

ВИБІР БАНКОМ ІНСТРУМЕНТУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЯК ПРЕВЕНТИВНИЙ ЗАХІД МІНІМІЗАЦІЇ КРЕДИТНОГО РИЗИКУ

© 2015 ОСТАПИШИН Т. П., МЕЛЬНИЧУК Н. О.

УДК 336.71

Остапишин Т. П., Мельничук Н. О. Вибір банком інструменту іпотечного кредитування як превентивний захід мінімізації кредитного ризику

Метою статті є з'ясування переваг і недоліків різних видів банківського іпотечного кредиту з огляду на мінімізацію кредитного ризику на основі проведення детального аналізу кожного з них та розробка рекомендацій щодо доцільності використання окремих видів за конкретних умов. Здійснено аналіз інструментів банківського іпотечного кредитування. Визначено відмінності розрахунку щомісячного платежу за різними видами іпотечного кредиту. Побудовано графіки амортизації окремих видів іпотечних кредитів. Запропоновано за доцільне коригування банками інструментів іпотечного кредитування: зниження сум платежів за кредитом в перші роки кредитування, надання пільгового періоду по сплаті основного боргу для залучення більшої кількості позичальників; урахування інфляції за допомогою вбудованого механізму індексації сум заборгованості; здійснення на початковому етапі кредитування капіталізації недоотриманих сум платежів за кредитом.

Ключові слова: анuitетний платіж, «кульовий» кредит, амортизація кредиту, «пружинний» іпотечний кредит, постійний іпотечний кредит, кредитний ризик, інструмент іпотечного кредитування.

Рис.: 3. **Табл.:** 3. **Формул.:** 5. **Бібл.:** 11.

Остапишин Тетяна Петрівна – кандидат економічних наук, доцент, кафедра банківської справи, Київський національний економічний університет ім. В. Гетьмана (пр. Перемоги, 54/1, Київ, 03068, Україна)

E-mail: aud045@meta.ua

Мельничук Наталія Олександрівна – здобувач, кафедра банківської справи, Київський національний економічний університет ім. В. Гетьмана (пр. Перемоги, 54/1, Київ, 03068, Україна)

E-mail: Melnichuk@xbank.com.ua

УДК 336.71

Остапишин Т. П., Мельничук Н. А. Выбор банком инструмента ипотечного кредитования как превентивный способ минимизации кредитного риска

Целью статьи является выяснение преимуществ и недостатков разных видов банковского ипотечного кредита, учитывая минимизацию кредитного риска на основе проведения детального анализа каждого из них, и разработка рекомендаций по целесообразности использования отдельных видов в конкретных условиях. Осуществлен анализ инструментов банковского ипотечного кредитования. Определены отличия расчета ежемесячного платежа по разным видам ипотечного кредита. Построены графики амортизации отдельных видов ипотечных кредитов. Предложены целесообразные корректировки банками инструментов ипотечного кредитования: снижение сум платежей по кредиту в первые годы кредитования; предоставление льготного периода по уплате основного долга для привлечения большего количества заемщиков; учет инфляции с помощью встроенного механизма индексации сум задолженности; осуществление в начале кредитования капитализации недополученных сум платежей по кредиту.

Ключевые слова: анuitетный платеж, «шаровой» платеж, амортизация кредита, «пружинный» ипотечный кредит, постоянный ипотечный кредит, кредитный риск, инструмент ипотечного кредитования.

Рис.: 3. **Табл.:** 3. **Формул.:** 5. **Библ.:** 11.

Остапишин Татьяна Петровна – кандидат экономических наук, доцент, кафедра банковского дела, Киевский национальный экономический университет им. В. Гетьмана (пр. Победы, 54/1, Киев, 03068, Украина)

E-mail: aud045@meta.ua

Мельничук Наталья Александровна – соискатель, кафедра банковского дела, Киевский национальный экономический университет им. В. Гетьмана (пр. Победы, 54/1, Киев, 03068, Украина)

E-mail: Melnichuk@xbank.com.ua

UDC 336.71

Ostapishyn T. P., Melnichuk N. O. The Mortgage Lending Tools a Bank Can Choose as Preventive Way to Minimize Credit Risk

The article is aimed to determine the advantages and disadvantages of different types of banking mortgage loan, taking into account the minimization of credit risk on the basis of detailed analyzing of each type, and also to elaborate recommendations regarding the appropriateness of selected types in a particular setting. An analysis of tools of mortgage lending, which can be used by bank, has been conducted. Differences in calculating the monthly payment for different types of mortgage loan have been determined. The graphs concerning depreciation of certain types of mortgage loans have been built. Some expedient adjustments of banks' mortgage lending instruments are proposed: reduced payments on the loan in the first years of lending; granting of a grace period to pay the principal debt to attract more borrowers; adjustment for inflation using the integrated mechanism for indexing the amounts owed; implementation in the beginning of lending of capitalization of the lost payments on the loan.

