

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Белая И.П. Концептуальная модель организационно-экономического механизма управления гибкостью производственных систем [Текст] / И.П. Белая, П.В. Егоров. // Вісник Донецького університету. Серія В: Економіка і право. — Донецьк: ДонНУ, 2004. — №2 — С.7—16.
2. Єрьоменко-Григоренко О. А. Організаційно-економічний механізм управління господарською діяльністю підприємства : дис. канд. екон. наук: 08.06.01 [Текст] / О. А. Єрьоменко-Григоренко; НАН України. Ін-т економіки пром-сті. — Донецьк, 2000. — 188 с.
3. Куценко А. В. Організаційно-економічний механізм управління ефективністю діяльності підприємства : моногр. [Текст] / А.В. Куценко. — Полтава: РВВ ПУСКУ, 2008. — 205 с.
4. Кушнірук В. С. Організаційно-економічний механізм ефективного ведення садівництва в аграрних підприємствах регіону: моногр. [Текст] / В.С. Кушнірук, О.Ю. Єрмаков, О.В. Шебаніна.; за ред. проф. О. Ю. Єрмакова. — Миколаїв : МДАУ, 2009. — 232 с.
5. Толковый словарь русского языка Ушакова: в 4-х т.: [Электронный ресурс] /. — Режим доступа: <http://ushakovdictionary.ru>
6. Транченко Л.В. Проблеми удосконалення організаційно-економічного механізму управління підприємством [Текст] / Л.В. Транченко, Л.О. Баластрик // Теоретичні та прикладні питання економіки. зб. наук. праць — Вип. 7. — К.: Київський університет, 2005. — С. 188—195.

УДК [336.77:332.2] (477)

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ БАНКІВСЬКОЇ ІПОТЕКИ В УКРАЇНІ В УМОВАХ КРИЗИ

Ягунова К.А.

В умовах економічної кризи проблеми іпотечного кредитування в Україні сьогодні досить актуальне та важливе питання. Незважаючи на низку державних програм щодо забезпечення житлом різних категорій населення (молоді, військовослужбовців та інших), житлова проблема в країні залишається однією з найгостріших. На думку автора, ситуацію можна зрушити з місця завдяки широкому запровадженню іпотечного кредитування на придбання чи будівництво житла. Але в цій новий та непростий для українського суспільства справі виникає чимало проблем та запитань, зокрема, як добитися здешевлення іпотечних кредитів, зробити їх доступними для широких верств населення? Про ці та інші аспекти іпотечного кредитування йдеться у пропонованій читачам статті.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, фінансові ресурси, банківський кризис, Державна іпотечна установа, забезпечена іпотека.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується наявністю низки проблем, які не дозволяють в повному обсязі використовувати іпотеку, як гарантію своєчасного повернення банківських кредитів та не сприяють розвитку іпотечного кредитування. У світі до сьогодняшнього часу не має універсальної моделі іпотечного кредитування, але його розвиток дало можливість вирішити в цілому житлову проблему.

Проблема забезпечення громадян житлом є надзвичайно гострою для України. Великий обсяг потенційного попиту на житло формують не великий розмір житла, високий рівень його фізичного та морального зносу, відсутність власного житла, і, як наслідок, високий рівень незадоволення населення власними житловими умовами.

Іпотечний ринок житла слід розглядати як економічну категорію не тільки з точки зору його структурних сегментів та етапів становлення. Іпотечний ринок житла є взаємодією різноманітних інтересів у процесі купівлі-продажу житла за рахунок кредитів, забезпечених заставою житла, а

також заставою іпотечних цінних паперів та майнових прав на житло.

Мета статті полягає у виявленні особливостей сучасного стану та розвитку банківської іпотеки в Україні, її аналізі та реалізації у зв'язку з існуючою кризовою ситуацією в країні.

