



*Кондрашова Галина Павлівна,  
к.е.н., доцент  
кафедри банківської справи*

336. 27Укр.

## СУЧАСНА МОДЕЛЬ ІПОТЕЧНОГО ПОЗИЧАЛЬНИКА В УКРАЇНІ

Більшість населення України і досі мешкають в некомфортних домах і квартирах. Вкрай тяжке сучасне економічне становище України не дозволяє населенню країни розраховувати при розв'язання цієї проблеми на фінансову допомогу від держави. Однак і своїми силами розв'язати проблему поліпшення свого житлового стану громадяни України не в змозі в силу дорожнечі житла та іпотечних кредитів на його купівлю, високих обсягів авансових платежів, великих супутніх витрат позичальників при отриманні житлової іпотеки, важкого матеріального становища громадян.

В цієї ситуації необхідно розробляти шляхи здешевлювання, тобто підвищення рівня доступності, банківської житлової іпотеки в Україні. Одним з шляхів оптимізації банківської житлової іпотеки є формування сучасної моделі іпотечного позичальника в Україні.

Різноманітним проблемам іпотечного банківського кредитування купівлі житла (сутності та історії становлення іпотеки в Україні, моделям іпотечного кредитування, програмам іпотечного житлового банківського кредитування, схемам купівлі з допомогою банків житла на первинному ринку житла, європейській практиці іпотечного кредитування тощо), присвячені численні наукові праці українських вчених та банкірів-практиків таких як І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко [1], Кручок С.І. [2], Є.О. Бублик [3], Берегуля О.М. [4], Коваленко Л.О. [5,6], Лагунін В.Д. [7], Лис І. [8], Мищенко В. [9], Паливода К.В. [10], Гавчук І.С., Погоріла І.І. [11], тощо.

Однак, проблемі формування моделі іпотечного позичальника в Україні приділяється недостатньо уваги, хоча пристосування умов іпотечного банківського житлового кредитування до сучасних умов економічного розвитку України – необхідна умова досягнення доступності банківської житлової іпотеки. Деякий досвід в формуванні моделі іпотечного позичальника є в Росії [12].

Саме тому формування оптимальної моделі іпотечного позичальника в Україні та систематичне її удосконалення є дуже актуальним.

Метою статті є опис сформованої у сучасній українській банківській практиці моделі іпотечного позичальника та розробка напрямків її удосконалення. Тобто, якщо фактичний іпотечний позичальник буде відповідати усім параметрам цієї моделі, то банківська установа-кредитор має шанси мінімізувати кредитні ризики при наданні іпотечного кредиту такому позичальнику, та, як слідство, значно поліпшити умови кредитування для такого позичальника (знижити розмір мінімального авансового платежу по кредиту, зменшити розмір відсоткової ставки по кредиту, скасувати численні комісійні платежі тощо).

Дослідження практики надання громадянам України іпотечних банківських кредитів на купівлю житла та розрахунки дослідницької компанії «Prostobank Консалтинг» дозволяють зробити деякі висновки щодо параметрів іпотечних позичальників, які отримали банківську житлову іпотеку та успішно її сплачують.

Бажаний для банків позичальник за іпотечним кредитом - це офіційно працевлаштований і той, хто пропрацював не менше шести місяців на останньому місці роботи, громадянин або резидент України у віці від 22-х років до 65 років (останнє обмеження - вік позичальника на момент погашення кредиту). Бажаним і найбільш зрозумілим для банку є позичальник, який тривалий час працює в одній компанії і має відносно високий офіційний дохід. Хоча і тут можливі варіанти. Перевага віддається великому і стабільному бізнесу.

Крім того, можуть висуватися вимоги до загального стажу роботи і кваліфікації позичальника. Відчувати труднощі в отриманні іпотеки можуть некваліфіковані робітники, а також особи, які мають нестабільний дохід. Також деякими банками тимчасово обмежено іпотечне кредитування фізичних осіб-підприємців.

Вплинути на рішення кредитного комітету може і опис діяльності позичальника. Складнощі з отриманням кредиту можуть виникнути у тих, чий заробіток має сезонний характер, у представників небезпечних професій, незалежних адвокатів і нотаріусів, підприємців, чий бізнес нещодавно розпочато і не встиг показати стійкості, у моряків, ювелірів, представників туристичного бізнесу, громадян «вільних професій». Для цих категорій позичальників частка відмов може становити до 90%.

Особливих переваг у сфері зайнятості позичальника немає, проте є вимоги до надійності організації, особливо якщо позичальник займає високооплачувану посаду. Труднощі - це неофіційна робота, заробітна плата, СПД.