Key words: annuity payment, balloon payment, amortization of loan, adjustable-rate mortgage loan, fixed rate mortgage loan, credit risk, mortgage lending tool.

Pic.: 3. **Tabl.:** 3. **Formulae:** 5. **Bibl.:** 11.

Ostapishyn Tetiana P. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Banking, Kyiv National Economic University named after V. Getman (pr. Peremogy, 54/1, Kyiv, 03068, Ukraine)

E-mail: aud045@meta.ua

Melnichuk Nataliia O. – Applicant, Department of Banking, Kyiv National Economic University named after V. Getman (pr. Peremogy, 54/1, Kyiv, 03068, Ukraine)

E-mail: Melnichuk@xbank.com.ua

Аналізуючи ринок житлового іпотечного кредитування та місце банківських кредитів на ньому, слід констатувати факт високої ризикованості цих кредитів в умовах нестабільного розвитку економіки.

Ризик (з точки зору банку) – це потенційна можливість недоотримання доходів або зменшення ринкової вартості капіталу банку внаслідок несприятливого

впливу зовнішніх або внутрішніх факторів. Такі збитки можуть бути прямими (втрата доходів або капіталу) чи непрямими (накладення обмежень на здатність організації досягати своїх бізнес-цілей). Зазначені обмеження стримують здатність банку здійснювати свою поточну діяльність або використовувати можливості для розширення бізнесу [1, гл. 1, п. 1.8].

Кожен вид банківського іпотечного кредиту характеризується специфічним механізмом сплати основного боргу та процентів за користування ним. Вибір банком оптимального інструменту іпотечного кредитування, тобто виду іпотечного кредиту, має бути одним із першочергових завдань у системі управління ризиками іпотечного кредитування саме через його превентивний характер.

На жаль, неможливо повністю позбутися ризиків, тому перед банками постає завдання управління ними. Балансування між прибутком і ризиком, пошук їх оптимального співвідношення розглядається як одне з найважливіших і найскладніших завдань, які стоять перед керівництвом банку. Надання довгострокових іпотечних кредитів містить в собі як передбачені, так і непередбачені ризикові операції та дії. Правильний вибір виду іпотечного кредиту, який адекватно буде відображати інтереси кредиторів та позичальників на кожному етапі всього періоду кредитування, дозволить виявити та, можливо, усунути несприятливі для банківської установи умови кредитування.

Метою статті є з'ясування переваг і недоліків різних видів банківського іпотечного кредиту з огляду на мінімізацію кредитного ризику на основі проведення детального аналізу кожного з них та розробка рекомендацій щодо доцільності використання окремих видів за конкретних умов.

Діяльність кредитних установ, особливо банків, супроводжується ризиками, у тому числі й в процесі довгострокового іпотечного кредитування. Дослідженню ризиків іпотечного кредитування присвячені праці вітчизняних і зарубіжних учених. Так, класифікація ризиків зустрічається в роботах Р. Страйка, Дж. Телгарського, К. Марка, М. Равіса, Л. Белих [2,3,4,5]. В. Вітлінський та О. Пернарівський дослідили структуру кредитного ризику [6]. Л. Примостка та О. Євтух у своїх працях приділяють багато уваги різноманітним методам управління ризиками, в тому числі й кредитним [7, 8]. Однак в економічній літературі не зустрічаються публікації, які б стосувалися оптимізації механізму вибору інструменту іпотечного кредитування з метою мінімізації кредитного ризику.

У світовій практиці іпотечного кредитування банки використовують різні інструменти іпотечного кредитування. Довгостроковий характер цього кредиту робить його особливо ризиковим, оскільки, окрім факторів ризику ендегенного характеру, банк наражається на невизначеність майбутнього з огляду на економічну ситуацію в країні, наприклад зростання інфляції, зниження доходів населення, зміна грошово-кредитної політики держави тощо. Зважаючи на це, важливим і необхідним є застосування превентивних заходів щодо мінімізації ризиків іпотечного кредитування на етапі вибору конкретного інструменту.

За способом сплати основного боргу та процентів банки використовують різні інструменти іпотечного кредитування, серед яких: постійний, «пружинний», з «кульовим платежем», з ануїтетним платежем, зі змінною процентною ставкою, з наростаючим платежем, зі зворотним ануїтетом, із заставним рахунком та ін. [9, с. 20].

Особливості механізму сплати основного боргу та процентів в організації кредитних відносин визначають форму організації грошового потоку за кожним із перерахованих видів. Інтереси кредитора та позичальника в цих відносинах взаємопов'язані між собою: банк прагне забезпечити прибутковність кожного виду банківського продукту, а позичальник – отримати кредит на таких умовах, за яких він не буде обмежувати себе в тих чи інших потребах. Особливо, коли мова йде про довгостроковий банківський іпотечний кредит. Вибір оптимального його виду в кожному конкретному випадку організації кредитних відносин між банком та позичальником є основним завданням кредитного менеджменту на етапі структуризації кредиту.

