непотрібна взагалі, а іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення не лише непотрібна — вона шкідлива та недопустима;

□ іпотечним кредитуванням може займатися будь-хто, в кого є кошти для надання кредиту;

□ іпотечними операціями можуть займатись універсальні комерційні банки та інші фінансово-кредитні установи в разі отримання ними іпотечної ліцензії Національного банку України;

□ іпотекою можуть займатися лише спеціалізовані іпотечні фінансові-кредитні установи.

Існують й різні погляди на роль держави в становленні іпотечних відносин:

□ функції держави мають бути обмежені лише законодавчим забезпеченням іпотеки; причому прихильники такої точки зору тлумачать це забезпечення по-різному: одні вважають, що воно має бути досить ліберальним, без суворої регламентації іпотечної діяльності; інші доводять, що всі аспекти іпотечної діяльності потребують детального законодавчого врегулювання;

□ держава повинна взяти на себе всі функції, пов'язані із становленням іпотеки, включно до створення державних іпотечних установ з винятковими правами (принаймні на ближчі 10 – 15 років);

□ держава має сприяти становленню іпотечних відносин як шляхом їх законодавчого забезпечення, так і шляхом безпосередньої, але обмеженої участі у створенні іпотечних установ.