

## **Удосконалення регіональної моделі житлового іпотечного кредитування за допомогою підвищення ролі страхової компанії**

*Богдан Н. М., Харківська національна академія міського господарства*

Аналіз зарубіжного досвіду щодо будови моделей іпотечного кредитування доцільно провести, застосувавши системний підхід до моделей іпотечного кредитування, що зустрічаються в світовій практиці. Вивчивши наукову літературу на тему іпотечного кредитування, можемо виокремити критерії, за якими дослідники, як правило, класифікують моделі іпотечного кредитування таким чином:

- кількість рівнів ринку іпотечного кредитування (одно-, дворівнева);
- взаємодія моделі з фінансовим ринком (відкрита, автономна);
- механізм акумулювання та перерозподілу іпотечного капіталу (цільова, депозитна, інвестиційна);
- кредитор, що домінує: іпотечні банки, спеціалізовані іпотечні банки, спеціалізовані агентства (європейська, американська);
- наявність накопичувального періоду (ощадно-позичкова);
- національна ознака (німецька, французька) та ін.

На основі цих критеріїв у світовій практиці функціонування ринку іпотечного кредитування виокремлюють такі принципово відмінні моделі його організації:

1. Збалансована автономія.
2. Скорочено-відкрита.
3. Розширено-відкрита.

Після проведеного автором порівняльного аналізу різних моделей іпотечного кредитування можна зробити висновок, що за більшістю обраних критеріїв порівняння, дворівнева модель іпотечного кредитування має значні переваги для застосування в Україні, що підтверджено практикою.

На сьогодні в Україні діє дворівнева структура іпотечного ринку. Первинний ринок утворюють банки та небанківські фінансові організації, що здійснюють надання іпотечних кредитів та позичальники. Вторинний ринок утворюють спеціалізовані інститути, що діють під державним наглядом, покликані диверсифікувати ризики та підвищити ліквідність банків шляхом рефінансування кредитів. Єдиною установою другого рівня, що працює сьогодні в Україні, є Державна іпотечна установа (ДІУ), що була створена згідно Постанові КМУ № 1330 від 10.08.04 р.

Сучасний інвестиційний клімат в Україні через низку причин не можна вважати сприятливим як для вітчизняних, так і для іноземних інвесторів. У зв'язку з цим заслуговує на увагу питання підвищення ролі небанківських фінансово-кредитних установ (НБФКУ) у розвитку вітчизняної економіки в цілому та її окремих регіонів. Ще у «Програмі державної підтримки небанківського фінансового сектору в Україні на 2000—2002 роки», що була прийнята у червні 2000 року, було зазначено: «В умовах крайнього дефіциту бюджетів усіх рівнів, скорочення інвестиційних потоків, зниження з боку

банків обсягів кредитування реального сектору економіки необхідно шукати нові шляхи для зростання інвестиційної активності», тобто підкреслено важливість звернення уваги на таке питання, як роль НБФКУ в економіці країни, власне, проблеми, з якими стикається розвиток всієї економіки.

Страхові компанії останніми роками працювали чи не найкраще серед небанківських фінансових установ. Однак, хоча у страховій справі й спостерігається значне пожвавлення, обсяг ринку страхування дуже малий. Частка українського страхового ринку в загальноєвропейському обсязі страхових послуг становить лише 0,05% при тому, що населення України становить 7% населення Європи.

З метою підтримки та реформування страхового сектору української економіки у лютому 2001 року було прийнято «Програму розвитку страхового ринку України на 2001—2004 роки». Вона містить цілу низку конкретних заходів, спрямованих на розвиток страхування. Очікуваними результатами виконання цієї Програми є: зростання обсягів надходження страхових премій на 70—80% щороку протягом останніх років; збільшення відношення обсягу страхових платежів.

На даний момент, інвестиційна роль страхових компаній в Україні вкрай мала. Як було зазначено вище, законодавством України передбачено використання страхових резервів страхових компаній для інвестування в житлове будівництво, а також, згідно із Законом України «Про страхування», (ст. 31), страхові резерви можуть «представлені активами таких категорій: ...

... кредити страхувальникам - громадянам, які склали договори страхування життя, в розмірі викупної суми на момент видачі кредиту і під заставу викупної суми. У цьому разі кредит не може бути виданий раніше ніж через рік після вступу в дію договору про страхування та на строк, який перевищує період, що залишився до закінчення дії цього договору».

Однак механізм такого кредитування не зовсім розроблений, а також умови і розміри кредиту не відповідають потребам позичальників. Тому автор пропонує розробити варіант моделі іпотечного житлового кредитування із застосуванням пропозиції щодо надання такого кредиту, з надією, що такий механізм буде розроблений з метою залучення до іпотечних процесів з одного боку, страхових компаній як провідних небанківських установ, а з іншого боку, найменш платоспроможних верств населення, що не мають коштів на перший внесок по іпотечному кредиту.