Оцінити окремі види іпотечного кредиту, визначити при цьому оптимальний, який дозволить укласти кредитну угоду на взаємовигідних умовах для позичальника та кредитора, дозволяє умовний приклад 1.

Приклад 1. Сума кредиту, яка необхідна позичальнику для купівлі квартири, становить 40000,00 грн. Умовами передбачено строк кредитування 2 роки (24 місяці), процентна ставка – 19%.

Показник, який в першу чергу цікавить позичальника, – це щомісячний платіж за кредитом у частині основного боргу та процентами за користування ним. Зауважимо, що до спрощення розрахунків та простоти сприйняття абстрагуємось від інших платежів, які можуть бути передбачені кредитним договором.

За постійним іпотечним кредитом банк визначає максимальну величину основної суми кредиту у відсотках від вартості майна, встановлює строк кредиту і пропонує процентну ставку, виходячи з переважаючих на ринку умов.

Сума щомісячного платежу за постійним іпотечним кредитом розраховується таким чином:

$$W = \frac{V}{H}, \quad (1)$$

де V – сума основного боргу;
 W – щомісячна сума платежу за кредитом;
 H – кількість місяців періоду кредитування.

Розрахунок нарахування процентів використовується методом факт/факт, при якому приймається фактична кількість днів у місяці та у році. Проценти будуть змінною величиною, оскільки нараховуються на зменшену суму основного боргу. Сума нарахування процентів за кредитом розраховується таким чином:

$$P = \frac{V \cdot i}{Q} \cdot n, \quad (2)$$

де P – сума нарахованих процентів;
 V – сума основного боргу;
 Q – кількість місяців у році;
 n – кількість днів у році;
 i – річна ставка за кредитом.

У табл. 1 представлено схему погашення постійного іпотечного кредиту, виданого банком на умовах прикладу 1.

Зазвичай банки на перший місяць не планують погашення основного боргу за постійним іпотечним кредитом, а лише погашення процентів.

Таблиця 1

Графік щомісячних платежів за постійним іпотечним кредитом банку

Місяць	Залишок заборгованості за кредитом в частині основного боргу (грн)	Сума основного боргу до сплати за кредитом (грн)	Сума процентів за кредитом до сплати (грн)	Усього щомісячний платіж за кредитом до сплати (грн)
1	40000	0	645,48	2312,48
2	38333	1667	598,62	2265,62
3	36666	1667	591,68	2258,68
4	34999	1667	564,78	2231,78
5	33332	1667	520,53	2187,53
6	31665	1667	510,98	2177,98
7	29998	1667	468,46	2135,46
8	28331	1667	457,18	2124,18
9	26664	1667	430,28	2097,28
10	24997	1667	364,34	2031,34
11	23330	1667	376,48	2043,48
12	21663	1667	191,7	1858,7
13	19996	1667	322,68	1989,68
14	18329	1667	286,23	1953,23
15	16662	1667	268,87	1935,87
16	14995	1667	241,97	1908,97
17	13328	1667	208,14	1875,14
18	11661	1667	72,84	1739,84
19	9994	1667	156,07	1823,07
20	8327	1667	134,37	1801,37
21	6660	1667	107,47	1774,47
22	4993	1667	75,37	1742,37
23	3326	1667	53,67	1720,67
24	1659	1659	25,04	1684,04
Усього		40000	7673,23	47673,23

На рис. 1 зображено графік погашення заборгованості за кредитом, який більш детально ілюструє його амортизацію. Амортизацією кредиту вважається процес

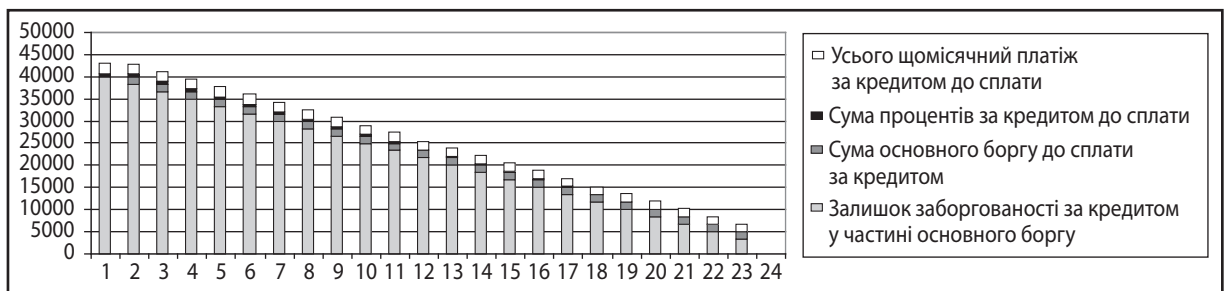


Рис. 1. Графік амортизації за постійним іпотечним кредитом банку

поступового, з плином часу, зменшення розміру основного боргу за ним завдяки його погашенню [10, с. 19].

