

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Шиндель В.С.

Харківський інститут банківської справи
Університету банківської справи Національного банку України

В статті аналізуються питання розвитку системи іпотечного кредитування. Проводиться аналіз частки іпотечних кредитів на ринку банківських послуг. Наводиться порівняльна характеристика умов отримання іпотечних кредитів у банківській установі та у Державній іпотечній установі. На основі зроблених узагальнень пропонується внесення корективів щодо покращення вартості продукту та збільшення його обсягів.

Ключові слова: банківська система, іпотечний кредит, банківський продукт, умови надання кредиту, відсоткові ставки.

Постановка проблеми. Незважаючи на те, що іпотечне кредитування з'явилося в Україні ще на початку XVII століття, на сьогодні актуальною проблемою є незначна частка в банківському портфелі довгострокових іпотечних кредитів, оскільки банки, з одного боку, прагнуть обернути без ризику короткострокові грошові кошти, з іншого, потенційний позичальник цих кредитів, на жаль, не є кредитоспроможним. Проте, незважаючи на ризики, цей банківський продукт являється вагомим чинником перерозподілу та акумулювання грошових коштів, перетворення приватних заощаджень в інвестиційні ресурси, вирішення проблеми забезпечення населення житлом, а також сприяє стабілізації економіки в країні в цілому.

Специфіка таких відносин пов'язана з функціонуванням та розподілом іпотечного капіталу, можливих фінансових ризиків, взаємодії іпотечного ринку з фінансовим, інвестиційним та валютним, що зумовлює певну складність механізму функціонування іпотечного ринку України в цілому. Це обумовлює актуальність даного питання не тільки для розвитку житлового ринку, та доцільність проведення досліджень для розвитку цього питання.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Розгляд іпотечного кредитування в Україні, сучасний стан та динаміка його показників розглядалась у працях таких вітчизняних вчених як: Колобов С. [4], Пилипець О. [8], Кірсев О.І. [2], Ковалишин І. [3], Базилевич В.Д. [5], Манзюк О.І. [5] та інших. Ці роботи носять достатньо комплексний характер, але, при цьому, в них практично відсутні питання щодо підвищення фактора конкурентоспроможності продуктів для створення єдиної роздрібною мережі на ринку банківських послуг.

Поставлення завдання. Дана робота присвячена розгляду та аналізу стану іпотечного кредитування банківських установ України, а також визначенню подальших перспектив його розвитку.

Основний матеріал дослідження. Іпотечне кредитування являє собою продукт, який розрахований на задоволення потреб клієнтів у кредитуванні на купівлю нерухомого майна або право на власність у майбутньому на нерухоме майно на первинному або вторинному ринку у фізичних або юридичних осіб під заставу цієї ж нерухомості.

Іпотечне кредитування здійснюється як у банківських установах, так і Державною Іпотечною Установою (ДІУ). Зазвичай, банки надають іпотечні кредити на загальних умовах для усіх клієнтів і

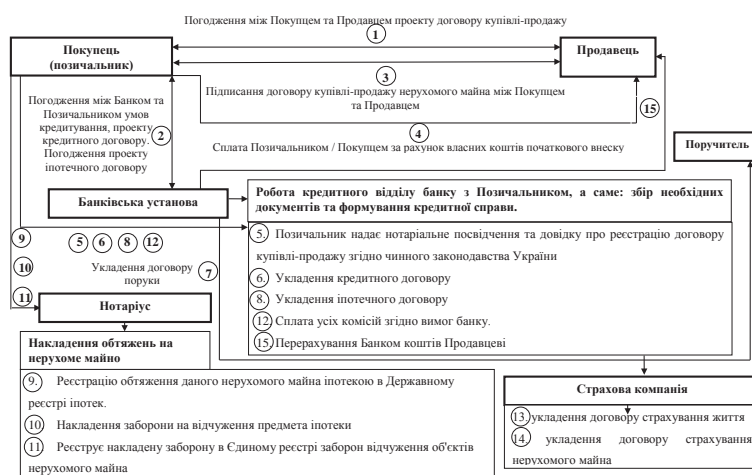


Рис. 1. Схема організації отримання іпотечного кредиту в банківській установі

можливості отримати пільгу за таких умов майже не можливо. ДІУ ж, передбачає програму іпотечного кредитування для підтримки молодих сімей, яка допомагає клієнту частково або повністю сплачувати відсотки за іпотечним кредитом за рахунок держави.