Деякі складнощі можуть випробувати, мабуть, «вільні стрілки» або фрілансери - позаштатні співробітники якихось організацій, які виконують роботу від замовлення до замовлення, - незважаючи на те, що ці люди мають професію і отримують дохід, деколи дуже навіть непоганий. Проблема полягає в тому, що їм набагато складніше довести банку свою благонадійність, і їхні доходи не піддаються оцінці на перспективу. Тому і ризики за такими позичальниками набагато вище, ніж за кредитами, що видаються клієнтам з постійним місцем роботи.

Однак шанс отримати кредит у фрілансера все ж є. Ймовірність того, що рішення банку буде позитивним, значно вище, якщо людині є що показати: наприклад, наявність майна і загальний рівень життя. Автомобіль, заміський будинок, регулярні поїздки за кордон - все це говорить про рівень достатку. Фрілансер може спробувати знайти поручителя (ним може бути не обов'язково чоловік і навіть не обов'язково родич) або поручителів. Дуже добре, якщо вже є досвід погашення кредитів - споживчих або іпотечних. Також добре, якщо фірма, з якою співпрацює фрілансер, відома банку і може підтвердити, що така людина дійсно з нею співпрацює і в перспективі буде отримувати певні гроші [13].

Деякі вимоги виставляють і до передбачуваного об'єкту кредитування. Головна вимога - це те, що нерухомість, пропонується в іпотеку банку, повинна бути ліквідною. Тому при оцінці об'єкта кредитування банк насамперед звертає увагу на його ліквідність, а саме: рік побудови нерухомості, хороший район, узаконене планування, ремонт, поверховість, відсоток зносу і т.д. Чим ліквідніше застава, тим більша ймовірність отримати кредит. Крім того, не візьмуть в заставу без дозволу органів опіки квартиру, в якій прописані або виступають співвласниками неповнолітні діти [15].

Основна вимога, яку банки висувають до потенційного позичальника, - висока платоспроможність. При цьому в першу чергу мається на увазі високий офіційний дохід. Але це не означає, що неофіційні доходи не мають ніякого значення для отримання кредиту.

Згідно інструкцій НБУ, банки орієнтовані на офіційний дохід позичальника. Відповідно, в розрахунок беремо тільки його. Однак і неофіційний дохід береться до уваги - при наявності підтвердження. Але якщо у потенційного позичальника офіційний дохід взагалі відсутній, заявка на іпотечний кредит взагалі розглядатися не може.

Якщо неофіційний дохід істотно підвищує вашу платоспроможність, ви все ж можете постаратися переконати банк прийняти його до уваги. Для цього вам потрібно буде підтвердити наявність у вас активів або ж здійснених раніше значних витрат. Підтвердними документами в цьому випадку можуть бути:

- документально підтверджена кредитна історія: довідки з інших банків про погашення кредитної заборгованості, виписки з інших банків, що підтверджують здійснені платежі;
- документи, що підтверджують придбання рухомого або нерухомого майна;
- виписки з інших банків за поточними і депозитними рахунками;
- документи, що підтверджують систематичні дискреційні (понад необхідних) витрати позичальника.

Варто врахувати, що навіть при наявності підтвердних документів, банки враховують неофіційний дохід не кожного позичальника. Наприклад, непідтверджені доходи частково можуть враховуватися, якщо розмір початкового внеску позичальника перевищує половину вартості нерухомості, що купується в кредит, а також якщо інформація про отримані доходи в анкеті-заяві на отримання кредиту не викликає сумнівів: діяльність позичальника повністю відповідає освіті, досвіду роботи, масштабу компанії-роботодавця, доходи співставні зі сферою діяльності.

Якщо ж ви не можете підтвердити банку наявність у вас достатнього доходу, є ще один вихід: оформити поручительство третьої особи. У такому разі доходи поручителя також враховуватимуться при оцінці вашої платоспроможності.

З суми вашого щомісячного доходу банк вираховує не тільки податки і платежі за іншими кредитами (якщо такі у вас є), але і інші постійні витрати, наприклад, на оренду житла, плату за

навчання, страхування, а також на харчування, одяг і транспорт. А від суми, що залишилася в результаті, лише 50%-80% (за критеріями різних банків) може припадати на платіж за іпотечним кредитом.

Платоспроможність позичальника вважається достатньою для отримання іпотечного кредиту за умови, якщо місячний платіж по кредиту не перевищує 80% від його місячного доходу. Останній розраховується як офіційний «чистий» (за вирахуванням всіх податкових та інших обов'язкових платежів) дохід позичальника і його дружини/чоловіка плюс офіційні чисті доходи фінансових поручителів (найчастіше це родичі першої групи споріднення) за вирахуванням постійних витрат: оренди житла, щомісячних платежів по інших кредитах тощо. Очевидно, що якщо в сім'ї є діти або інші утриманці - це збільшує суму, що відіймається з вашого доходу.