Позитивними характеристиками постійного іпотечного кредиту є те, що сума щомісячного платежу за кредитом у частині основного боргу залишається незмінною впродовж усього періоду кредитування (лише незначна зміна в кінці терміну). Допускається можливість зміни суми сплати основного боргу на початку кредитування. Процентна ставка за кредитом, як правило, не змінюється. Однак зі зміною ситуації на грошово-кредитному ринку та збільшенням облікової ставки НБУ банки можуть пропонувати її збільшення з укладенням договору про внесення змін у цій частині, про що завчасно повідомляють позичальника. Усі зміни можуть бути внесені тільки за взаємною згодою сторін. Така фінансова визначеність вигідна позичальнику зі стабільною сумою щомісячного доходу.

Виникнення кредитного ризику (за виключенням форс-мажору) можливе на етапі розгляду заяви на кредит за умови з'ясування недостатньої кредитоспроможності позичальника.

Іпотечний кредит з анuitетним платежем передбачає рівний за сумою щомісячний платіж за кредитом, який включає суму нарахованих процентів і суму основного боргу:

$$Y = W + P, \quad (3)$$

де Y – величина анuitетного платежу;
 W – щомісячна сума основного боргу до погашення;
 P – сума нарахованих процентів за місяць.

На практиці анuitетний платіж розраховується на основі річної процентної ставки. Для нарахування процентів використовується метод 30/360, при якому кількість днів у місяці приймається умовно за 30 днів, а кількість днів у році – умовно за 360 днів. Загальний розмір усіх анuitетних платежів за весь період кредитування визначається за формулою:

$$Y = \frac{V \div (1 - (1 + i)^H)}{i}, \quad (4)$$

де V – сума основного боргу;
 H – кількість місяців періоду кредитування;
 i – річна ставка за кредитом.

Скориставшись формулою (5), розрахуємо щомісячну суму кредиту:

$$W = \frac{V \cdot i}{(1 - (1 + i)^H)}. \quad (5)$$

Сума нарахованих процентів за місяць розраховується за формулою (2).

У табл. 2 наведено графік погашення анuitетного іпотечного кредиту (після проведених розрахунків за формулами (3), (4) і (5)).

На рис. 2 графічно зображена амортизація за анuitетним іпотечним кредитом.

У банківській практиці для розрахунку суми анuitетного платежу можуть використовуватись й інші підходи, а тому за однаковою сумою кредиту в різних банках його величина може дещо відрізнятись [10, с. 19]. Але чим більший термін кредитування, наприклад на 10–30 років, тим більша сума процентів нараховується щомісяця, оскільки сума основного боргу сплачується рівними частинами до кінця терміну кредитування.

Порівнюючи проценти, що їх має сплатити позичальник банку за анuitетним іпотечним кредитом, із постійним іпотечним кредитом, у наведеному прикладі переплата в частині процентів становить лише 719,04 грн.

За окремими видами іпотечних кредитів передбачаються рівновеликі суми в структурі щомісячного платежу в частині погашення основного боргу та сплати процентів на непогашений залишок.

Такі кредити отримали назву «пружинних», або з фіксованим платежем у частині основного боргу. Графіки виплат за «пружинними» іпотечними кредитами можуть бути різними, але вони передбачають, що позичальник сплачуватиме впродовж першого року кредитування тільки проценти за користування кредитом, а починаючи з другого – і проценти, і основний борг.

Таблиця 2

Графік щомісячних платежів за анuitетним іпотечним кредитом банку

Місяць	Залишок заборгованості за кредитом в частині основного боргу (грн)	Сума основного боргу до сплати (грн)	Сума процентів за кредитом до сплати (грн)	Усього щомісячний платіж до сплати (грн)
1	40 000,00	1 383,01	633,33	2 016,34
2	38 616,99	1 404,91	611,44	2 016,34
3	37 212,08	1 427,15	589,19	2 016,34
4	35 784,93	1 449,75	566,59	2 016,34
5	34 335,18	1 472,70	543,64	2 016,34
6	32 862,47	1 496,02	520,32	2 016,34
7	31 366,45	1 519,71	496,64	2 016,34
8	29 846,74	1 543,77	472,57	2 016,34
9	28 302,97	1 568,21	448,13	2 016,34
10	26 734,75	1 593,04	423,30	2 016,34
11	25 141,71	1 618,27	398,08	2 016,34
12	23 523,44	1 643,89	372,45	2 016,34
13	21 879,55	1 669,92	346,43	2 016,34
14	20 209,63	1 696,36	319,99	2 016,34
15	18 513,28	1 723,22	293,13	2 016,34
16	16 790,06	1 750,50	265,84	2 016,34
17	15 039,56	1 778,22	238,13	2 016,34
18	13 261,34	1 806,37	209,97	2 016,34
19	11 454,96	1 834,97	181,37	2 016,34
20	9 619,99	1 864,03	152,32	2 016,34
21	7 755,96	1 893,54	122,80	2 016,34
22	5 862,42	1 923,52	92,82	2 016,34
23	3 938,90	1 953,98	62,37	2 016,34
24	1 984,92	1 984,92	31,43	2 016,34
Усього		40000	8392,27	48392,27