Незважаючи на те, що ці установи зовсім різні, схема організації отримання іпотечного кредиту у них майже однакова. Різницею між ними є різний строк розгляду кредитної заявки, адже ДІУ передбачає видачу усього 500 іпотечних кредитів на рік. На рис. 1. наведено схему організації отримання іпотечного кредиту в банку.

Як видно на рис. 1, даний продукт має чітку та достатньо емну схему оформлення кредитної справи, укладення договорів та видачі іпотечного кредитування в банківській установі. І хоча цей процес займає чимало часу, клієнтів які бажають скористатися нею, у відповідності до загального кредитного портфелю банків, не зменшується, що прослідковується на рис. 2 та рис. 3.

Детальніший аналіз ситуації відповідно до даних, які надає НБУ, продемонстровано на рис. 2 та рис. 3.

Якщо розглядати динаміку видачі іпотечних кредитів за роками, то умовно можна поділити її на декілька періодів, а саме:

Перший період (з 2007 по 2009 рр.) запам'ятався ростом попиту на даний банківський продукт. Це пояснюється факторами недосконалої кредитної політики банківських установ, хиткого законодавчого рівня країни та низьких відсоткових ставок за кредитами як в національній, так і в іноземній валюті. Велику роль в падінні економіки України та ділової активності суб'єктів господарювання ві-

діграла криза 2008 року. Вона супроводжувалася значним підвищенням рівня безробіття, ростом інфляції та підвищення курсу іноземної валюти. Ці фактори підвищили рівень проблемних кредитів, що тягнули за собою ризик значного прострочення графіків погашення кредитної лінії або взагалі не повернення запозичених коштів клієнтами.

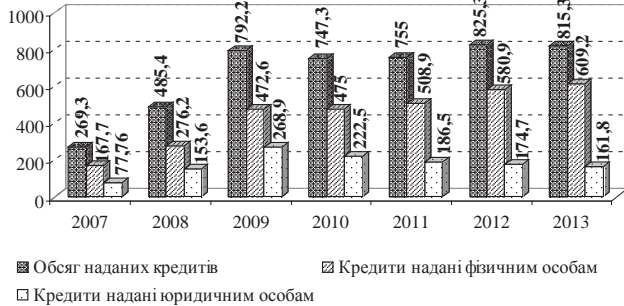


Рис. 2. Динаміка наданих банками кредитів наданих юридичним та фізичним особам (за останні 7 років, млрд. грн.)

Другий період (з 2009-2011 рр.) можна назвати після-кризовою відлигою. За цей час було внесено зміни до діючого законодавства, зокрема в ЗУ «Про банки і банківську діяльність», ЗУ «Про іпотеку», ЗУ «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», ЗУ «Про оцінку земель» та інші, які стабілізували та посилили українську гривню як на валютному ринку, так і на ринку товарів і послуг. З кінця 2008р. – початку 2009 року банкам було заборонено видавати кредити фізичним особам в іноземній валюті. З метою зменшення рівня ризику проблемної заборгованості за іпотечним кредитом банківські установи переглянули кредитну політику та підвищили рівень своїх вимог, щодо отримання кредитів клієнтами, а також було підвищено відсоткові ставки за кредитними лініями.

У 2012 році спостерігається підвищення рівня видачі банками споживчих, іпотечних та авто кредитів. Це обумовлено стабільністю економіки країни в цілому та відновлення довіри клієнтів до банківських установ.