У період дії наслідків світової фінансової кризи вартість іпотечних кредитів надто висока, що стримує попит і уповільнює розвиток іпотечного кредитування в Україні. Це визначає необхідність розробки і реалізації програм активізації іпотечного кредитування в країні, їх теоретичного обґрунтування з врахуванням особливостей національної економіки та існуючих загальносвітових тенденцій. Провідна роль у розробці та запровадженні інноваційних інструментів стимулювання попиту на іпотечні кредити належить комерційним банкам та державі.

Основні підсумки розвитку ринку іпотечного кредитування фізичних осіб в серпні 2012 року наступні:

- кількість банків, що видають кредити на купівлю житла на вторинному ринку нерухомості становить 26 установ, а на первинному ринку з 18 установ;
- згідно з останніми даними НБУ (Статистичний бюлетень), портфель іпотечних кредитів фізичних осіб в банках України в липні знизився на 974 млн. грн. або на 1,15% до 83,76 млрд. грн. станом на 31.07.2012 року;
- середня ефективна ставка по кредитах на купівлю нерухомості на первинному ринку в серпні 2012 року підвищилася на 0,72 п. п. до 18,98% річних у гривні, а на вторинному ринку - на 0,35 п. п. до 21,02% річних у гривні;
- щомісячні комісії у своїх кредитних програмах використовували тільки 2 банка: Дельта Банк у програмі кредитування вторинного житла і Український бізнес банк за позиками на вторинному та первинному ринках нерухомості, а також з рефінансування іпотечних позик;
- максимальна сума іпотечного кредиту на вторинному ринку серед 50 банків лідерів ринку становить 3 млн. грн. (ВТБ Банк), на первинному - 25 млн. грн. (Піреус Банк);
- за дострокове погашення позики як на первинному, так і на вторинному ринках іпотеки штрафні санкції застосовує лише один банк (Кредобанк) у розмірі 0,5 % від суми кредиту, яка повертається достроково у перші півроку.

У липні 2012 року портфель іпотечних кредитів, виданих українськими банками населенню, знизився на 974 млн. грн. або на 1,15% до 83,76 млрд. грн., що на 11,45 млрд. грн. або 12% менше в порівнянні з початком поточного року. Як бачимо, місячний приріст портфеля іпотечних кредитів все ще залишається негативним, але його темпи падіння скоротилися (згідно попередньої звітної дати, за червень вони становили 1,95 млрд. грн., що дорівнює 2,25%).

Що стосується структурних характеристик ринку іпотечного кредитування населення, то більшість іпотечних позик за станом на 1.08.2012 р., згідно з даними НБУ, було видано на термін понад 5 років - 82,65% від портфеля іпотечних кредитів банків або 69,23 млрд. грн. Тоді як на період від 1 до 5 років було видано 12,96% або 10,86 млрд. грн. кредитів, а на термін до 1 року ще менше - всього 4,39% портфеля або 3,68 млрд. грн. Ефективна ставка більшості кредитних пропозицій на вторинному ринку житла станом на 27.08.2012 р. знаходилася в діапазоні від 18,94% до 22,32% річних - 24 (або 43,6%) з 55 програм на ринку. При цьому було зафіксовано 19 програм зі ставками від 22,31% до 25,69% річних, 9 програм зі ставками від 15,57% до 18,94% річних. І тільки 3 пропозиції на ринку зі ставками від 12,19% до 15,57% річних (Ощадбанк, Universal Bank, Дельта Банк).

Найбільша кількість пропозицій у сегменті іпотечного кредитування на первинному ринку житла - 20 (або 50%) з 40 програм, на кінець серпня 2012 року передбачала ефективну ставку в діапазоні від 18,99% до 22,34% річних. Також 9 (або 22,5 %) пропозицій було в діапазоні з ефективною ставкою від 15,64% до 18,99 % річних, а 8 пропозицій (20%) з діапазоні 22,34% до 25,69% річних. І лише по 3 позиками ставки перебували в межах від 12,3% до 15,65% річних. Максимальна сума іпотечного кредиту на вторинному ринку серед 50 банків лідерів ринку становить 3 млн. грн. Більшість фінансових установ, які обумовлюють максимальну суму кредитування, позначають її на рівні 1 млн. гривень.

