

## СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ НА РІВНІ УКРАЇНИ ТА ЇЇ ОКРЕМИХ РЕГІОНІВ

Срібна К.А., к.е.н., доцент, НАПКБ

Дано уявлення про сучасні тенденції розвитку іпотечного банківського кредитування на рівні України і її окремих регіонів, розглянуті види іпотечних кредитів, які надають банківські установи позичальникам, і схеми іпотечного кредитування, визначені основні учасники системи іпотечного кредитування.

*Ключові слова:* іпотечне кредитування, заставник, заставодержатель, іпотечний банк, банківські установи, ануїтет, роловер.

### ВСТУП

Ще в 2008 році іпотечне кредитування було достатньо поширене практично у всіх регіонів країни. Банківські установи пропонували різні програми іпотечного кредитування, привертаючи в цей процес величезну кількість учасників: позичальників, забудовників, підрядчиків, страхові компанії, експертів, нотаріусів і т.і. Це дозволяло позичальникам придбати нерухомість, а будівельним компаніям розширювати будівництво. Всі учасники іпотечного кредитування отримували вигоду, а в багатьох галузях економіки України внаслідок такого кредитування спостерігалось значне зростання економічних показників.

Розвиток банківського кредитування суб'єктів підприємництва перебуває у постійному русі залежно від зміни потреб економіки регіону [1, с. 96]. Територіальна нерівномірність розміщення банків може істотно впливати на економічний розвиток регіонів [2, с. 7-8]. З цим положенням ми згодні. А тому вважаємо, що необхідно приділяти значну увагу більш рівномірному розподілу банків та їх відділень за територією регіону. Окрім цього, відсутність або недостатня кількість в регіоні юридично самостійних банків може призвести до його репресивності [3, с. 40].

Осауленко О.Г. відзначає, що розвиток банківської системи на сьогоднішній день не зовсім відповідає принципам стійкого розвитку великих систем, зокрема порушується принцип пропорційного, збалансованого зростання основних параметрів розвитку банківської системи [4, с. 10]. Для кредитного ринку на даному етапі актуальною є проблема забезпечення свого якісного і ефективного функціонування та розвитку, що залежить від підвищення рівня ліквідності, платоспроможності і фінансової стійкості [5, с. 3].

На думку Родичева А.А., ресурсне регулювання повинне передбачати зростання частки довгострокових кредитних операцій, оскільки це ставить розвиток банківського сектора регіону на новий ступінь. Але це можливо здійснити виключно проведенням комплексу заходів, які передбачають зниження ризиків при здійсненні кредитування, а також збільшення ресурсної бази банківських інститутів регіону [6, с. 19].

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є визначення сучасних тенденцій розвитку іпотечного банківського кредитування на рівні України та її окремих регіонів, оцінка можливих видів іпотечних кредитів, які надають банківські установи позичальникам, схем іпотечного кредитування і їх основних учасників.

### РЕЗУЛЬТАТИ

Основними учасниками системи іпотечного кредитування є:

Заставник — фізична або юридична особа, що надала нерухоме майно в заставу для забезпечення свого боргу. До них пред'являються наступні вимоги:

- 1) надійність і платоспроможність;
- 2) добровільне надання в якості застави нерухомого майна;
- 3) здатність внести авансові платежі.

Заставодержателі — юридичні особи, що видають кредити під заставу нерухомого майна. До них відносяться банки, фонди і інші кредитні установи, з якими заставники укладають договір про надання іпотечного кредиту. Іпотечні кредитори здійснюють обслуговування наданих іпотечних кредитів протягом всього терміну дії договору.

Іпотечний банк — установа, яка спеціалізується на видачі довгострокового кредиту під заставу нерухомості. Позики такими банками видаються не тільки на житлове, але і на виробниче будівництво. Кредитування через іпотечні банки є класичною схемою іпотечного кредиту, на основі якої працюють більшість іпотечних програм в світовій практиці.

