

УДК 336.77:336.748

Ю.О. ШЕВЧЕНКО

*Харківський державний технічний університет
будівництва та архітектури, Україна*

ПРОБЛЕМА "ВАЛЮТИЗАЦІЇ" ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

У статті проаналізовано стан іпотеки в Україні, виявлені проблеми, які стримують її розвиток. Розглянуті деякі законодавчі акти, прийняті для подолання кризового стану важливих галузей економіки країни, зокрема будівельної та житлової. Визначено умови, які сприятимуть подальшому розвитку іпотечного кредитування в нашій країні. На сьогодні стан економіки і її ефективність в значній мірі залежать від нерухомості. Успішний розвиток підприємницької діяльності є неможливим без належно функціонуючого обігу земельних ділянок і іншої нерухомості, тобто без забезпеченої законодавством можливості здійснювати купівлю-продаж, застава і інші трансакції з даними об'єктами громадських прав. Серед трансакцій із земельними ділянками важливе місце займає іпотека.

Ключові слова: *іпотека, іпотечне кредитування, валютизація, криза ринку нерухомості.*

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням рядом проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування.

До числа факторів, які перешкоджають розвитку іпотечного кредитування, слід віднести: інфляційні ризики, нерозвиненість механізмів залучення коштів населення, непрозорість взаємовідносин учасників ринку, незначна роль Державної іпотечної установи на ринку іпотечних кредитів. Знижує кредитний ризик і забезпечує належну надійність іпотечного кредитування стандартизація й уніфікація процедур іпотечного кредитування.

Однією з головних проблеми в іпотечному кредитуванні є також іс-

тотна **валютизація**. Нерухомість у нас продається та купується більш за все за валюту. Це ризиковано, оскільки клієнт отримує дохід в гривні, і при зниженні її курсу стосовно долара загострюються кредитні ризики [1].

Окрім того, сьогодні спостерігається певний "дисбаланс" між залученням та розміщенням в межах певного клієнтського сегменту.

Метою статті є:

1. Аналіз стану іпотеки в Україні.
2. Виявлення проблем, які перешкоджають розвитку іпотечних відносин.
3. Пошук шляхів відродження та подальшого розвитку іпотеки в Україні.

У західних країнах діють два режими правового регламентування іпотеки:

1) режим іпотеки романо-германського права (країни Західної Європи); в його основі — значна формалізація іпотечного права: нотаріальне завірення акта іпотеки, наявність кадастру чи поземельної книги, публікація іпотек та ін.;

2) режим іпотеки країн англосаксонського права; в його основі — гнучка і менш формалізована система іпотечного права; іпотека тут носить загальний характер, тобто якісно не відрізняється від інших форм застави і гарантій.

До 1917 р. іпотечний кредит в Україні регламентувався нормами романо-германського права [2].

Класичною країною іпотечних банків є Німеччина, де перший банк, який здійснював іпотечне кредитування, був заснований ще 1770 р. у Сілезії. Нині в Німеччині існує близько 30 спеціалізованих іпотечних банків. У більшості країн Європи і в Америці, по суті, відсутні спеціалізовані іпотечні банки, а кредитні операції з нерухомістю здійснюють універсальні комерційні банки.

В Україні перший акціонерний земельний банк, що здійснював іпотечне кредитування, був відкритий 1864 р. в Одесі. Одним із основних його завдань було виділення селянам коштів на купівлю землі на півдні України [3].

Іпотечне кредитування вимагає від персоналу комерційних банків спеціальних знань і високої економічної кваліфікації. Особливо це важливо для правильної оцінки кредитоспроможності позичальника, а також вартості нерухомого майна, без чого іпотечний кредит стає занадто ризикованою банківською операцією.

У зв'язку з тим, що для іпотечного кредиту типовим є невисока ліквідність його об'єкта, важливе значення має страхування позик і формування вторинного ринку іпотек. Іпотечне зобов'язання стає цінним папером, який залучається на фінансовий ринок. Іпотечні банки тим самим отримують можливість проводити рефінансування за допомогою механізму вторинного ринку.