Пільгові кредити на житло стають дедалі популярними, поки звичайні — недоступними для середньостатистичного українця. Зростає попит на кредити за програмою пільгової іпотеки і з ре-

фінансуванням у Державної іпотечної установи (ДІУ). За минулий рік зросла і їхня пропозиція у великих банках.

Програма рефінансування банківських іпотечних кредитів Державною іпотечною установою була запущена влітку 2011 року і до кінця минулого року ДІУ встигла викупити у банків 290 іпотечних кредитів фізосіб. За наступні півроку — до середини 2012 року — установа рефінансувала ще 370 кредитів, а до кінця серпня 2012 року їхня кількість досягла 680.

Така затребуваність позик на житло за програмою ДІУ має свої причини.

Насамперед, вартість кредитів. Середні реальні ставки за звичайними кредитами банків на купівлю житла ростуть: за даними компанії «Простобанк Консалтинг» станом на 27.08.2012 р. з початку 2012 року їх збільшення в середньому склало 0,5 в. п. за різними термінами, а за рік середні реальні ставки зросли на 3-3,3 в. п., або на 15-20% від свого попереднього значення.

Водночас середні реальні ставки за позиками з рефінансуванням у ДІУ залишаються майже незмінними, за винятком їх короткострокового підвищення на початку 2012 року. Це пов'язано, насамперед, з вимогами самої ДІУ, згідно з якими ставка за кредитами не може перевищувати 15% річних. Тож коригувати ставку банки можуть лише за рахунок додаткових комісій. Проте і цією можливістю фінустанови не зловживають.

Максимальна різниця між номінальною і реальною ставкою у банків, що кредитують разом з ДІУ, серед 50-ти лідерів за активами, за даними компанії «Простобанк Консалтинг» станом на 27.08.2012, сягає 1,5 в. п., а середнє значення цього показника дорівнює 0,38 в. п. (умови банків — в таблиці далі). Причому зумовлена ця різниця лише розміром одноразової комісії: щомісячні комісії за такими позиками в банках серед 50-ти лідерів за активами, за дослідженнями компанії «Простобанк Консалтинг», відсутні.

