

ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ

© Малолєпши П., 2008

Досліджено історичні та інституціональні аспекти функціонування іпотечного кредиту. Узагальнено процедури іпотечного банку в Польщі та окреслено характеристики функціонування заставних листів на ринку капіталів. Узагальнено досвід діяльності спеціалізованих іпотечних банків у Польщі з позиції використання його в Україні.

Historical and institutional aspects of functioning of mortgage credit are investigated. The procedures of mortgage bank in Poland are generalized and characteristics of functioning of mortgage letters at the market of capitals are described . Experience of activity of the specialized mortgage banks in Poland is generalized from position of the use of him in Ukraine.

Постановка проблеми. Політично-господарські зміни, які відбуваються в Польщі протягом кільканадцяти років, спричиняють щораз швидший розвиток вільного ринку. Динамічно розвиваються багато секторів економіки, зокрема сектор фінансових послуг. Істотним змінам підлягає також ринок нерухомості. Разом з економічним розвитком видимим є зростання кількості будованих об'єктів, а також збільшений оборот нерухомістю на вторинному ринку.

Відсутність донедавна відповідних продуктів на ринку фінансових послуг гальмував оборот нерухомості на первинному ринку в Польщі. Незважаючи на відсутність відповідних фінансових продуктів, зростання попиту на цьому ринку, зареєстроване з 2003 року, було спричинене переважно попередженням про впровадження від 1 травня 2004 року податку VAT (ПДВ) на будівельні матеріали, а також саму нерухомість. Усі ці зміни супроводжуються перетвореннями в структурі власності нерухомості і суб'єктній структурі як з боку попиту, так і пропозиції.

Надзвичайно важливим і істотним елементом для розвитку ринку нерухомості і інвестицій у цій сфері є використання потенціалу іпотечних банків, інституція яких була відроджена в Польщі з 1 січня 1998 року, коли увійшов в дію закон про заставні листи і іпотечні банки. Цей закон створив правові межі емісії заставних листів і діяльності інституції іпотечного банку в Польщі.

Водночас, як зазначено в [1, с. 209], навіть за наявності достатньої правової бази ринок іпотеки в Україні є на початковій фазі розвитку з причини низької привабливості іпотечних кредитів для громадян України. Особливо це відчутно в умовах істотної інфляції на сучасному етапі, коли відсоткові ставки непомірно зросли і втрачена будь-яка раціональність рішень такого характеру. З іншого боку, існує стабільно високий попит на кредити, про що свідчить динаміка зростання чистого прибутку комерційних банків від 3,1 млрд. грн. за перше півріччя 2007 року до 5,3 млрд. грн. за цей самий період цього року [2].

Аналіз останніх досліджень. Історичні джерела свідчать, що перші інституції іпотечного кредиту, які емітували заставні листи, з'явилися в Європі понад 200 років тому. Місцем їх народження був Шленськ [3,с.14]. Через організаційну форму називались кредитними земськими товариствами. Від початку існування їх діяльність зустрічали з великим зацікавленням як одержувачі кредитів, так і ті, хто інвестував у заставні листи. Кредитні земські товариства мали істотне значення в економіках держав, на терені яких здійснювали свою діяльність. Еволюційний

розвиток форм їх діяльності наступав через обмін взаємного досвіду у сфері економіко-правових рішень [3,с.14].

Родовід інституцій іпотечного кредиту можна шукати вже у грецькій іпотечі, італійських боргових листах і нідерландських колоніальних листах. Принципове значення мали однак події, які відбувались на територіях сьогodнішньої Польщі, Франції і Німеччини [4,с.15]. За зразком Шленського кредитного земського товариства у наступних роках виникли у тогочасній Пруссії і поза її кордонами подальші кредитні товариства. У 1781 році виникло Поморське товариство, у 1887 році – Західнопруське товариство, у 1788 році – Східнопруське товариство, а у 1821 році – Сільськогосподарське кредитне товариство Великого Князівства Познанського [4, с.16].

Ідея земських кредитних товариств знайшла податливий ґрунт в Європі і принесла плоди у формі нових кредитних інституцій на теренах сьогodнішньої Данії, Швеції, Норвегії, Фінляндії, Польщі, Румунії або Австрії. Поруч з товариствами земського характеру динамічно розвивались також міські кредитні товариства, які фінансували міські інвестиції у сфері нерухомості [4,с.16]. У пізнішому періоді розвиток заставних листів на землях, які належали до німецьких князівств, був загальмований. Їм не сприяли локальні уряди, які не бажали надавати приватним товариствам право на видавання листів. Інтенсивний розвиток промисловості в інших європейських державах, і зокрема в Англії, Нідерландах і Франції, спричинив те, що це саме там з'явилась ідея фінансування будівництва міської інфраструктури і житлових будинків за допомогою заставних листів [4,с.17].