За даними Української національної іпотечної асоціації - ситуація на іпотечному ринку України у III кварталі 2008 року була дещо іншою ніж та, яка спостерігалася у II кварталі 2008 року. Темпи приросту загального іпотечного портфеля банків у III кварталі 2008 року склали 15,3%. У порівнянні з попереднім періодом темп приросту збільшився на 7,7%, а у порівнянні з аналогічним періодом 2007 року – зменшився майже в 1,5 рази. Станом на 1 жовтня 2008 року загальний розмір іпотечного портфеля банків в Україні становив 80,1 млрд. гривень.

Темпи зростання іпотечного портфеля (15,3%) випередили динаміку росту загального кредитного портфеля банків, який зріс на 9,2% і портфеля кредитування фізичних осіб (7,8%). У III кварталі 2008 року дефіцит гривневих ресурсів тільки посилювався, але цей факт, в парі з тенденцією підвищення процентних ставок, не призвели до зменшення долі гривневого сегменту з огляду на специфіку ринків, а навпаки збільшили частку кредитів виданих в гривні з 18,5% до 28,2%. Доля клієнтів, які вирішили придбати житло в кредит у III кварталі 2008 року, збільшилась – так, в структурі нових виданих іпотек на житлову іпотеку припадає 43,7% порівняно з 31% минулого кварталу. У II кварталі на таку іпотеку припало 63,9% від загальної кількості нових виданих позик. Кредити на приватне житлове будівництво становили 1,5% (2,7% у II кварталі 2008 року), кредити на купівлю земельних ділянок – 1,3% проти 1,9% в попередньому звітному періоді. Тобто, тенденція до зниження темпів приросту кредитування населення в сфері іпотеки спостерігалася як у 2007, так і в 2008рр.

Середній розмір кредиту на купівлю житла на вторинному ринку у III кварталі 2008 року становив 294 тис. грн., що на 53,9% більше, ніж у II кварталі 2008 року (191 тис. грн.). Середня сума позики на споживчі цілі під заставу житла складала 177,6 тис. грн. (на 75,8% більше, ніж у II кварталі 2008 року – 101 тис. грн.), середній розмір кредитних коштів в розрахунку на позичальника по продукту кредитування індивідуального житлового будівництва в середньому складав 429 тис. грн. Склад лідерів іпотечного ринку залишається незмінним: 1 місце – Укрсиббанк 16,43%, 2 місце – Укрсоцбанк 12,22%, 3 місце – ОТП банк 11,43%, 4 місце – Райффайзен Банк Аваль 11,01%, 5 місце – Приватбанк 5,82%. Частка TOP-5 у III кварталі складає 57,82%, тоді як у I кварталі 2008 року цей показник сягав 59%. Перерозподілу іпотечного ринку у III кварталі 2008 року не відбулося, позиції TOP-10 банків не змінились. На TOP-5 регіонів припадає 61,5% обсягів іпотечних кредитів, у TOP-10 областях сконцентровано 79,1% загального іпотечного портфеля банків. Лідером по обсягам і темпам приросту іпотечного портфеля у III кварталі 2008 року став ОТП банк, який спромігся видати за три місяці близько 3 413 млн. грн. іпотечних кредитів, перевищивши середні ринкові темпи зростання в 4 раз (61,7% у ОТП банка проти 15,3% в загальному по ринку).

Впродовж останніх 3-х місяців 2008 року 69,5% обсягів нових іпотечних позик було видано в 5-ти регіонах: Києві та області – 20,7%, АР Крим – 17,1%, Дніпропетровську – 13,2%, Полтаві – 9,5%, Донецьку – 9%. У III кварталі номінальні процентні ставки у гривні зменшились на 0,4%, в доларах США та євро збільшились на 1,3% та на 1,6% відповідно [1].

У сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим і гострим завданням подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є важливим самостійним інститутом ринкової економіки; одночасно він сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури.

На сьогоднішній день комерційні банки припинили видачу іпотечних кредитів. Як відомо, це пов'язано з важкою економічною ситуацією в країні, з дорожчанням і істотним зменшенням ресурсної бази банків, проблемою з ліквідністю. За підсумками першого кварталу 2010 року у банків

негативний результат за показниками прибутку, це пов'язано з великими сумами відрахувань в резерв, погіршенням якості портфелів загального споживчого кредитування.