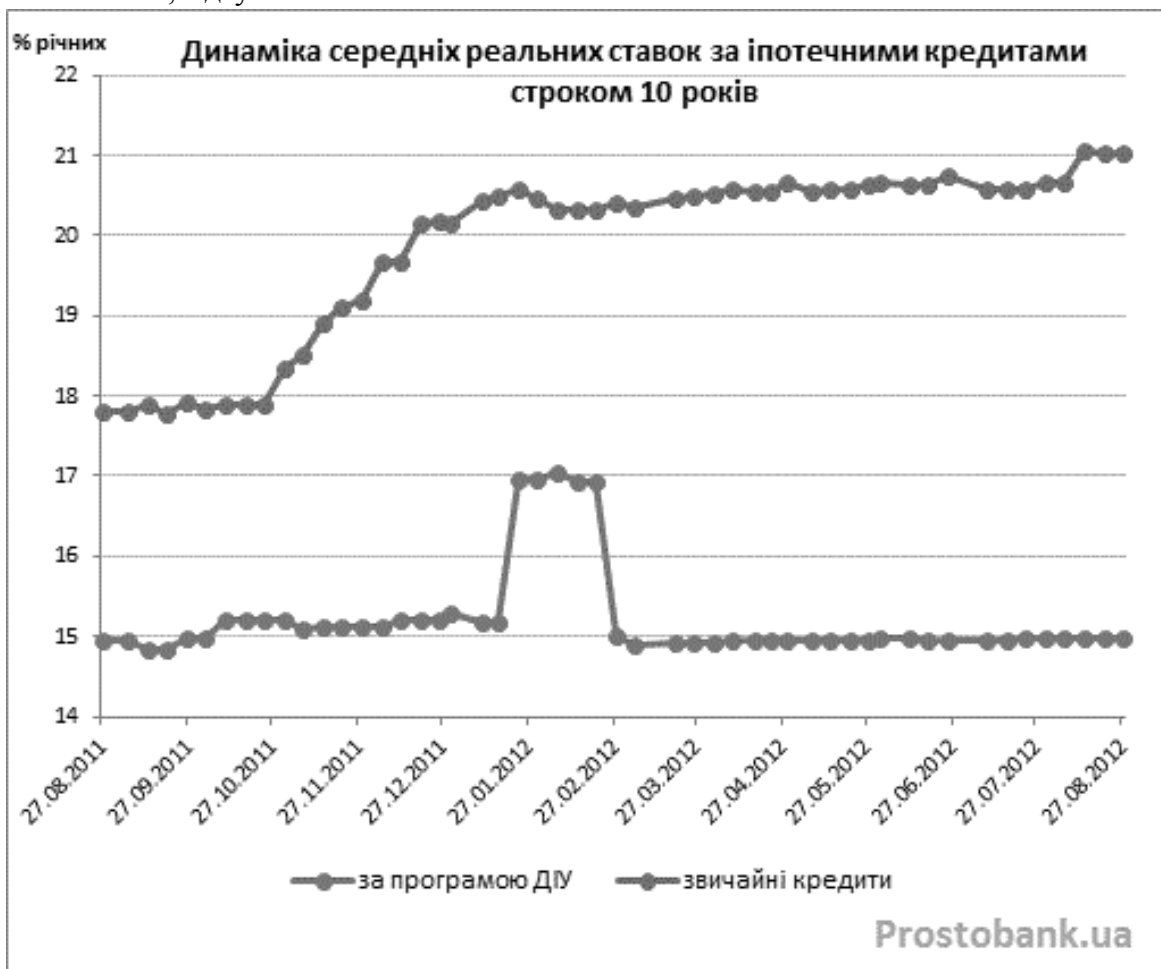


Рис.1. Динаміка середніх ставок за іпотечними кредитами (звичайні кредити та за програмою ДІУ)

Цікаво, що ще рік тому ситуація була іншою: деякі банки встановлювали не лише реальну, але навіть номінальну ставку за позиками вище нормативних вимог ДІУ. В кінці серпня 2012 року така

практика вже не використовується, принаймні, в банках, досліджуваних компанією «Простобанк Консалтинг». У деяких установах навіть навпаки — номінальна ставка встановлюється на рівні нижче необхідних 15% річних, а саме 13-14% (банки «Київська Русь», «Фінанси та Кредит», Терра Банк).

У підсумку, середньоринкові реальні ставки за звичайними позиками на вторинне житло в кінці серпня 2012 року перебувають в діапазоні 20-23% річних залежно від терміну, тоді як за кредитами, що надають за підтримки ДІУ, середньоринкові ставки перебувають між позначками 14,5% і 15,5% реальних річних, або більш ніж на чверть нижче.

Крім того, у майбутньому попит на кредити за програмою ДІУ зможе утримуватися лише за рахунок тих позичальників, для яких питання купівлі житла дійсно на часі і хто вже остаточно вирішив оформити іпотечний кредит, адже реальні ставки у 13-16% річних хоч і нижчі від середньоринкових з інших видів іпотечних кредитів, але є досить обтяжливими для бюджету середньостатистичної української родини.

Ще один ціновий фактор, важливий для позичальника, — витрати на страхування. Крім обов'язкового страхування заставної нерухомості в розмірі 0,15-0,3% від її вартості на рік, половина банків, що кредитують, серед 50-ти лідерів за активами («Хрещатик», Український Бізнес Банк, «Фінанси та Кредит», ВТБ Банк, «Київська Русь») висувають умовою страхування життя позичальника в розмірі 0,3-0,35% від суми кредиту. І хоча такі умови не можна назвати занадто суворими (аналогічні вимоги діють і за звичайними кредитами на вторинне житло), вони можуть стати вирішальними для позичальника з граничним розміром доходу.