Австрійська система іпотечної банківської справи датується від часу створення у 1841 році Галіційського кредитного земського товариства. Потім виникали наступні товариства цього типу, на базі кооперативів. Тобто при солідарній відповідальності їх членів [5,с.66]. Ці товариства емітували заставні листи, які мали державні гарантії. У 1864 році був заснований перший іпотечний банк у Празі. У 1874 році був схвалений закон, який захищав інтереси власників заставних листів. Лише у 1889 році був створений перший іпотечний банк, який розташований на території сьогodнішньої Австрії. Цей банк мав гарантії держави. У 1905 році був схвалений закон, який регулював громадські заставні листи [5,с.66].

Наведені приклади та етапи розвитку іпотечного кредитування в Європі свідчать про набутий істотний позитивний досвід у цій сфері. Тому є сенс спроектувати його на сучасний стан національної економіки.

Цілі статті – узагальнити досвід Польщі у сфері іпотечного кредиту та обґрунтувати головні детермінанти його розвитку, що можуть бути корисними для інтенсивного розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Виклад основного матеріалу

1. Історія іпотечного кредиту в Польщі

Повернення незалежності у 1918 році започаткувало важкий процес політичного, але передовсім господарського об'єднання польських земель [6,с.19]. Будівництво нового державного організму на землях, знищених внаслідок воєнних дій, вимагало втягнення величезних фінансових засобів. Існуюча банківська система, яка функціонувала за диференційованими принципами, не була в стані дати раду різноманітним фінансовим потребам. Зокрема численні житлові проблеми вимагали створення правових підстав для інституцій будівельного кредиту [7, с.35].

Інституції іпотечного банку і заставного листа втратили значення після Другої світової війни. У зв'язку з декретом від 25 жовтня 1948 року про принципи і режим ліквідації деяких інституцій довгострокового кредиту, а також декретом від 25 жовтня 1948 року про банківську реформу в Польщі була ліквідована інституція довгострокового кредиту.

У середині 1995 року за ініціативою Міністерства фінансів виникла міжміністерська робоча група, метою якої було розроблення проекту закону, що повертає польській банківській системі інституцію заставного листа і іпотечного банку. У роботі активну участь брали експерти з Національного польського банку, Союзу польських банків і Союзу німецьких іпотечних банків [6,с.22]. Творці проекту опинились перед важким завданням пристосування установок до вимог, які

ставились сучасному фінансовому продукту. Адже протягом 50 років міжнародні капітальні ринки принципово змінились. Тому також розроблення проекту закону про заставні листи і іпотечні банки було випереджено ретельним аналізом законодавства європейських країн і регуляцій Європейського Союзу.

Під час робіт розглядались дві альтернативні концепції [6, с.22]:

а) допущення емісії заставних листів універсальними банками як організаційно виокремленої діяльності, що відповідало б прийнятому польськими законодавцями в законі „Банківське право” принципу універсалізму у польській банківській системі;

б) доручення емісійної монополії спеціалізованим банкам як виняток з загального принципу, тобто спираючого функціонування банківської системи на принцип спеціалізації.

У ситуації, якби право емісії заставних листів і привілеї, поєднані з цим, було надано універсальним банком, виникала проблема переконання потенційних інвесторів, що ризик діяльності в інших галузях не матиме некорисного впливу на діяльність іпотечного банку. Сумнівним стало також, чи певність заставного листа в якості одного з багатьох пропонованих банком фінансових продуктів буде гарантована відповідно здійснюваним контролем довірителя і достатньо ефективним наглядом Комісії банківського нагляду [8,с.9]. Остаточно перемогла друга концепція. Для прийняття принципу спеціалізації вирішальною була ефективність німецької моделі іпотечної банківської справи, доказом чого була частка емітованих в Німеччині заставних листів у загальній сумі цього виду цінних паперів, які перебувають в обігу, а також тривалість німецької системи іпотечних банків. З цієї також причини польські рішення значною мірою були інспіровані німецьким законом про іпотечні банки 1900 року (Hypothekbankgesetz) [6, с.23].