Для позичальника перш, ніж брати іпотечний кредит, доцільно виділити з великої кількості банківських установ, що функціонують на кредитному ринку регіону, декілька найбільш стабільних, надійних, авторитетних банків. Для цього необхідно зайти на сайт НБУ або Асоціації українських банків і проглянути рейтинги банків до деяких параметрів: статутному капіталу, обсягу активів, кредитному портфелю, обсягу депозитів. Далі необхідно зайти на сайти вибраних банків і вивчити їх пропозиції з метою вибору найбільш прийнятних для конкретного позичальника умов кредитування.

У разі, коли позичальник планує придбати нову нерухомість, він є інвестором. Часто забудовник пропонує взяти кредит в конкретному банку, з яким у нього є договір про співпрацю. Позитивним моментом в цьому випадку є те, що така процедура отримання позики буде набагато простіше, оскільки банку не потрібно буде перевіряти забудовника на надійність. Негативний момент в тому, що позичальник не може скористатися іншими, часом вигіднішими, пропозиціями в інших банках.

Перевагами іпотечного кредитування для банків є:

- порівняно низький ризик при видачі кредитів, оскільки вони забезпечуються нерухомістю;
- довгостроковість кредитування звільняє банки від приватних переговорів з клієнтами;
- іпотечні кредити забезпечують банку цілком стабільну клієнтуру;
- застави можуть активно обертатися на вторинному ринку, що дозволяє банку диверсифікувати свій ризик, продавши заставу після видачі кредиту.

Недоліками іпотечного кредитування для банків є:

- необхідність тримати в штаті вузьких фахівців-професіоналів — оцінювачів нерухомості, яку надають в заставу, що збільшує витрати банку;
- боргострокове відвернення грошових коштів;
- велика тривалість терміну надання кредиту є великою загрозою майбутньому прибутку банку, оскільки дуже важко спрогнозувати на десятиліття вперед динаміку ринкових відсоткових ставок.

З погляду відношення сторін до закладеного майна виділяються наступні основні види застави:

- класична застава — майно залишається у заставника;
- застара — майно передається заставодержателеві у володіння;
- тверда застара — майно залишається у заставника з нанесенням на нього знаків, що свідчать про заставу.

Також банки дуже часто вимагають початковий внесок, і у випадку, якщо позичальник хоче отримати іпотечним кредит без початкового внеску, кредитори, як правило, вимагають оформити додаткову заставу: окрім квартири, що набуває, ще і автомобіль або іншу нерухомість. Це вступає в протиріччя з практикою іпотечного кредитування, оскільки звертаються за кредитами частіше особи, що не мають в своєму розпорядженні грошових коштів для купівлі нерухомості, а також що не володіють іншою нерухомістю і дорогими транспортними засобами.

Крім того, за умови нульового початкового внеску практично всі банки збільшують відсоткові ставки і терміни погашення кредиту. До того ж знайти іпотечний кредит без початкового внеску на нове житло, що будується, на кредитному ринку України практично неможливо. Банки пояснюють це тим, що ризик такого кредитування дуже високий.

Також позичальник має бути готовий до додаткових витрат. По-перше, витрати за оцінкою застави. У кожному банку є експерт, але його послуги оплачуються за рахунок коштів позичальника, також як і послуги нотаріуса щодо оформлення. Ця вартість приблизно складе 200-500 дол. Крім того, позичальникові доведеться сплатити разову комісію за обслуговування кредиту — 1-2% від суми і страховку (щорічно від 0,25% до 1% оцінної вартості житла). Також страхова компанія оформляє поліс страхування життя і здоров'я позичальника, що зажадає від позичальника додаткових витрат.

Практичне застосування іпотечних кредитів як методів фінансування нерухомості повинно забезпечувати виконання наступних умов:

- досягнення прибутковості і зворотності коштів;
- збереження грошових коштів кредитора від інфляції;
- захист від ризиків;
- доступність позичальникові умов надання кредиту.

Основними чинниками для позичальників при виборі банку для іпотечного кредитування є: 1) рейтинг банку; 2) наявність комісій; 3) терміни оформлення кредиту; 4) розмір початкового внеску; 5) максимальний розмір кредиту; 6) особливі умови, що передбачають дострокове погашення кредиту і т.і.; 7) величину відсоткової ставки.

В даний час розроблена безліч типів іпотечних кредитів, що розрізняються залежно від схем видачі, погашення і обслуговування.