Разом зі зростанням попиту на кредити за спільною з ДІУ програмою зросла і кількість великих банків, що пропонують їх. Якщо ще рік тому лише дві установи серед 50-ти лідерів за активами пропонували такі позики, то в кінці серпня 2012 року їх вже 10. Загалом, за даними ДІУ, партнерами установи є 116 банків. При цьому цікаво, що за даними ДІУ, кількість його партнерів, що дійсно пропонують кредити населенню, зменшилася: з 27-ми банків рік тому до 24 установ у червні 2012 року. При цьому чотири банки реалізують тільки програму підтримки будівництва, тобто кредитують забудовників, а не покупців житла.

Таким чином, якщо у 2011 році кредитування за програмами ДІУ було прерогативою невеликих установ (їх було 16 з 25-ти банків, які пропонували кредити), то в кінці літа 2012 року серед кредиторів рівні частки належать великим і малим банкам.

Недоліки кредитування за програмою ДІУ для позичальника залишаються такими, як і раніше. По-перше, це високі вимоги до офіційного доходу позичальника або його родини (якщо члени сім'ї є поручителями): платіж за кредитом не повинен перевищувати 45% від розміру офіційного доходу. І якщо за звичайними програмами кредитування банки теоретично можуть йти назустріч позичальникам, враховуючи їхні неофіційні доходи, то за спільними з ДІУ програмами вони цього зробити не можуть.

По-друге, обмеження у термінах і сумах кредитів. Рефінансує ДІУ лише кредити, оформлені на строк від п'яти років і на суму від 75000 грн. Тобто такий варіант підійде тим, кому для купівлі житла не вистачає невеликої суми, яку він хотів би позичити на короткий (два-три роки) термін.

Стандарти ДІУ, за якими здійснюється рефінансування, перевірені часом і кризою і довели свою ефективність і надійність. Відсоток проблемних кредитів у портфелі ДІУ становить близько 4%. З цієї причини за час реалізації Програми змінювалась лише ставка рефінансування, яка на сьогодні становить 11% річних. З початку поточного року 680 громадян скористалися кредитом на отримання житла за підтримки ДІУ. На дані цілі ДІУ спрямувала близько 168 млн. грн. Спостерігається стабільне зростання: тільки за останні місяці поточного року ДІУ викупило в банків-партнерів більше кредитів, ніж було рефінансовано за весь 2011 рік - 310 (у 2011 році - 290). Загальна кількість рефінансованих кредитів у портфелі ДІУ за станом на початок серпня 2012 року становить 5100 кредитів, обсягом близько 830 млн. грн. З початку поточного року портфель ДІУ зріс на 60 млн. грн.

Іпотечний ринок житла знаходиться на стадії формування і в країнах з перехідною економікою. Його становлення має відіграти ключову роль у стабілізації соціально-економічної ситуації в цих

країнах, подоланні рудиментів постсоціалістичної економіки, реалізації основ ринкового запровадження в усіх секторах народного господарства, включенні в реальний товарний обіг землі, житла, промислової та комерційної нерухомості, їх раціональної капіталізації. Ці проблеми мають місце і в Україні, їх розв'язання має базуватися на національних особливостях країни, культурі її населення та його менталітеті, а також на прийнятних для України схемах організації іпотечного кредитування, правових формах іпотеки та моделях іпотечного ринку, що ефективно себе зарекомендували в зарубіжних країнах.