За спеціалізацію польського іпотечного банку свідчили також істотні з погляду побудови довіри до польського заставного листа аргументи, як [8, с.10]:

а) високий ступінь прозорості діяльності іпотечного банку як спеціалізованого банку (фінансових переміщень, виконуваних операцій тощо);

б) зменшення загрози виникнення некорисної фінансової ситуації банку, а як наслідок також його банкрутства внаслідок обмеження діапазону діяльності до банківських процедур з низьким ступенем ризику;

в) можливість концентрації на виконанні ефективнішого особливого нагляду, зв'язаного з гарантією заставних листів;

г) порівняно нижчі власні витрати ведення банківського підприємства;

д) можливість встановлення конкурентного стосовно пропозицій інших банків (універсальних) опроцентування кредитів у зв'язку з порівняно нижчими маржами, отриманими іпотечним банком;

е) високий ступінь спеціалізації персоналу банку, який є наслідком вузького діапазону діяльності іпотечного банку.

Результатом вищезгаданих робіт було прийняття Сеймом РП 29 серпня 1997 року Закону про заставні листи і іпотечні банки.

2. Процедури іпотечного банку

У Законі про заставні листи і іпотечні банки не використовують поняття банківських процедур. Поділ форм операційної активності іпотечного банку був виконаний у спосіб, відмінний від прийнятого у законі про банківське право, тобто на банківські процедури (стаття 5) і інші дії (стаття 6). Серед процедур іпотечного банку опинились операції з низьким ступенем ризику, які закон ділить на [9, с.2]

а) основні процедури (стаття 12 закону),

б) решта процедур (стаття 15 абзац 1 закону),

в) інші дії (стаття 16 закону):

До основних процедур іпотечного банку належить передовсім емісія іпотечних і громадських заставних листів.

Іншими процедурами цього виду є [6, с.56]:

- а) надання кредитів, гарантованих іпотекою;
- б) надання кредитів, не гарантованих іпотекою, якщо одержувач кредиту, гарантом або поручителем оплати кредиту до повної величини разом з належними відсотками є визначені у законі суб'єкти громадського характеру (названі у визначенні громадського листа);
- в) набуття заборгованостей інших банків з причини наданих ними кредитів, гарантованих іпотекою, а також заборгованостей з причини кредитів, не гарантованих іпотекою, наданих суб'єктам громадського характеру.

Поза основними процедурами банк може виконувати також інші процедури. Це є:

- а) прийняття тимчасових розміщень,
- б) брання кредитів і позичок,
- в) емісія облігацій.

Діє однак принцип, що величина зобов'язань, які виникають з цих трьох видів процедур не може перевищити сукупно подвійної величини власних фондів банку, а отримані у цей спосіб засоби можуть бути призначені винятково на рефінансування основних процедур.

Іпотечний банк може також займатися:

- а) зберіганням цінних паперів;
- б) набуттям акцій або паїв інших суб'єктів, правова форма яких забезпечує обмеження відповідальності іпотечного банку до величини інвестованих засобів, якщо це служить виконанню процедур іпотечного банку, при цьому загальна вартість набутих акцій і паїв не може перевищити 10% величини власних фондів іпотечного банку.

Обидві категорії процедур іпотечного банку утворюють закритий каталог. Адже іпотечний банк може виконувати, поза основними процедурами, винятково процедури, визначені у статті 15 абзац 1 закону [6,с.58].

3. Заставний лист

Принциповим інструментом рефінансування діяльності спеціалізованого іпотечного банку є заставні листи. Саме з цієї причини їх якістю треба «опікуватися» особливо [3, с.89]. Заставні листи як стандартизовані фінансові інструменти повинні неперервно забезпечувати довгострокову безпеку інвестицій, а, отже, довіру інвесторів [3, с.89].

Заставні листи були б напевно лише однією з багатьох форм облігацій, якби не виконували зазначені в Законі про заставні листи і іпотечні банки вимоги. Якби не обмежувався діапазон діяльності іпотечного банку з метою запобігання його неплатоспроможності, якби не використовувались можливості покриття заставних листів через кредити, майже вільні від ризику, зокрема якби не забезпечувалась якість портфеля заборгованостей, використовуючи суворі правила, які стосуються принципів визначення вартості іпотечної гарантії на нерухомості і якби на усіякий випадок не був впроваджений так званий привілей банкрутства, заставні листи не мали би довіри, на яку працювали понад двісті років. Специфічні риси, зв'язані з конструкцією цих цінних паперів, не є результатом індивідуальної свободи формування угод про наслідки, що найбільше цивільно-правових, але існують в силу закону і підлягають старанному державному нагляду.