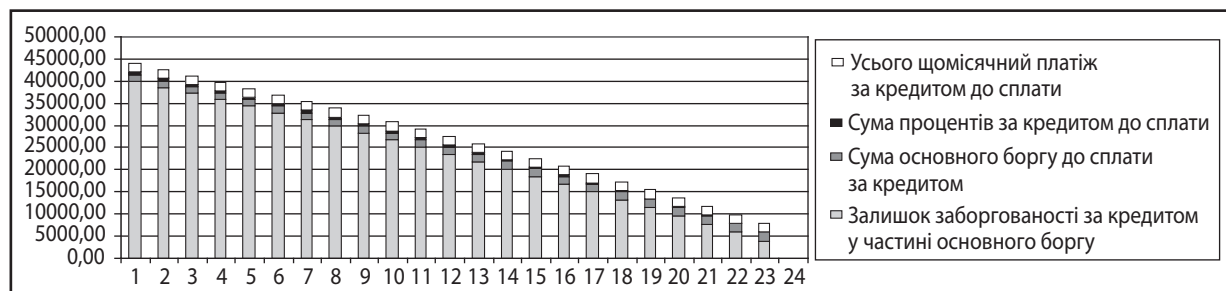


Рис. 2. Графік амортизації за анuitетним іпотечним кредитом банку

Розрахований графік погашення «пружинного» іпотечного кредиту наведено в *табл. 3*.

Таблиця 3

Графік щомісячних платежів за «пружинним» іпотечним кредитом банку

Місяць	Залишок заборгованості за кредитом в частині основного боргу (грн)	Сума основного боргу до сплати (грн)	Сума процентів за кредитом до сплати (грн)	Усього щомісячний платіж до сплати (грн)
1	40000,00	0,00	624,66	624,66
2	40000,00	0,00	645,48	645,48
3	40000,00	0,00	624,66	624,66
4	40000,00	0,00	645,48	645,48
5	40000,00	0,00	645,48	645,48
6	40000,00	0,00	624,66	624,66
7	40000,00	0,00	645,48	645,48
8	40000,00	0,00	624,66	624,66
9	40000,00	0,00	645,48	645,48
10	40000,00	0,00	645,48	645,48
11	40000,00	0,00	583,01	583,01
12	40000,00	0,00	645,48	645,48
13	40000,00	3334,00	353,97	3687,97
14	36666,00	3334,00	591,68	3925,68
15	33332,00	3334,00	520,53	3854,53
16	29998,00	3334,00	484,08	3818,08
17	26664,00	3334,00	430,28	3764,28
18	23330,00	3334,00	364,33	3698,33
19	19996,00	3334,00	124,91	3458,91
20	16662,00	3334,00	260,20	3594,20
21	13328,00	3334,00	215,07	3549,07
22	9994,00	3334,00	161,27	3495,27
23	6660,00	3334,00	100,54	3434,54
24	3326,00	3326,00	53,67	3379,67
Усього		40 000,00	11 260,54	51 260,54

Із розрахунків (див. табл. 3) видно, що з 13 місяця відбувається погашення кредиту в частині основного боргу в сумі 3334,00 грн щомісячно і, у свою чергу, зі зменшення залишку заборгованості за ним зменшується щомісячна сума процентів до сплати.

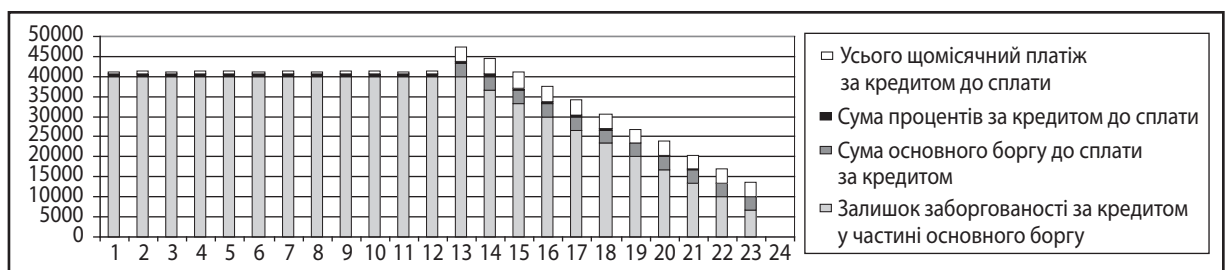


Рис. 3. Графік амортизації за «пружинним» іпотечним кредитом банку

При порівнянні щомісячних платежів за «пружинним» і постійним іпотечними кредитами банку очевидно є переплата в частині процентів у сумі 3 587,31 грн. Отже, більш вигідним для клієнта є постійний іпотечний кредит, оскільки при сплаті щомісячно суми основного боргу за кредитом зменшується загальна сума процентів, яку має сплатити позичальник банку.