Якщо порівняти дані рис. 2 та рис. 3 та прослідкувати взаємодію частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі банків з обсягом виданих кредитів взагалі, складається достатньо цікава ситуація.

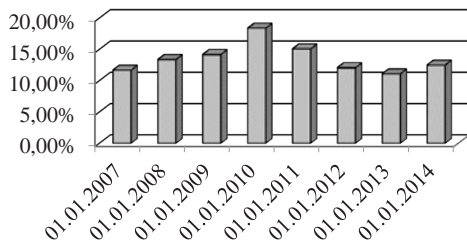


Рис. 3. Динаміка частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі українських банків за станом на 01.01.14 р.

Майже за всіма роками стовпці на обох рисунках коливаються взаємно пропорційно і відображають єдину картину: при збільшенні обсягів кредитів в загальному обсязі, спостерігається пропорційне збільшення обсягів іпотечних кредитів. Проте, в 2010 році простежується зменшення обсягів наданих кредитних послуг банківськими установами, а частка іпотечних кредитів в їх портфелі, навпаки

збільшується. Це можна пояснити тим, що більшість іпотечних кредитів укладено на умовах довгострокового кредиту, тобто на термін від 3 до 30 років, в залежності від іпотечної програми банку, а більшість споживчих – як правило лише до 3 років. Клієнт не зацікавлений затримувати на довгий строк позичені кошти та переплачувати за їх користування банку великі відсотки. Тому, на фоні зменшення рівня наданих споживчих кредитів у портфелі банку, фактичний обсяг іпотечних – залишається незмінним, а відсоткова частка починає зростати.

У 2012-2013рр. бачимо зворотний процес, коли загальний обсяг кредитів збільшився а обсяг іпотечних – зменшується, поясненням цього є зацікавлення банківських установ отримувати прибуток за короткостроковими коштами які несуть більший прибуток, за рахунок швидкого обертання, та несуть менший ризик.

Проаналізувавши дані з попередніх діаграм, відтворюємо єдину картину на рис. 4.



Рис. 4. Частка іпотеки серед загального обсягу наданих кредитів фіз. ос.

Представлена ситуація, свідчить про наявність іпотечних кредитів серед інших послуг, запропонованих банківським ринком, хоча цей показник не є вагомим. Це пояснюється багатьма факторами, одним з яких є постійна міграція населення до міст, що тягне за собою підвищення вартості нерухомого майна. У зв'язку з хибкою економічною ситуацією в країні та постійним збільшенням рівня інфляції, питання доцільності вкладення грошових коштів у нерухоме майно, серед фізичних осіб, залишається актуальним. Адаже нерухомість, як і дорогоцінні метали, за роки незалежності України не зменшувалось у вартості і завжди користувалося попитом на ринку нерухомості, що робить його високоліквідним активом.

Проаналізувавши попит на даний продукт та провівши аналіз поточної ситуації, можна зробити висновок, що асортимент даного продукту є не достатньо широким. Тому, на нашу думку, доцільно зробити порівняльний аналіз параметрів діючих іпотечних продуктів фізичних осіб у банківській установі.

Як приклад, порівняємо значення показників іпотечного кредиту фізичній особі за двома різними програмами (табл.1). Перша передбачає надання банком кредиту фізичній особі для купівлі житла на первинному ринку, друга – придбання житлової нерухомості через програму взаємодії із ДІУ.

Програма № 1. Фізична особа збирається взяти кредит на купівлю квартири вартістю 600 тис. грн., терміном на 15 років. При цьому розмір першого внеску складає 20 відсотків, відсоткова ставка – 17%, а РКО – 0,02% від суми кредиту. Суб'єкт збирається отримати кредит в банківській установі.