Згідно з нормами про заставні листи і іпотечні банки, іпотечний банк може емітувати два види заставних листів [3, с.90]. Це можуть бути іпотечні заставні листи, а також громадські заставні листи. Іпотечний заставний лист є цінним іменним папером або папером на пред'явника, підставу емісії якого становлять заборгованості іпотечного банку, гарантовані іпотеками. У такому листі іпотечний банк зобов'язується стосовно уповноваженого до виконання певних грошових надань, які полягають у виплаті відсотків і викупі іпотечного заставного листа у спосіб і термін, визначений в умовах емісії. Громадський заставний лист є цінним іменним папером або папером на пред'явника, підставу емісії якого становлять [3, с.91]:

- а) кредит, гарантований до повної величини, разом з належними відсотками, гарантією або поручительством держави, НПБ, Європейського Союзу або його країн-членів, Європейського банку розбудови та розвитку, Європейського інвестиційного банку або Міжнародного банку відновлення та розвитку (Світового банку);

б) заборгованості іпотечного банку з причини кредитів, наданих суб'єктам, зазначеним в пункті а.

У громадському заставному листі іпотечний банк також зобов'язується стосовно уповноваженого до певних грошових надань, які полягають у виплаті відсотків і викупі громадського заставного листа у спосіб і термін, визначений в умовах емісії.

Закон про заставні листи і іпотечні банки визначає вимоги, які стосуються вмісту заставного листа. Заставний лист містить зокрема:

а) назву «іпотечний» або «громадський» заставний лист;

б) вказівку правової підстави емісії;

в) назву (фірму) іпотечного банку, який є емітентом, а також його адресу;

г) серію і номер заставного листа;

д) позначення номінальної вартості, а також дату, з якої нараховується опроцентування, і розмір опроцентування, а також виплата відсотків, термін викупу заставного листа, місце платежу, а також умови викупу;

е) у разі, коли термін викупу є довшим, ніж п'ять років – інформацію, що через п'ять років від дня емісії іпотечний банк може здійснити його анулювання перед терміном викупу, а також інформацію про умови викупу;

є) інформацію, що уповноваженому з заставного листа не слугує право скорішого, ніж у визначений термін, подання його до викупу;

ж) місце і дату виставлення заставного листа;

з) підписи осіб, уповноважених до взяття зобов'язань від імені іпотечного банку, а також підпис довіреної особи. Ці підписи можна відтворювати механічно.

З засобів, отриманих з емісії іпотечних заставних листів, іпотечний банк може рефінансувати кредити, гарантовані іпотекою, а також набуті заборгованості інших банків з причини наданих ними кредитів, гарантованих іпотекою. Рефінансування не може однак перевищити квоту, яка відповідає 60% банківсько-іпотечної вартості нерухомості.

Натомість з засобів, отриманих з емісії громадських заставних листів, можуть бути рефінансовані кредити, не гарантовані іпотекою, якщо одержувачем кредиту, гарантом або поручителем є визначені законом суб'єкти [3,с.91].

Першим іпотечним банком, який здійснив емісію в Польщі у післявоєнному періоді іпотечного заставного листа, є RHEINHYP BRE BANK HIPOTECZNY S.A. Емісію здійснено 28 червня 2000 року на квоту 5 млн. злотих в межах програми емісії іпотечних заставних листів величиною 100 млн. злотих. В емісійних умовах було встановлено змінне опроцентування (3M WIBOR + 0,25% р.а.) і п'ятирічний термін викупу. Організатором емісії, дилером, платіжним агентом і депозитарієм був BRE BANK HIPOTECZNY S.A.

Першим іпотечним банком, який здійснив емісію заставних листів у нематеріальній формі, був НуроVereinsbank Bank Hipoteczny S.A. Емісію на квоту 3,63 млн. євро було виконано 29 грудня 2000 року, встановлено постійне опроцентування емісії 5,69% і десятирічний термін викупу. Агентом емісії був Bank Przemyslowo-Handlowy S.A. в Кракові.

4. Заставний лист на капітальному ринку

Ринок заставних листів розвинувся найбільше в Німеччині. Внаслідок багатьох дій німецький заставний лист визнається на цьому ринку як інвестиція дуже доброї якості. Ніякий німецький заставний лист не підвів інвесторів з погляду терміновості його обслуговування. Це призвело до будівництва великої бази інвесторів. Нині вже сама назва *заставний лист* користується в Німеччині доброю маркою, яка приносить значні інвестиції.

Ринки іпотечних заставних листів з найбільшим господарським значенням серед країн Європейського Союзу відомі нині лише в Німеччині і Великобританії. У інших країнах ЄС заставний лист має маргінальне значення або його немає взагалі. Необхідно наголосити, що громадські заставні листи є принципово німецькою спеціальністю. Малі ринки громадських заставних листів функціонують ще у Франції, Нідерландах, Іспанії і Данії.