Основні види іпотечних кредитів:

#### 1. Постійний іпотечний кредит

Даний вид кредиту носить також назву ануїтетний — кредит з фіксованою відсотковою ставкою, за яким передбачені рівновеликі періодичні (як правило, щомісячні) платежі. Періодичний платіж включає виплату в рахунок погашення боргу і сплату відсотків за кредитом. Величина платежу визначається як сума, яку необхідно вносити щомісячно, щоб повністю погасити кредит протягом терміну дії кредитного договору за певною відсотковою ставкою. Платіж визначається з урахуванням поточної вартості грошового потоку. Даний вид кредиту характерний для країн з низькою інфляцією і тривалими термінами кредитування. Максимальний термін кредитування буде коротший за залишкове економічне життя об'єкту фінансування.

При розрахунку платежів за іпотечним кредитом враховуються три чинники: 1) основна сума кредиту; 2) термін (залишковий) погашення кредиту; 3) відсоткова ставка.

Приклад:

Розглянемо порядок розрахунку величини виплат за кредитом, якщо відомо, що основна сума кредиту складає 900 тис. грн., термін кредитування — 5 років, ставка відсотка — 24% в рік (2 % щомісячно).

Щомісячні платежі мають бути більше 2%, і, відповідно, більше 18 тис. грн., оскільки 18 тис. грн. — відсотки за кредитом за 1-й місяць.

Розрахуємо щомісячний чинник фонду відшкодування, враховуючи, що 5 років це 60 місяців, ставка відсотка дорівнює 2% на місяць:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1} = \frac{0,02}{(1+0,02)^{60} - 1} = 0,008768$$

Щомісячні платежі для погашення кредиту і виплати відсотків протягом 5 років:  $900 \times (0,02 + 0,008768) = 25,9$  тис. грн.

Тобто достатніми для покриття основної суми і виплати відсотків за кредитом буде 25,9 тис. грн. на місяць. При цьому в 1-й місяць 18 тис. грн. буде спрямовано на виплату відсотків, а 7,9 тис. грн. (фонд відшкодування) — на погашення основної суми кредиту. Через місяць залишок кредиту складе 892,1 тис. грн.:

$$900 - 900 \times 0,008768 = 900 - 7,9 = 892,1 \text{ тис. грн.}$$

Відсоток в другий місяць складе 2% від 892,1 тис. грн., або 17,8 тис. грн. На погашення основної суми цього місяця буде спрямовано  $25,9 - 17,8 = 8,1$  тис. грн.

Таким чином, при подальших платежах сума, що направляється на погашення основної суми, збільшуватиметься. За 5 років щомісячними платежами в 25,9 тис. грн. кредит буде повністю погашений.

Такий тип іпотечного кредиту дозволяє рівномірно розподілити навантаження з повернення позикових коштів.

## 2. Іпотечний кредит із змінними виплатами

2.1. Кредит з «кульовим» платежем. В цьому випадку передбачається виплата більшої частини або всієї суми кредиту, тобто «кульовий» платіж в кінці терміну кредитування.

Різновиди методів кредитування з «кульовим» платежем:

- відсутність відсоткових виплат до кінця терміну кредиту, після закінчення терміну виплачується вся сума кредиту і нарахований складний відсоток, наприклад, кредити під освоєння землі;
- виплата протягом кредитного періоду тільки відсотків, в кінці терміну погашення заборгованості «кульовим» платежем;
- часткова амортизація з підсумковим «кульовим» платежем.

Схеми кредитування з «кульовим» платежем застосовуються при фінансуванні нового будівництва і проектів з освоєння землі.

Особливості кредитування пружинного (з фіксованою виплатою основної суми) кредиту наступні:

- періодичні фіксовані платежі в рахунок погашення основної суми боргу;
- виплати відсотків на частку боргу, що залишилися.

Різновид: декілька років тільки відсоткових платежів, а потім рівні платежі в рахунок боргу і відсотки на непогашений залишок кредиту.

2.2. Кредит з участю є схемою фінансування, при якій кредитор безпосередньо бере участь в інвестуванні: кредитор одночасно отримує і платежі за кредитом, і певну частку регулярного доходу і (або) частку від суми збільшення вартості власності.