Амортизація «пружинного» іпотечного кредиту наглядно продемонстрована на *рис. 3*.

Недоліком для банку за «пружинним» іпотечним кредитом є недоотримання доходів, оскільки сплата основного боргу за кредитом починається лише з другого року. Однак цей вид іпотечного кредиту може бути оптимальним для позичальників із недостатнім рівнем кредитоспроможності на момент звернення за кредитом, але зі збільшенням його доходів (чи доходів сім'ї) у майбутньому.

Особливістю «кульового» іпотечного кредиту є те, що впродовж всього періоду кредитування позичальник має здійснювати щомісячний платіж лише в сумі нарахованих процентів. Сума основного боргу за кредитом сплачується одноразово у визначений і узгоджений термін, наприклад через півроку чи рік. «Кульовим» цей кредит називають через велику одноразову суму платежу за основним боргом.

«Кульовим» іпотечним кредитом зможе скористатися не кожен. Позичальник має заздалегідь усвідомлювати, яким чином він буде погашати всю суму кредиту та процентів. Це можливо, коли він має на меті до терміну погашення кредиту продати майно, отримати достатню суму коштів із інших джерел або переуступити борг іншому кредиторі тощо. Бувають випадки, що позичальник вже має майно, яке намагається продати і за рахунок цього скористатись саме цими умовами, або можливо планує збудувати будинок, а потім його продати.

Отже, здійснивши порівняння кожного з інструментів іпотечного кредитування, зазначимо, що найбільш вигідними для позичальника є ануїтетний та постійний іпотечний кредити, оскільки за цими інструментами найменшими є суми сплати процентів за кредит. Однак зазначені інструменти відрізняються першим орієнтовним платежем за основним боргом до сплати щомісяця: у першому випадку – 2016,34 грн (і далі впродовж всього строку кредитування, а в другому – 2312,48 грн. (зі спадаючою сумою). Конкретний інструмент іпотечного кредитування банк запропонує клієнту тільки після оцінки рівня його кредитоспроможності.

Зазначимо, що згідно з пунктом 2.1. розділу 2 Постанови НБУ «Про затвердження Правил надання банками України інформації споживачу про умови кредитування та сукупну вартість кредиту» від 10.05.2007 р. № 168 банки зобов'язані перед укладенням кредитного договору надати споживачу в письмовій формі інформацію про умови кредитування, а також орієнтовну сукупну вартість кредиту, зазначивши найменування та місцезнаходження банку – юридичної особи та його структурного підрозділу; умови кредитування, зокрема: можливу суму кредиту, строк кредитування, мету, для якої кредит може бути використаний, форми та види його забезпечення; необхідність здійснення оцінки майна; тип процентної ставки (фіксована, плаваюча тощо); переваги та недоліки пропонуваніх схем кредитування і орієнтовну сукупну вартість кредиту з урахуванням: процентної ставки за кредитом, вартості всіх супутніх послуг (тобто обслуговуванням і погашенням кредиту, страхування, оцінка майна, нотаріусів тощо) та інші умови, передбачені законодавством [11, р. 2, ст. 2.1].

Кожен із розглянутих видів банківського іпотечного кредиту передбачає певні умови та вимоги, і саме це дозволяє залучити більше потенційних клієнтів, адже кожен з них, маючи на меті придбання житла в кредит, має певні можливості. Банк, пропонуючи конкретний вид іпотечного кредиту, повинен враховувати ці можливості з метою мінімізації кредитного ризику за кожною конкретною угодою.

Так, в умовах нестабільної економіки зі зростанням рівня інфляції доречним є використання банком іпотечного кредиту зі змінною процентною ставкою. Він може бути досить привабливим для клієнта, коли ставка на момент укладення угоди нижча, ніж ринкова, але можливість її зміни впродовж всього терміну кредитування відповідно до змін на фінансовому ринку дозволяє банку мінімізувати ризик. Іпотечний кредит з «кульовим платежем» доцільно застосовувати лише за умов наявності у позичальника можливості продати нерухомість або переуступити її іншому кредиторіві до моменту погашення «кульового платежу».

Цікавим є досвід закордонних банків із використання іпотечного кредиту зі зворотним ануїтетом та із заставним рахунком. Перший інструмент передбачає подальшу сплату кредиту при виході позичальника на пенсію. Другий – можливість погашення кредиту за рахунок коштів, які позичальник заздалегідь розміщує на окремому рахунку в банку як забезпечення кредиту. Використання цих інструментів іпотечного кредитування дозволить мінімізувати кредитний ризик і захистити банк від втрат, які пов'язані з неплатоспроможністю позичальника.

ВИСНОВКИ

Проаналізувавши різні види іпотечного кредитування, ми можемо стверджувати, що вибір кожного з інструментів визначається ринковими умовами. Існують інструменти, що знижують кредитне навантаження на позичальника в перші періоди кредитування, та інструменти, які дають йому можливість швидше погасити

кредит. З точки зору клієнта-позичальника неодмінними перевагами у виборі виду іпотечного кредиту є простота, доступність, відсутність непередбачених та незрозумілих умов кредитування. Найбільш прийнятним для банку має бути той інструмент, що найменш чутливий до кредитного ризику.