Факт, що заставні листи все більше розповсюджуються поза кордонами Німеччини як в Європі, так і на глобальних капітальних ринках, є лише частково наслідком здійснення величезних, раніше нездійснених, емісій і їх обслуговування «маркетом мейкерів». Вони диспонують великим фінансовим потенціалом і досвідом. Не менш важливим здається існування загального переконання, що заставні листи є особливо безпечними цінними паперами, які у кожний момент гарантують можливість їх реалізації.

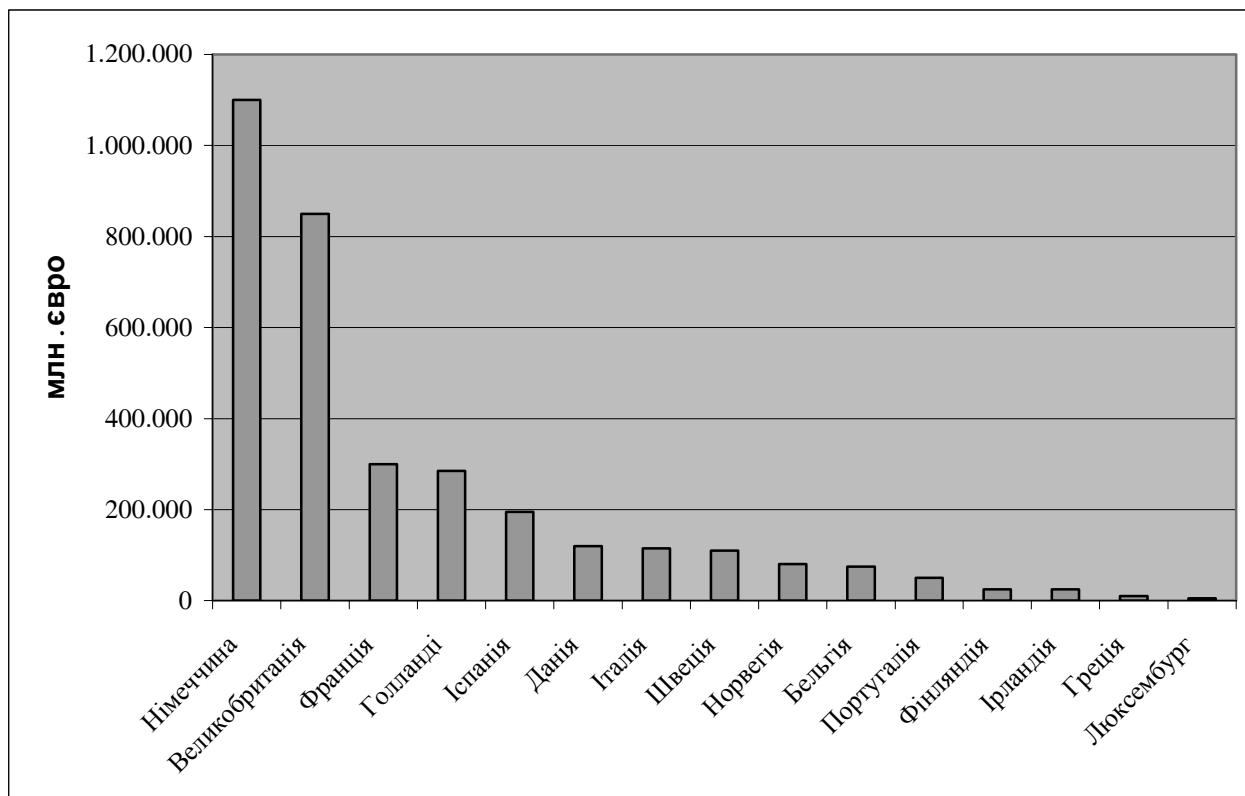


Рис. 1. Сальдо іпотечних кредитів в Європі у 2000 році в мільйонах євро у розбитті на країни
Джерело: [10, с.21]

5. Інституціональні підстави функціонування іпотечного кредиту

Іпотечний кредит визначається в літературі двояко. Частина авторів визначення цього виду кредиту опирає винятково на прикметник «іпотечний», який стосується іпотеки – правової форми гарантування кредитів у формі запису у вічній книзі претензії надавача кредиту щодо власника цієї нерухомості [11,с.5]. У цей спосіб подане визначення іпотечного кредиту не говорить нічого про цілі, термін або структуру цього кредиту.