Якщо на початок 2008 р. іпотеку пропонували понад 90 банків, то зараз це 3-5 банків.

Рівень пенетрації іпотечних кредитів в зоні Євро в 2008 році складав 41%, в Польщі – 10,1%, в Україні – 8, 04%. З усього видно, що Україна ще має великий потенціал зростання ринку кредитування нерухомості.

Не можна сказати, що банки взагалі не видають кредити, просто не всі споживачі згодні платити до 30% річних. Одиначні випадки видачі кредитів є, але вони відбуваються в рамках проектів реалізації об'єктів незавершеного будівництва.

Таким чином, за всю історію розвитку іпотечного ринку України спостерігається негативна динаміка приросту іпотечного кредитування.

У серпні 2008 р. на іпотечному ринку українські банки зіштовхнулися з кризою ліквідності через обмеження доступу до закордонних кредитів, які були основним джерелом збільшення обсягів кредитування. Скорочення й подальше припинення у вересні 2008 року іпотечного кредитування спричинило масове призупинення проектів у житловому будівництві. Окрім того, на думку експертів, через досить значний рівень інтегрованості економіки України в загальносвітову економіку зростання рівня світової інфляції суттєво вплинуло на ріст інфляції в Україні [1].

Якщо в 2008 р. об'єм іпотечної заборгованості складав 107,5 млрд. грн., то в 2009р. портфель зменшився на 3,2 млрд. грн. При цьому зростання заборгованості по іпотечних кредитах в першому кварталі 2007 р. складав близько 21%, в I кварталі 2008 р. - 14%, в I кварталі 2009 р. - приріст мінус 3% [4].

За станом на 1 квітня 2010 року, об'єм загальної іпотечної заборгованості складає 104,3 млрд. грн. Таким чином, з початку року іпотечний портфель скоротився на 3,2 млрд. грн.

Висока «валютизація» сьогодні є основною проблемою іпотечного ринку. За наслідками 2009 року понад 79% іпотечних кредитів видано в іноземній валюті, і всі валютні ризики лягають на плечі позичальників.

Різка зміна курсу і девальвація національної валюти привели до збільшення рівня дефолтів і прострочень по іпотечці.

Але банки йдуть на поступки. Наприклад, пропонують реструктуризацію довга. Найбільш популярна сьогодні пролонгація довга (збільшення терміну кредитування, що знижує розмір щомісячних платежів); зміна погашення з однієї форми на іншу (якщо раніше відсотки нараховувалися від заборгованості, то зараз рівними частками); кредитні канікули (платяться відсотки, а тіло кредиту через рік). Найбільш ефективна, але найменше доступна - це зміна кредитної валюти. Враховуючи проблему з валютним ресурсом, гроші на всіх не вистачає, тому даний спосіб вирішення проблеми практично недоступний. На кінець 2009 р. реструктуровано менше 2% всіх виданих іпотечних кредитів [5].

Існує великий розрив між обсягами кредитування в національній та іноземній валютах. За 2002-2006 рр. простежувалася чітка тенденція зростання частки іпотечних кредитів в іноземній валюті. Українці віддавали перевагу іноземній валюті при отриманні іпотечних кредитів, зважаючи на їх нижчу вартість. Кредити в гривні до вересня 2008 р. були дорожчі за кредити в доларах США в середньому на 4-5 %. За період 2002-2010 років простежувалися значні зміни стосовно плати за користування іпотечним кредитом: в іноземній валюті – з 18 % до 12-14 %; у національній валюті – з 27 % до 17-14 % при LTV (відношенні величини кредиту до вартості застави) – не більше 50-75 % й обов'язковим страхуванням нерухомості, що є предметом застави. Аналіз регіональної структури іпотечного портфеля банків показує, що на Київ та Київську область припадає 27 % виданих іпотек (причому область акумулює не більше 1,5 %). На другому місці – Одеська область – 16 %, а третє місце посідає Дніпропетровськ із часткою понад 8 %.