Вважаємо за доцільне при нестабільності економіки та інфляції коригування банками інструментів іпотечного кредитування: зниження сум платежів за кредитом в перші роки кредитування, надання пільгового періоду по сплаті основного боргу для залучення більшої кількості позичальників; урахування інфляції за допомогою вбудованого механізму індексації сум заборгованості; здійснення на початковому етапі кредитування капіталізації недоотриманих сум платежів за кредитом. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Постанова НБУ «Про схвалення Методичних рекомендацій щодо організації та функціонування систем ризик-менеджменту в банках України», зі змінами: № 361 від 02.08.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0361500-04>

2. Равис М. Характеристика разработанного для России кредитного инструмента с регулируемой отсрочкой платежей / М. Равис, Р. Страйк // Принципы ипотечного кредитования в России. – М., 1994. – Вып. 2.

3. Telgarsky J. Toward a Market-Oriented Housing Sector in Eastern Europe: Developments in Bulgaria, Czechoslovakia, Hungary, Poland, Romania and Yugoslavia / I. Telgarsky, R. Struyk. – Washington : The Urban Institute Press, 1990.

4. Telgarsky J. Alternative Mortgage Instruments for High-Inflation Economies / J. Telgarsky, K. Mark // Housing Finance International. – 1991. – Vol. 6. – P. 27 – 46.

5. Белых Л. П. Формирование портфеля недвижимости / Л. П. Белых. – М. : Финансы и статистика, 1999. – 246 с.

6. Вітлінський В. Кредитний ризик та його врахування при обчисленні ставки відсотка / В. Вітлінський, О. Пернарівський // Банківська справа. – 1997. – № 5. – С. 63 – 64.

7. Примостка Л. Фінансовий менеджмент банку / Л. Примостка. – К. : КНЕУ, 1999. – 280 с.

8. Євтух О. Андеррайтинг і управління ризиками при іпотечному кредитуванні дохідної нерухомості / О. Євтух // Банківська справа. – 2001. – № 3. – С. 49 – 51.

9. Селюков В. К. Управление рисками. Ипотечная сфера / В. К. Селюков, С. Г. Гончаров. – М. : Изд-во МГТУ им. Н. Э. Баумана, 2001. – 360 с.

10. Банківська енциклопедія / С. Г. Арбузов, Ю. В. Колобов, В. І. Міщенко, С. В. Науменкова. – К. : Центр наукових досліджень Національного банку України; Знання, 2011. – 504 с. – (Серія «Інституційні засади розвитку банківської системи України»).

11. Постанова НБУ «Про затвердження Правил надання банками України інформації споживачу про умови кредитування та сукупну вартість кредиту» № 168 від 10.05.2007 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0541-07>

REFERENCES

Arbuzov, S. H. et al. *Bankivska entsyklopediia* [Banking Encyclopedia]. Kyiv: Tsentr naukovykh doslidzhen Natsionalnoho banku Ukrainy; Znannia, 2011.

Belykh, L. P. *Formirovanie portfel'ia nedvizhimosti* [Formation of the real estate portfolio]. Moscow: Finansy i statistika, 1999.
 [Legal Act of Ukraine] (2004). <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0361500-04>
 [Legal Act of Ukraine] (2007). <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0541-0>
 Prymostka, L. *Finansovyi menedzhment banku* [Financial management of the bank]. Kyiv: KNEU, 1999.
 Ravis, M., and Strayk, R. "Kharakteristika razrabotannogo dlia Rossii kreditnogo instrumenta s reguliruemoy otsrochkoj platezhney" [Feature developed for Russian credit instrument with adjustable delay of payments]. *Printsipy ipotechnogo kreditovaniia v Rossii*, no. 2 (1994).
 Seliukov, V. K., and Goncharov, S. G. *Upravlenie riskami. Ipo-technaia sfera* [Risk management. Mortgage sphere]. Moscow: Izdvo MG TU im. N. E. Bauman, 2001.

Telgarsky, I., and Struyk, R. *Toward a Market-Oriented Housing Sector in Eastern Europe: Developments in Bulgaria, Czechoslovakia, Hungary, Poland, Romania and Yugoslavia*. Washington: The Urban Institute Press, 1990.
 Telgarsky, J., and Mark, K. "Alternative Mortgage Instruments for High-Inflation Economies". *Housing Finance International*, no. 6 (1991): 27-46.
 Vitlynskyi, V., and Pernarivskyi, O. "Kredytnyi ryzyk ta ioho vrakhuvannia pry obchyslenni stavky vidsotka" [Credit risk and its consideration in calculating the interest rate]. *Bankivska sprava*, no. 5 (1997): 63-64.
 Yevtukh, O. "Anderaitynh i upravlinnia ryzykamy pry ipo-technomu kredyтуvanni dokhidnoi nerukhomosti" [Underwriting and risk management in mortgage lending revenue property]. *Bankivska sprava*, no. 3 (2001): 49-51.