Якщо власність фінансується за допомогою кредиту з участю, право власності переходить до інвестора, кредитор тільки отримує право на частку грошового потоку, пов'язаного з якістю функціонування власності. При цьому кредитор має пріоритетне право на отримання своєї частки доходу від власності, а позичальник отримує більш пільгові умови кредитування, зокрема, застосовується нижча відсоткова ставка.

Іпотечні кредити з участю привабливі для кредитора за наступних причин:

- такі схеми фінансування дозволяють захистити інтереси кредитора в умовах високих темпів інфляції;
- зменшення відсоткової ставки призводить до зменшення періодичних платежів за кредитом, що знижує ризик невиконання зобов'язань позичальником.

Але частка доходу від нерухомості, яку передбачає отримати кредитор, має великий ступінь ризику. Для зменшення ризику зниження доходу від нерухомості кредитори включають в договори статті про періодичні перевірки якості управління власністю. За участю відносного збільшення вартості є ризик того, що вартість нерухомості не збільшиться.

Привабливість іпотечного кредиту з участю для позичальника:

- платежі за кредитом за участю меншого, ніж платежі за іншими типами кредитів;
- менші періодичні платежі є стимулом для реалізації позичальником інвестиційного проекту, що вимагає великих витрат капіталу.

Проте у разі суттєвого зростання вартості і доходу від нерухомості виплати, що збільшуються, кредиторів можуть не компенсуватися зниженням відсоткової ставки.

2.3. Кредит з наростаючими платежами застосовується для позичальників, що розраховують на зростання доходів. Особливості такого методу кредитування:

- мінімальний перший внесок, потім внески збільшуються з постійним темпом;
- на певному етапі починаються рівновеликі платежі за схемою кредиту.

При кредитуванні із зростанням платежів задається послідовність розмірів платежів із збільшенням внесків через рівні інтервали часу, розмір останнього внеску визначається за сумою залишку заборгованості за кредитом. Такі схеми фінансування зручні для підприємців: у початковий період фінансові ресурси не відволікаються з бізнесу, який може інтенсивно розвиватися.

2.4. Кредит із зворотним ануїтетом припускає зниження виплат за кредитом в кінці терміну або їх припинення.

2.5. Кредит із змінною відсотковою ставкою. Основними характеристиками цих кредитів є:

- відсоткова ставка змінюється відповідно до зміни фінансової ситуації на ринку, коректується за обумовленими в кредитному договорі фінансових індексах, наприклад, за індексом державних цінних паперів;

- може бути встановлений максимальний і мінімальний рівень відсоткової ставки, що сплачується позичальником;

- коректування відсоткової ставки можуть проводитися тільки через наперед обумовлені в кредитному договорі інтервали часу з урахуванням переважаючих відсоткових ставок в цей період;

- може бути встановлений граничний рівень зміни відсоткових ставок щодо попереднього періоду;
- у договорі за даним типом кредитів може бути передбачене дострокове погашення після наперед обумовленого терміну без сплати штрафу за дострокове погашення;

- можуть діяти умови кредиту до моменту продажу власності, що дають кредиторів право вимагати при продажу власності негайної виплати залишку кредиту, тобто передача зобов'язань за існуючим кредитом новому власникові майна може бути заборонена, що дає можливість кредиторів підвищити відсоткову ставку відповідно до поточної ринкової ситуації.

Основні типи іпотечних кредитів із змінною відсотковою ставкою:

- кредити з коректованою відсотковою ставкою;
- кредити з відсотковою ставкою, що переглядається;
- кредити з індексованими платежами.

При кредиті з коректованою відсотковою ставкою передбачають два варіанти:

- коректування відсоткової ставки з відповідним збільшенням платежів за кредитом;
- коректування відсоткової ставки без зміни величини періодичних платежів, але із зміною терміну погашення кредиту.

При цьому коректування проводиться відповідно до зміни прийнятого за основу індексу.

Кредитування з індексованими платежами. Такі кредити відрізняються тим, що ставка відсотка фіксується на весь термін кредитування. Проте залишок кредиту і щомісячні платежі регулярно коректуються відповідно до поточної норми інфляції.