Разом із тим, бурхливе зростання іпотеки в Україні до осені 2009р. ще не означало, що вона зайняла належне їй місце в українській економіці. Іпотечний портфель українських банків становив лише 8,3 % від ВВП (у розвинених країнах він становить 60-80 % і більше).

Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні до кризи. Ринок іпотечного кредитування ділиться на первинний і вторинний. Первинний ринок - це сегмент спільного кредитно-фінансового ринку, що безпосере-

дньо охоплює діяльність комерційних банків і інших фінансових інститутів по іпотечному кредитуванню юридичних і фізичних осіб під заставу нерухомості. Вторинний ринок іпотечних кредитів - сегмент іпотечного ринку, на якому обертаються іпотечні кредити через механізми рефінансування, з використанням таких фінансових інструментів, як іпотечні цінні папери, випущені на базі іпотечних боргів. Вторинний ринок - це джерело фінансування іпотеки, і він є ключовим в цій системі [3].

В Україні сформувався тільки первинний ринок іпотечного кредитування, вторинний знаходиться поки на стадії зародження. При цьому первинний ринок іпотеки розвивався дуже динамічно. Пік зростання - 2005-2006 рр., високими були показники і в 2008 р. Так, приріст іпотечної заборгованості в 2008 р. в Україні складав 70%. Для порівняння: у Франції, Німеччині і інших західних країнах цей показник - 5-6%. На сьогодні ж розвиток ринку повністю зупинений.

В порівнянні з Україною, західні країни ефективніше вирішують задачі виходу з кризи і підтримки фінансового сектора. Вчасно були створені стабілізаційні фонди, при цьому існує ефективна і дуже могутня фінансова підтримка з боку урядів. При цьому існують проблеми і з платоспроможністю позичальників, і з падінням цін на нерухомість [4].

Проблему неповернення валютних кредитів позичальниками, які через дефіцит валюти та її дорожнечу на ринку фактично не можуть розрахуватися за взятими позиками, можна вирішити різними шляхами.

1) встановлення нижчого від ринкового курсу валют для позичальників, і надання їм можливості переведення валютних кредитів у гривневі, і відтермінування сплати за тілом кредиту тощо.

2) запропоновано спростити процедуру отримання та реалізації заставного майна неплатоспроможних клієнтів. але цей варіант не найкращий, бо якщо Мін'юст дозволить розпродаж заставного майна без участі виконавчої служби й обов'язкового проведення аукціонів, то банки відбиратимуть майно у своїх клієнтів і реалізовуватимуть його фактично за собівартістю, аби тільки погасити кредитну заборгованість.

3) банки мають дійти з клієнтами компромісного курсу розрахунків за валютними кредитами, оскільки комерційні курси валют у банках є завищеними для того, щоб клієнти могли за гривні купувати валюту й норма-

льно розраховуватися за кредитами у валюті. За словами банкірів, втрати через курсову різницю між реальним ринковим і “спеціальним” курсом для кредитних погашень можуть знівелювати прибуток, отриманий від того, що клієнт вчасно гаситиме кредит.

4) надати позичальникам можливості переведення валютних кредитів у гривневі й поетапно знижувати норматив адекватності капіталу банків із 10% до 8%. Тобто Мінфін радить банкам перевести валютні кредити клієнтів у гривневі, щоб виключити валюту як основну складову виникнення проблеми з неповерненням кредитів, а також видавати всі наступні кредити лише у гривні. Варіант доволі непоганий, насамперед для самої економіки, чи не основною проблемою якої є валютизація ринку, відтак залежність від курсових коливань самого ринку. Також цей варіант може сподобатися і банкам, які від переведення валютних кредитів у гривневі нічого не втрачають. Але для позичальників це означатиме збільшення плати за сам кредит – середньозважена відсоткова ставка за кредитами в національній валюті в листопаді 2009 р. становила 22,6%, а в іноземній – 11,5%.