УДК 336.71

РОЛЬ ВЕЛИКИХ ВІТЧИЗНЯНИХ БАНКІВ У КРЕДИТУВАННІ НАЦІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

© 2015 ШПИГОЦЬКА Н. О.

УДК 336.71

Шпигоцька Н. О. Роль великих вітчизняних банків у кредитуванні національної економіки

В умовах низького рівня розвитку фінансових ринків в Україні банківська система на сьогодні залишається ключовою ланкою фінансового сектора та основним кредитором реального сектора національної економіки. Метою даної статті є аналіз сучасних тенденцій у структурі активів та пасивів банківського сектора України в розрізі основних груп банків відповідно до розміру активів та їх участі у кредитуванні реального сектора національної економіки. Автором запропоновано класифікацію банків відповідно до походження їх капіталу (приватні вітчизняні банки, державні вітчизняні банки, іноземні банки) з метою більш детального дослідження участі окремих категорій банків у кредитуванні нефінансових корпорацій в Україні. Розкрито основні особливості здійснення активних операцій кожною з категорій банків відповідно до їх схильності до ризику. У подальшому необхідне детальніше дослідження переваг і недоліків найбільш активного кредитування вітчизняних підприємств банками, що фактично є членами фінансово-промислових груп в Україні, та необхідності посилення конкуренції у вітчизняному банківському секторі.

Ключові слова: приватні вітчизняні банки, державні вітчизняні банки, іноземні банки, кредитування, капітал банку, мультиплікатор капіталу.

Рис.: 4. **Табл.:** 8. **Формул:** 1. **Бібл.:** 10.

Шпигоцька Наталія Олегівна – аспірантка, кафедра фінансів, Київський національний університет ім. Т. Шевченка (вул. Володимирська, 60, Київ, 01601, Україна)

E-mail: Shpygotska@gmail.com

УДК 336.71

UDC 336.71

Шпигоцкая Н. О. Роль больших отечественных банков в кредитовании национальной экономики

В условиях низкого уровня развития финансовых рынков в Украине банковская система на сегодня остается ключевым звеном финансового сектора и основным кредитором реального сектора национальной экономики. Целью данной статьи является анализ современных тенденций в структуре активов и пассивов банковского сектора Украины в разрезе основных групп банков в соответствии с размерами их активов и участием в кредитовании реального сектора национальной экономики. Автором предложена классификация банков согласно происхождению их капитала (частные отечественные банки, государственные отечественные банки, иностранные банки) с целью более детального исследования участия отдельных категорий банков в кредитовании нефинансовых корпораций в Украине. Раскрыты основные особенности осуществления активных операций каждой из категорий банков в соответствии с их склонностью к риску. В дальнейшем необходимо более детальное исследование преимуществ и недостатков наиболее активного кредитования отечественных предприятий банками, которые фактически являются членами финансово-промышленных групп, и необходимости усиления конкуренции в отечественном банковском секторе.

Ключевые слова: частные отечественные банки, государственные отечественные банки, иностранные банки, кредитование, капитал банка, мультипликатор капитала.

Рис.: 4. **Табл.:** 8. **Формул:** 1. **Библ.:** 10.

Шпигоцкая Наталья Олеговна – аспирантка, кафедра финансов, Киевский национальный университет им. Т. Шевченко (ул. Владимирская, 60, Киев, 01601, Украина)

E-mail: Shpygotska@gmail.com

Shpygotska N. O. Role of Large Domestic Banks in Crediting the National Economy

Against the background of a low development level of financial markets, the banking system in Ukraine at present remains a key part of the financial sector and the main creditor of the real sector of national economy. This article is aimed to analyse the current trends in the structure of assets and liabilities of the banking sector of Ukraine in the context of major groups of banks and in accordance with the size of their assets and crediting the real sector of national economy. The author proposes his classification of banks according to the origin of their capital (private, public, State-owned domestic banks, foreign banks) to more detailed research of participation of certain categories of banks in crediting the non-financial corporations in Ukraine. The basic features of implementation of active operations for each of the categories of banks according to their propensity to risk have been disclosed. In the future, there is necessity for more detailed studying the advantages and disadvantages of the most active crediting of domestic enterprises by banks, which are members of the financial and industrial groups is needed, as well as for enhancing competition in the domestic banking sector.

Key words: private domestic banks, State-owned domestic banks, foreign banks, crediting, capital Bank, capital multiplier.

Pic.: 4. **Tabl.:** 8. **Formulae:** 1. **Bibl.:** 10.

Shpygotska Nataliia O. – Postgraduate Student, Department of Finance, Kyiv National University named after T. Shevchenko (vul. Volodymyrska, 60, Kyiv, 01601, Ukraine)

E-mail: Shpygotska@gmail.com