Дослідницька компанія «Prostobank Консалтинг» спробувала розрахувати, який дохід повинен мати позичальник, щоб купити в кредит квартиру вартістю 64 000 доларів. Квартира буде купуватись на вторинному ринку житла. За ці гроші в Києві в лютому - 2012 можна було купити двокімнатну квартиру у доброму стані в 9-ти поверховому будинку на Лісовому масиві або в Солом'янському районі далеко від метро, або ж двокімнатну квартиру - «хрущовку» у гарному стані в районі Ленінградської площі, або двокімнатну квартиру - «хрущовку» в гіршому стані, але вже біля метро.

Приводимо ці розрахунки. Припустимо, позичальник хоче оформити іпотечний кредит на таку квартиру терміном на 20 років. Мінімальна фіксована ставка, під яку можна взяти такий кредит у банків з числа 50-ти лідерів за активами, за дослідженнями компанії «Простобанк Консалтинг» на 13.02.2012 року, складе 16,9% реальних річних (Укргазбанк). Більш дешевий кредит можна отримати або з плаваючою ставкою і всіма супутніми ризиками, або на об'єкт конкретної будівельної компанії, але це вже первинний ринок житла. У такому випадку, залежно від авансу, мінімальний розмір якого за цим кредитом становить 20% вартості житла, щомісячний платіж та інші витрати по кредиту будуть складати такі суми (табл. 1).

Таблиця 1

Розрахунок суми щомісячного платежу по іпотечному кредиту

Аванс, в % від вартості нерухомості	Сума авансу, тис. грн.	Сума кредиту тис. грн	Щомісячний платіж (ануїтет), грн.	Страховання життя, грн. в рік	Страхован-ня застави, грн. в рік	Щомісячний платіж з урахуванням страхових платежів, грн.
20	102,4	409,6	5977	1843,2	1280	6237,27
30	153,6	358,4	5230	1612,8		5471,07
40	204,8	307,2	4483	1382,4		4704,87
50	256	256	3736	1152		3938,67
60	307,2	204,8	2988	921,6		3171,47
70	358,4	153,6	2241	691,2		2405,27
80	409,6	102,4	1494	460,8		1639,07

Джерело: за даними компанії «Prostobank Консалтинг» [15]

Для позичальника, готового сплачувати за іпотечним кредитом не більше 3000 гривень на місяць, необхідною умовою кредитування буде наявність не менше 70% вартості квартири в якості початкового внеску, що становить суму, яка дорівнює 358,4 тисяч гривень. При цьому крім авансу позичальникові доведеться відразу оплатити одноразову комісію (близько 1% від суми кредиту) та інші супутні витрати: послуги нотаріуса, оформлення договорів, збір у пенсійний фонд, держмити, а також страхування заставної нерухомості і власного життя за перший рік кредитування. У результаті сума, яку потенційний позичальник повинен мати на руках до моменту отримання кредиту, збільшується з 358,4 тисяч гривень до 375,3 тисяч гривень (358,4 +16,9).

Орієнтовні одноразові витрати по кредиту на квартиру вартістю 64000 доларів строком на 20 років і з авансом 70% будуть складати такі суми (табл. 2).

Щоб отримати такий кредит, позичальник повинен офіційно заробляти як мінімум удвічі більше щомісячного платежу, і це тільки в тому випадку, якщо він не має інших кредитів, не платить за навчання і не орендує житло. Якщо ж на кредит претендує сім'я з дітьми, то дохід повинен бути ще вище.

Наприклад, прожитковий мінімум для сім'ї з двох дорослих і двох дітей - школяра і дошкільника - в лютому 2012 складе 4039 гривень. Від суми, що залишається в розпорядженні сім'ї, платіж за кредитом повинен становити не більше 80%, тобто сумарний офіційний дохід подружжя після сплати податків повинен бути не менш ніж  $4039 + (3000 : 0,8) = 7789$  гривень плюс сума,

необхідна для оплати дитячого саду, школи, комунальних послуг та інших кредитів. Проте варто врахувати, що в своїх розрахунках банк може орієнтуватися не на прожитковий мінімум, а на більш високу суму.

Таблиця 2

Розрахунок суми одноразових витрат позичальника при оформленні купівлі житла

Стаття витрат	Сума, грн.
Одноразова комісія (1% від суми кредиту)	1536
Держмити (1% вартості житла)	5120
Збір у ПФ (1% вартості житла)	5120
Оформлення договору застави	2000
Послуги нотаріуса	2500
Оцінка нерухомості	600
Усього	16876

Джерело: за даними компанії «Prostobank Консалтинг» [15]

Для тих же, хто не має для сплати авансу у розмірі 358,4 тисяч гривень і хоче оформити кредит з мінімальним авансом, вимоги до платоспроможності будуть ще вище. Адже при тих же умовах і початковому внеску в 20% щомісячний платіж позичальника складе більш ніж 6000 гривень, а одноразова комісія складає 4096 гривень. Щоб виплачувати такий кредит, вищеописана сім'я повинна мати дохід не менше 11500 гривень. А враховуючи те, що платіж за кредитом за вимогам багатьох банків не може становити більш як 50% від суми щомісячного доходу, його мінімальний розмір повинен становити 12000 гривень.