Таблиця 1

Порівняльний аналіз отримання іпотечного кредиту в банківській установі та ДІУ

| № п/п | Показники | Розрахунок платежів для придбання нерухомості на вторинному ринку через банківську установу | Розрахунок платежів для придбання нерухомості в кредит за програмою «Житло в кредит Державної іпотечної установи» | Відхилення (різниця між колонками № 3 та № 4) |
|-------|---|---|---|---|
| 1 | Вартість нерухомості, грн. | 600000 | 600000 | - |
| 2 | Розмір першого внеску, % | 20 | 25 | -5% |
| 3 | Сума першого внеску, грн. | 120000 | 150000 | -30000 |
| 4 | Сума кредиту, грн. | 480000 | 450000 | 30000 |
| 5 | Річна відсоткова ставка, % | 17 | 16 | 1% |
| 6 | Строк кредитування, міс. | 180 | 360 | -180 |
| 7 | Сума щомісячного платежу, грн. | 2666,66 | 1250 | 1416,66 |
| 8 | Додаткові витрати: | | | |
| 8.1 | Страховий внесок (сплачується щорічно): | | | |
| 8.1 | страхування нерухомості, 0,4% від вартості нерухомості | 2400 | 2400 | - |
| 8.2 | страхування від нещасного випадку, 1,5% від вартості нерухомості | 9000 | 9000 | - |
| 8.3 | Комісія банку (одноразово) за видачу кредиту (0,2% від суми кредиту) | 960 | 900 | 60 |
| 8.4 | Нотаріальне посвідчення договору іпотеки разом зі всіма витягами та довідками (800 грн. + 0,6% від суми договору купівлі-продажу) | 3500 | 3500 | - |
| 8.5 | Держмито (1% від суми договору купівлі-продажу), грн. | 4800 | 4500 | 300 |
| 8.6 | Пенсійний фонд (1% від суми договору купівлі-продажу), грн. | 4800 | 4500 | 300 |
| | Загальні витрати на оформлення кредиту | 28126,66 | 26050 | 2076,66 |

Програма № 2. Фізична особа віком 30 р. планує взяти кредит на купівлю квартири в національній валюті, терміном на 30 років. Вартість квартири – 600 тис. грн. Розмір першочергового внеску 25%. Відсоткова ставка становить 18%. Одноразова комісія за видачу кредиту складає 1,75% від суми кредиту. Суб'єкт збирається отримати кредит в ДІУ. Згідно програмі ДІУ за кредитом передбачені пільги, а саме отримання кредиту без відсотків.

В останній колонці таблиці відображаються переваги або недоліки програми ДІУ перед звичайною іпотечною програмою банківської установи. Показники з від'ємним значенням відіграють негативну роль для позичальника і навпаки.

Порівнявши два іпотечні продукти, доцільно вказати, що найбільшими затратами, на шляху оформлення та отримання іпотечного кредиту клієнтом, несуть за собою страхування життя та страхування нерухомого майна яке береться у заставу, а також держмито, яке повинен заплатити клієнт/покупець за оформлення договору купівлі продажу. Колонка № 5 показує різницю між вартістю оформлення іпотечного кредиту в установі банку та ДІУ. І хоча клієнт має значні переваги при оформленні кредиту у ДІУ, дана угода являється достатньо дорогою, адже крім витрат які клієнт понесе за оформлення угоди, йому потрібно зібрати коштів не менше ніж 25% від вартості житлової нерухомості. Поміж іншого, обов'язковою вимогою Іпотечної Державної Установи є вік клієнта, а саме право на кредит має лише та людина яка не досягла 30 років, а строк погашення іпотечного кредиту не повинен перевищувати пенсійного віку позичальника – 65 років.

Даний банківський продукт – вагомий ресурс для вирішення проблеми забезпечення населення житлом. Але існуючи сьогодні проблеми не дозво-

ляють використовувати його на «повну». Причина – економічна, соціальна та політична напруга в країні. Вирішення цього питання, на думку автора, повинно знаходитись в площині «державна – комерційні банки». Втручання держави дозволить вдосконалити законодавчу базу, яка покликана задовольнити захист прав та інтересів кредиторів та позичальників, що відповідним чином вплине на ті параметри банківських продуктів, які стосуються, насамперед, основної складової – вартості кредиту.