По таких кредитах початкові платежі менші, що привабливо для позичальника. Проте платежі регулярно коректуються, і якщо темпи зростання доходів позичальника будуть нижчі за темпи інфляції, можлива ситуація, при якій позичальник не зможе виконувати зобов'язання за кредитним договором. Від темпів зростання інфляції можуть відставати і темпи збільшення вартості нерухомості. Тоді залишок кредиту може перевищити вартість майна, що також можливо, стане причиною невиконання позичальником зобов'язань.

2.6. Кредити із заставою, що перезаставляється (завершуюча іпотека) засновані на схемах фінансування, які передбачають можливість продажу нерухомості, що є заставним забезпеченням кредиту, ще не погашеного на момент продажу власності. Зобов'язання за кредитом в цьому випадку переймає на себе покупець. За відсутності достатньої кількості грошових коштів на оплату операції покупець може узяти новий кредит за ринковою ставкою.

Можливе використання двох методів фінансування операції:

- пряма оплата залишку кредиту і взяття нового кредиту на суму, що дозволяє повністю сплатити власність;

- взяття зобов'язань за існуючим кредитом і залучення нового кредиту на суму, бракуючу для оплати операції, причому забезпеченням другого кредиту буде нерухомість, яка використана для першого кредиту. Звідси позиція другого кредитора буде значно ризикованим, що спричинить встановлення вищої відсоткової ставки за кредитом.

Такі схеми фінансування вкладень в нерухомість можуть бути використані і для рефінансування: власник може узяти новий кредит під цю ж власність під вищу норму відсотка, виплатити зобов'язання за старим кредитом, а різницю використовувати для своїх термінових потреб.

Проте при цьому збільшується ризик позичальника, пов'язаний з можливою втратою права викупу закладеної власності: дотримання позичальником графіка платежів при розрахунках з другим

кредитором не гарантує того, що цей кредитор виконує зобов'язання за платежами першому кредиторові, внаслідок чого позичальник може втратити право викупу.

2.7. Канадський роловер характеризується змінними ставками відсотка через наперед обумовлені проміжки часу (3-5 років). Різновид цього кредиту — кредит з переговорною ставкою, коли окрім періодів зміни ставки відсотка обмовляються граничні ставки.

2.8. Кредит з доданою відсотковою ставкою передбачає віднесення відсотків на основний борг, а результат ділиться на число періодів погашення для визначення величини платежу. Дана іпотека використовується для кредитування особистої власності і передбачає дострокове погашення боргу.

### **ВИСНОВКИ**

Проведений в статті аналіз різних видів іпотечних кредитів дає можливість сформулювати наступні висновки:

- в теорії та практиці існують різні види іпотечних кредитів, які відрізняються як схемою погашення, так і нарахуванням відсоткових ставок;
- вибір того чи іншого виду іпотечного кредиту залежить від того, хто є позичальником — фізична чи юридична особа, а також фінансовими можливостями позичальника;
- існують такі види кредитів, які за сучасних умов є більш привабливими для українських позичальників;
- при подальших дослідженнях необхідно здійснити вибір тих видів кредитів, які найкращі для українських позичальників фізичних і юридичних осіб.

### **ЛІТЕРАТУРА**

1. Владичин У.В. Роль кредитування в економічному зростанні України / У.В. Владичин. // Фінанси України. — 2004. — №1. — С. 96–99.
2. Гриценко Р. Структуризація та консолідація банківського сектору України / Р. Гриценко. // Вісник НБУ. — 2004. — № 4. — С. 4–9.
3. Патрікац Л. Проблеми та перспективи розвитку банківської системи України / Л. Патрікац, С. Компанієць. // Вісник НБУ. — 2001. — № 12. — С. 20.
4. Осауленко О.Г. Сталий соціально-економічний розвиток: моделювання та управління: Монографія. / О.Г. Осауленко. — К.: Знання, 2000. — 176 с.
5. Шлапак О. Основні тенденції і проблеми у діяльності банків України / О. Шлапак, В. Пушкарєв, Г. Карчева. // Вісник НБУ. — 2003. — № 6. — С. 2–5.
6. Рудычев А.А. Повышение эффективности функционирования предприятий промышленности / А.А. Рудычев. — СПб.: Химия, 1998.