Певні риси іпотечної гарантії вже на вступі детермінують, однак, вищенаведені параметри. Іпотека є загалом певною гарантією, але одночасно порівняно дорогою, яка стає рентабельною у разі розподілу в часів витрат її встановлення. З цієї також причини вона становить привабливу гарантію для середньо- і довгострокових кредитів, які надаються на фінансування матеріальних інвестицій. Обтяжена іпотекою нерухомість може, але не мусить бути предметом кредитованої інвестиції. Важливою є передовсім її реальна вартість, тобто ціна, яку можна завжди отримати у разі її продажу через торги, порівняно з розміром кредиту, а також здатність до збуту (або можливість оренди), що детермінує факт, що предметом іпотеки не може бути господарська нерухомість з високим ступенем спеціалізації (наприклад, сушильня сіна).

Беручи до уваги вищезазначені аспекти, і зокрема, що предмет кредиту і предмет іпотеки не мусять бути зв'язані між собою, немає істотних обмежень щодо виду інвестицій, фінансованих за допомогою іпотечного кредиту.

Решта авторів, визначаючи іпотечний кредит, приписують йому визначені, характерні риси, такі як [10, с.42]:

- а) довгий період оплати,
- б) іпотечну гарантію на нерухомості,
- в) зв'язки предмета кредиту з предметом гарантії,
- г) порівняно низьке опроцентування через малий ступінь кредитного ризику,

д) можливість продажу заборгованостей, іпотечно гарантованих, безпосередньо на капітальному ринку або за допомогою довгострокових цінних паперів – заставних листів.

Це визначення привертає велику вагу до процесу секуратизації, тобто процесу на капітальному ринку, через який на базі певних заборгованостей (тут: іпотечних кредитів) конструйовані емісії цінних паперів, які черпають засоби оплати з цих заборгованостей. Таке визначення іпотечних кредитів і заставних листів є найпридатнішим для фінансових інституцій, які здійснюють рефінансування цих кредитів на капітальних ринках.

Це визначення зв'язує предмет кредиту з предметом гарантії, що не здається обґрунтованим, оскільки іпотечні кредити надаються дуже часто, наприклад, для гмін на фінансування матеріальних інвестицій, а в якості їх гарантії слугують іпотеки на іншій нерухомості гміни (так звані іпотечні комунальні кредити). Незважаючи на те, що в літературі приймається найчастіше визначення, яке спирається винятково на прикметнику «іпотечний», то друге визначення передає сутність як іпотечного кредиту, так і іпотечної банківської справи.

RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA розпочав діяльність 1 грудня 1999 року як спільний захід RHEINHYP Rheinische Hypothekenbank AG, а також BRE Bank S.A.

Місією банку є активне долучення до процесу відбудови іпотечної банківської справи в Польщі через прив'язування до її найкращих зразків і багаторічних передвоєнних традицій. Банк має намір відігравати провідну роль на ринку фінансування нерухомості в Польщі, фінансуючи як житлове будівництво, так і комерційну нерухомість, до якої зараховують офісні будинки, торговельні центри, рекреаційні об'єкти, сучасні складські поверхні, готелі.

2003 рік був четвертим роком операційної діяльності RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA, періодом його подальшого динамічного розвитку, який проявляється у зростанні обсягу наданих кредитів і емітованих заставних листів. Банк виразно зміцнив свою позицію на ринку фінансування нерухомості, зокрема комерційної, і підтвердив позицію лідера серед іпотечних банків, які діють в Польщі. Минулий рік банк закінчив з кредитним портфелем, близьким до 2 млрд. злотих. Балансова сума як найбільш синтетична міра розвитку банку становила на кінець 2003 року 1589,44 млн. PLN, тобто зросла більше ніж на 50% стосовно 2002 року. У 2003 році банк диспонував власними фондами величиною 203,38 млн. PLN і черговий раз досяг позитивного фінансового результату.

Першим в післявоєнній Польщі здійснив в червні 2000 року матеріальну емісію листів вартістю 5 млн. PLN. Реалізовані протягом останніх чотирьох років емісії заставних листів на сукупну квоту понад 732 млн. PLN забезпечили банку позицію безсумнівного лідера ринку. Нині банк має 91% частки в ринку емісії заставних листів. У 2003 році банк розпочав реалізацію Програми публічної емісії заставних листів вартістю 500 млн. PLN. Перша публічна емісія вартістю 200 млн. PLN була здійснена в квітні минулого року і виявилась великою подією на капітальному ринку. У наступних місяцях банк провів такі емісії: непублічну вартістю 20 млн. EUR і публічну на квоту 200 млн. PLN.

Останні чотири роки діяльності були для RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA періодом швидкого розвитку і реалізації амбіційних планів бізнесу. Цей розвиток проявлявся у виразному зростанні масштабу діяльності банку і динаміці кредитної акції.