Визначальна роль у формуванні та успішному розвитку ринку іпотечного кредитування належить державі, її участі в ньому процесі. Для успішного становлення іпотечного ринку в Україні на перших порах його розвитку виключно важливою є державна підтримка, її основними формами можуть бути:

- цільове субсидіювання малозабезпечених верств населення при отриманні кредиту на придбання житла, в тому числі й шляхом зниження ставок по іпотечних кредитах;
- надання податкових пільг позичальникам;
- встановлення прозорих механізмів ціноутворення на ринку житла;
- підвищення реальних доходів населення;
- стимулювання розвитку вторинного іпотечного ринку;
- створення механізму, який страхуватиме ризики, зокрема шляхом надання державних гарантій по іпотечних цінних паперах;
- забезпечення реальної оцінки заставленого нерухомого майна;
- запровадження системи державної реєстрації права власності та обтяжень на нерухоме майно.

Виключно важливим напрямом, який значною мірою визначатиме перспективи іпотечного кредитування в Україні та сприятиме забезпеченню сільського господарства довгостроковими ресурсами для оновлення та розвитку його матеріально-технічної бази, має стати кредитування під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Це дасть можливість банкам розширити свій кредитний портфель за рахунок забезпечених реальними активами кредитів, а також запровадити (наряду з прямим субсидіюванням) більш цивілізовані форми підтримки сільського господарства. Отже, для успішного розвитку даних проблем, та забезпечення подальшого ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні можна знайти оптимальні шляхи вирішення основних проблем, а саме:

- розширити доступ населення до довгострокових кредитів за рахунок певних пільг та субсидування деяких категорій громадян по кредитним відсотковим ставкам та депозитним внескам;
- стимулювати фінансово-кредитні установи в напрямку збільшення їх інвестицій в житлову сферу економіки, яка здійснюються як по лінії кредитора так і по лінії інвестора шляхом державних гарантій та наданих пільг;
- оптимізувати функціонування спеціального державного органа який буде забезпечувати керування ризиками житлового іпотечного капіталу.

ВИСНОВКИ

Таким чином, впровадження іпотечного кредитування та удосконалення його механізмів в нашій державі є необхідним. Для іпотеки в Україні характерним є дефіцит фінансових ресурсів, та, як наслідок, високі кредитні ставки, короткий термін кредитування, великий обсяг початкового внеску, умови наявності гарантів, наявності позитивної кредитної історії, тощо. Значна роль комерційних банків України у розробці та запровадженні інноваційних інструментів стимулювання попиту на іпотечні кредити є безсумнівною, проте в сучасних умовах винятково важливою є державна підтримка розвитку іпотечного ринку, основними формами якої мають бути: цільове субсидіювання малозабезпечених верств населення при отриманні кредиту на придбання житла, в тому числі і шляхом зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами, надання податкових пільг, встановлення прозорих механізмів ціноутворення на ринку житла, підвищення реальних доходів громадян. Необхідно створювати сприятливі умови для довгострокового кредитування населення та в подальшому розвивати та поліпшувати ринок іпотечного кредиту в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Савич В.І. Програми пільгового іпотечного кредитування в Україні / В.І. Савич // Інвестиції: практика та досвід. — 2012. — №10. — С.4—7.
2. Ягупова К.А. Перспективи іпотечного житлового кредитування в Україні / К.А. Ягупова // Культура народів Причорномор'я. — 2012. — №227. — С.91-96.
3. Ягупова К.А. Аналіз сучасного стану іпотечного житлового кредитування і його перспектив в Україні / К.А. Ягупова // Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції викладачів та студентів КЕІ ДВНЗ «Київський національний економічний університет ім. В.Гетьмана»: «Стратегічні вектори розвитку національної економіки в умовах протидії викликам глобалізації»: 22-23 березня 2012 р.: тез.доп. — Сімферополь, 2012. — С. 324—327.
4. Резниченко Е. Плохо забытое старое: подводные камни льготной ипотеки / Е. Резниченко: [Электрон. ресурс]. — Режим доступа: <http://www.prostobank.com.ua>
5. Ковальчук Евгений. Доступное жилье- недоступно / Е. Ковальчук: [Электрон. ресурс]. — Режим доступа: <http://www.prostobankir.com.ua>