5) є варіант, що пропонує “працювати” не з курсом і відсотковою ставкою, а з терміном погашення кредиту. Зокрема, серед найефективніших варіантів є перехід із класичної схеми погашення кредиту на аннуїтетну схему, за якої виплату тіла та відсотка за кредитом здійснюють рівними частинами впродовж всього строку кредитування, а також пролонгування терміну кредитування, відтермінування сплати за тілом кредиту при сплаті лише відсотків тощо.

Який варіант більше підійде банкам і позичальникам, визначатиме НБУ, Мінфін і самі комерційні банки.

Як повідомляє Українська національна іпотечна асоціація (УНІА), поживлення ринку іпотечного кредитування в рамках роботи окремих комерційних банків можна буде очікувати не раніше другої половини поточного 2010 року.

Таким чином, розглянувши проблему «валютизації» іпотечного кредитування, можна сказати, що одним із головних завдань розвитку іпотечного ринку перш за все залишається створення належної законодавчої бази, яка б відповідала міжнародним стандартам та враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в зарубіжних країнах.

Це дасть можливість створити належний законодавчий базис для розвитку іпотечного кредитування та галузі житлового будівництва

Отже, іпотечний кредит хоча і має величезний потенціал економічного розвитку, але питання широкого розвитку даного виду кредитування в країні зарано підіймати.

Література

1. Бублик Є. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжна та вітчизняна практика / Є. Бублик // *Банківська справа*. - 2007. - № 5-6. - С. 57-65.
2. Світова економічна криза / В.А. Поляченко, К.В. Паливода, П.І. Гайдуцький. - К., 2008. - 428 с.
3. Криховецька З.Р. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / З.Р. Криховецька // *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону: зб. наук. праць Прикарпатського нац. ун-ту ім. Василя Стефаника*. - Вип. IV, Т.2. - Івано-Франківськ, 2008. - Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_gum/aprer/2008_4_2/75.pdf.
4. Гузенко О.П. Економіко-правові проблеми іпотечного кредитування в Україні: Матеріали конференції «Стратегічні питання світової науки» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: www.rusnauka.com/4_SVMN_2007/Economics/19873.doc.htm.
5. Іпотечне кредитування в Україні [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.ier.kiev.ua/Ukraine/RT/mortgage_ua.pdf.

Рецензент: д-р екон. наук, проф. **О.С. Іванілов**, Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури, Харків.

ПРОБЛЕМА "ВАЛЮТИЗАЦИИ" ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ю.А. Шевченко

В статье проанализировано состояние ипотеки в Украине, выделены проблемы, которые сдерживают ее развитие. Рассмотрены некоторые законодательные акты, принятые для преодоления кризисного состояния важных отраслей экономики страны, в частности строительной и жилищной. Определены условия, которые будут содействовать последующему развитию ипотечного кредитования в нашей стране. На сегодня состояние экономики и ее эффективность в значительной степени зависят от недви-

жимости. Успешное развитие предпринимательской деятельности является невозможным без должным образом функционирующего обращения земельных участков и другой недвижимости, то есть без обеспеченной законодательством возможности осуществлять покупку-продажу, залог и другие трансакции с данными объектами общественных прав. Среди трансакций с земельными участками важное место занимает ипотека.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, валютизация, кризис рынка недвижимости.

PROBLEM OF "CURRENCY" OF MORTGAGE CREDITING

U.A. Shevchenko

In the article, consisting of mortgage is analysed of Ukraine, problems which restrain its development are selected. Some legislative acts, accepted for overcoming of the crisis state of important industries of economy of country, in particular build and dwelling, are considered. Terms which will assist subsequent development of the mortgage crediting in our country are certain. For today the state of economy and its efficiency largely depend on the real estate. Successful development of entrepreneurial activity is impossible without the properly functioning appeal of lot lands and other real estate, that without the possibility to carry out a purchase-sale, mortgage and other transactions with these objects of public rights provided with a legislation. Among transactions with lot lands an important place is occupied by a mortgage.

Keywords: mortgage, mortgage crediting, currency, crisis of market of the real estate.

Шевченко Юлія Олександрівна – студентка кафедри «Фінанси та кредит», Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури, e-mail: persiks@pochta.ru.