У 2003 році банк успішно конкурував з універсальними банками, а приваблива кредитна пропозиція, а також високий рівень обслуговування і спеціалізований «ноу-хау» забезпечили йому місце серед найвищих лідерів надавачів кредитів комерційного ринку. Добрі результати банку четвертий рік поспіль дозволяють йому утримати позицію лідера серед іпотечних банків, які діють в Польщі.

Частка банку в ринку фінансування комерційної нерухомості польськими банками, до квоти приблизно 50 млн. PLN, яка дорівнює ліміту концентрації, що виникає з наявних у банку власних

фондів, оцінюється на рівні приблизно 25–30 %. RHEINHYP-BRE фінансував або спільно фінансував найбільші інвестиційні проекти в нерухомості комерційного характеру останніх кількох років. У ринку іпотечних житлових кредитів частка банку є надалі порівняно невеликою, домінують на ньому універсальні банки. У 2003 році банк розширив свою пропозицію на тимчасові розміщення, адресовані господарським суб'єктам і індивідуальним особам. Привабливе опроцентування, еластичність термінів, а також зручність в укладанні трансакцій вплинули на широку динаміку приросту розміщень.

Таблиця 1

Балансова вартість кредитів іпотечних банків порівняно до балансової вартості кредитів RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny S.A.

	Іпотечні банки загалом – стан на 31.12.2003 , в PLN	Зокрема RHEINHYP-BRE	Udział % RHEINHYP-BRE
Величина зобов'язань з причини емісії заставних листів	804743167,68	732310000,00	91,00%
Платежі від клієнтів і не фінансового сектора	2338351559,84	1517842313,00	64,92%
Кредити на житлову нерухомість	837932501,65	370 882 913,89	44,26%
- для девелоперів	125899016,99	105149278,89	83,52%
-для індивідуальних клієнтів	712033484,66	265733635,00	37,32%
Кредити на комерційну нерухомість	1471507427,00	1146959399,11	77,94%
Житлові кредити у 2003 році			
Кількість кредитів	2061	476	23,10%
Вартість в PLN	410821335,16	98309747,64	23,93%
Комерційні кредити у 2003 році			
Кількість кредитів	161	102	63,35%
Вартість в PLN	522592345,73	359199890,38	68,73%

Джерело – Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Обсяг кредитного портфеля у 2003 році динамічно збільшувався, реєструючи майже 50-відсоткове зростання в масштабі року. Повне балансове і позабалансове заангажування досягло на кінець року рівня 2006,10 млн. PLN (Вартість портфеля містить вартість усіх підписаних кредитних угод, відсотки від кредитів, оцінку портфеля, а також є зменшеною на резерв на кредити, які перебувають під загрозою), при тому вартість кредитів, наданих у самому 2003 році, становила 662,88 млн. PLN.

Загалом у кредитному портфелі банку переважна більшість – це кредити, призначені на фінансування комерційної нерухомості, які становили 86% усіх підписаних кредитних угод (з сукупною вартістю 1716,56 млн. PLN). Кредити для індивідуальних клієнтів становили сукупно 281,27 млн. PLN. У валютній структурі кредитного портфеля домінували кредити, надані в EUR і USD. Валютні кредити становили надалі 82% від вартості кредитного портфеля. Тим не менше вже з 2002 року можна помітити систематичне зростання значення кредитів у злотих, що зв'язане зі зниженням відсоткових норм в PLN, як і з великими, різкими коливаннями валютних курсів, спричиненими періодичним послабленням злотого. Їхня частка у повному портфелі зросла з рівня 1,83% на кінець 2001 року до 5,91% на кінець 2002 року, досягаючи 17,95% у 2003 році.

Найвища динаміка зростання у цілому портфелі комерційних кредитів відрізняє кредити на фінансування нежитлових девелоперів, частка яких щодо 2002 року зросла приблизно на 65%. Банк є одним з найбільшим надавачів кредитів цього ринку і має у своєму портфелі численні закінчені житлові інвестиції, а також проекти під час будівництва, які реалізуються як великими

біржовими спілками, так і малими та середніми підприємствами. Повна вартість кредитів, наданих у 2003 році RHEINHYP-BRE на це, становила 250,44 млн. PLN, тобто приблизно 18% від цілого ринку, який на кінець 2003 року досягнув наближено вартості 1350 млн. PLN (Оцінки RHEINHYP-BRE на підставі Związku Banków Polskich i Narodowego Banku Polskiego).