Висновки. На думку експертів банківського ринку, покращення стану іпотечного кредитування прямо пропорційно призведе до покращення економічного стану України. Адже іпотечний ринок тісно пов'язаний з фінансовим, валютним та інвестиційним ринками країни.

Узагальнення існуючих на сьогодні рекомендацій з вдосконалення та подальшого розвитку системи іпотечного кредитування, дозволило систематизувати їх у наступні: забезпечення нормативно-правових умов для розвитку іпотечного кредитування; створення уніфікованої системи рефінансування іпотечних кредитів; удосконалення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно і операцій з ним шляхом створення інформаційної системи статистичних даних про ситуацію на житловому ринку; бюджетне сприяння підвищенню рівня доступності житла і іпотечних кредитів для населення; розвиток нових ринкових інститутів і механізмів, що формують інфраструктуру іпотечного кредитування; з метою розвитку вторинного іпотечного ринку стимулювати діяльність інституціональних інвесторів, для чого встановити нормативи формування резервів страхових компаній і пенсійних фондів іпотечними облигаціями, емітованими Державною іпотечною установою.

Як би там не було, іпотечне кредитування являється надійним способом залучення приватних вітчизняних та іноземних інвесторів за допомогою таких гарантій, як застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, що дозволяє

мобілізувати в значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки України, що, в свою чергу, позитивно вплине на загальні показники її розвитку.

Список літератури:

1. Аналітичний звіт іпотечного кредитування для фізичних осіб в банківських установах за 2007-2014 рр. // Аналітика. Державна іпотечна установа. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/analitika>
2. Кірсев О.І. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. О.І. Кірсева. – К: Центр наукових досліджень НБУ, 2006. – 107 с.
3. Ковалишин І. Стан та тенденції розвитку національного ринку іпотечного кредитування / І. Ковалишин // Вісник Національного банку України. – 2009. – № 1. – С. 62-66.
4. Колобов С., Колобова В. Жилищное ипотечное кредитование: состояние и перспективы развития. – М.: дашков и К, 2002. – 120 с.
5. Манзюк О.І. Динаміка розвитку іпотечного кредитування в Україні: Матеріали збірника наукових праць студентів економічного факультету / За заг. ред. проф. В.Д. Базилевича. – К. 2012. – С. 133-137.
6. Офіційний сайт Державної іпотечної установи / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua>
7. Офіційний сайт Української Національної іпотечної асоціації / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com>
8. Пилипець О. Уніфікація стандартів іпотечного кредитування як інструмент мінімізації ризиків // Юридична газета. – 2005. – № 2(38). – С. 7-13.

Шиндель В.С.

Харьковский институт банковского дела
Университета банковского дела Национального банка Украины

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УКРАИНЕ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Аннотация

В статье анализируются вопросы развития системы ипотечного кредитования. Проводится анализ доли ипотечных кредитов на рынке банковских услуг. Приводится сравнительная характеристика условий получения ипотечных кредитов в банковском учреждении и в Государственном ипотечном учреждении. На основе сделанных обобщений предлагается внесение коррективов по улучшению стоимости продукта и увеличения его объемов.

Ключевые слова: банковская система, ипотечный кредит, банковский продукт, условия предоставления кредита, процентные ставки.

Shyndel V.S.

Kharkiv Institute of Banking
University of Banking of the National Bank of Ukraine

MORTGAGE IN UKRAINE: CURRENT STATUS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT

Summary

The article analyzes the development of the system of mortgage. The analysis of the proportion of mortgages in the market is held as well. We provide a comparative description of the conditions of obtaining mortgage loans in banking institutions and in the State Mortgage Institution. Based on the proposed generalizations, it is suggested make adjustments in order to improve product value and increase its volume.

Keywords: banking, mortgage, banking product, terms of the loan, interest rates.