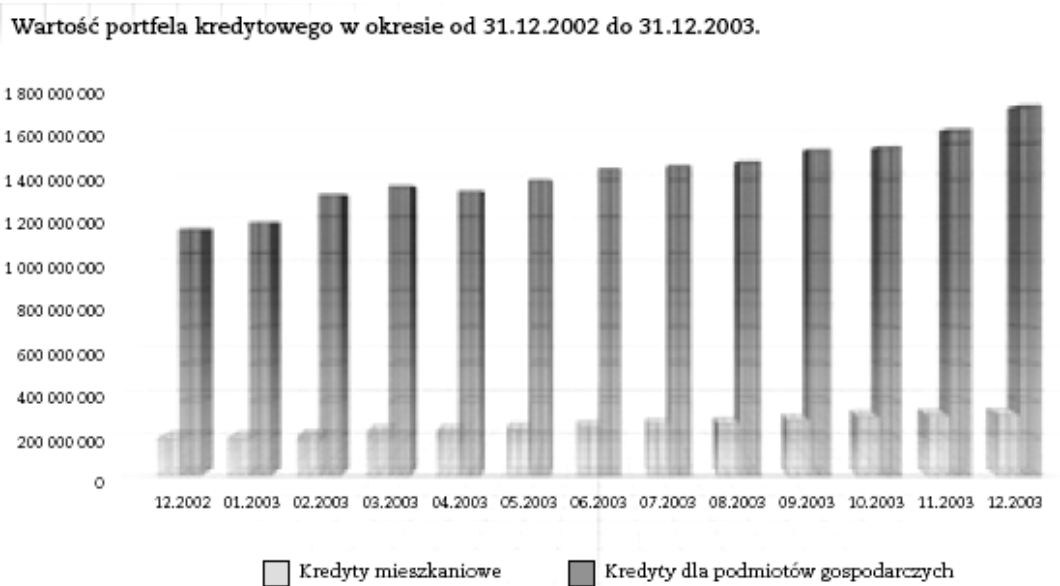


Рис. 2. Вартість кредитного портфеля RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny S.A. у період від 31.12.2002 до 31.12.2003

Висновки

1. Вважати досвід Польщі у сфері функціонування іпотечного кредиту корисним для економіки України.
2. Удосконалити правовое регулювання функціонування іпотечного кредиту.
3. Державне стимулювання розвитку спеціалізованих інституцій на ринку іпотечних кредитів.
4. Доцільно продовжити дослідження причинно-наслідкового зв'язку (в обох напрямках) між іпотечним кредитуванням та розвитком економіки загалом.

1. Лабецька Л.М. *Історико-правові аспекти іпотеки* // *Регіональна економіка*. – 2007. – № 1. – с. 209-214. 2. Закон України „Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим боргом та іпотечні сертифікати” від 19.06.2003, № 979-IV // *Відомості Верховної Ради України*. – 2003. – № 52. 3. K. Kanigowski, *Bank hipoteczny a rynek nieruchomości*, Warszawa Twigger 2001. 4. R. W. Kaszubski, M. Olszak, *Bank Hipoteczny*. Warszawa Difin 2000. 5. A. Gąsowska, *Bankowość hipoteczna*, Poltex, Warszawa 2000. 6. R.W. Kaszubski, M. Olszak, *Bank hipoteczny, zagadnienia prawne*, Difin, Warszawa 2000. 7. J. Gliniecka, *Banki hipoteczne w polskim systemie bankowym*, *Przegląd podatkowy* 9/97. 8. *Uzasadnienie do projektu ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych*, Wydawnictwo Sejmowe 1997. 9. B. Smykla, *Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Komentarz, materiały niepublikowane*. 10. *Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego, Rynek nieruchomości i kredyty hipoteczne w krajach Unii Europejskiej, Norwegii oraz Polsce, zestawienie przekrojowe*, Warszawa 2003. 11. W. Brzeski, *Kredyt hipoteczny w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju*, w: *Kredyt hipoteczny w Polsce, Doświadczenia i perspektywy*, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 1995. 12. K. Rzepka, *kredytowanie budownictwa mieszkaniowego w 1993 r.* w: *Kredyt hipoteczny w Polsce. Doświadczenia i perspektywy*, Fundacja na Rzecz Rozwoju Kredytu Hipotecznego, Warszawa 1995. 13. Закон України „Про іпотеку” від 05.06.2003 р. // *Відомості Верховної Ради України*. – 2002. – № 38. 14. Закон України „Про іпотечні облигації” // *Офіційний вісник України*. – 2006. – № 3. 15. „Береш в кредит одну квартиру – повертаєш три” // газета „Високий замок”. – № 128 (3777) від 15.06.2008.