На наш погляд, сучасна модель іпотечного позичальника повинна коригуватися в розрізі регіонів України, які дуже сильно розрізняються економічним станом потенційних іпотечних позичальників, вартістю житла та іншими параметрами свого розвитку.

Так, вартість двокімнатної квартири загальною площею 80 метрів квадратних в новобудовах м. Київ починається з 250 тисяч доларів США. Середня вартість одного метру квадратного житла тут дорівнює 4000 тисячам доларів США. В пригороді столиці в районі Фастов купити невеликий дім можна за 35-50 тисяч доларів США.

В Одесі на всім знайомій вулиці Дерibasівської двокімнатна квартира загальною площею коло 80 метрів квадратних обійдеться в 154 тисячі доларів США, квадратний метр житла тут обійдеться покупцеві у 1925 доларів США. Однокімнатну «сталінку» тут можна придбати за 90-100 тисяч доларів США, на окраїні Одеси в старому житловому фонді придбати однокімнатну квартиру можна і за 50 тисяч доларів США [13].

В Криму та інших областних центрах України ситуація більш м'ягка. Так у Запоріжжі ціни на нерухомість ще нижче – за 35-40 тисяч доларів США тут можна придбати двокімнатну «чешку». В Полтавській області таке ж житло варте ще дешевше - 28-30 тисяч доларів США [13].

Для того, щоб бути в змозі купити елітну квартиру у Києві, середньостатистичному українцю потрібні три життя. К такому висновку прийшли економісти, розрахував індикатор ринку нерухомості. Ці розрахунки також показали, що українцю з Донецька або Харкова на придбання такого житла потрібно тільки 100 років [14].

Сучасні умови банківського іпотечного житлового кредитування в Україні та зроблені компанією «Prostobank Консалтинг» розрахунки свідчать про те, що основною перешкодою на шляху отримання іпотечного кредиту на початку 2012 року будуть дорожнеча - як самого житла, так і кредитів на нього і як результат цього - високі вимоги банків до позичальників. На даний момент, у багатьох українських банків ставки по іпотечі є більшою мірою заборонними, а не ставками, з якими можна розвивати іпотечні програми і збільшити портфель іпотечних кредитів, оскільки в іпотечному кредитуванні основний сегмент позичальників, - клієнти, які найбільш чутливі саме до цінових умов, на відміну, наприклад, від короткострокового споживчого кредитування (кеш-кредитів, кредитів на купівлю товарів і навіть автокредитів) [15].

Тоді сучасна модель іпотечного позичальника в Україні буде мати такий вигляд:

Сучасний іпотечний позичальник в Україні - це:

- 1) фізична особа, яка є громадянином і резидентом України;
- 2) її вік від 22 років до 65 років (на момент повної сплати кредиту);
- 3) вона має постійне місце роботи і загальний трудовий стаж не менше 1 року;
- 4) вона має трудовий стаж на останньому місці роботи не менше 6 місяців;

- 5) вона має офіційно підтверджений регулярний дохід, достатній для повернення суми кредиту й сплати відсотків за користування ним, а також сплати всіх супутніх витрат;
- 6) сукупний дохід позичальника після оподаткування має вдвічі перевищувати розмір сукупних витрат позичальника (у тому числі, членів сім'ї);
- 7) при цьому в сукупні витрати включені:
- постійні витрати на проживання родини (харчування, оренда нерухомості, транспорт, одяг, витрати на страхівку, аліменти, навчання та інше);
  - щомісячні платежі за зобов'язаннями в інших фінансових установах;
  - плановані щомісячні витрати на обслуговування іпотечного кредиту в банку;
- 8) при розрахунку платоспроможності позичальника також можуть враховуватися доходи/витрати поручителя (осіб першого ступеня споріднення);
- 9) потрібне обов'язкове коригування моделі іпотечного позичальника по регіонах України так як вартість житла і економічний стан іпотечних позичальників дуже розрізняються по регіонах України.

Література

1. Лютий І.О.. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку. [монографія]/І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Каливошко К., Центр учбової літератури, 2009. -548с.
2. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: Європейська практика та перспективи розвитку в Україні: [монографія] /С.І. Кручок – К.:Урожай.2003.-208 с
3. Бублик Є.О. Прогноз розвитку іпотечного ринку України у 2011-2015 рр. [Електронний ресурс] / ДУ «Інститут економіки та прогнозування НАН України», – Режим доступу: [http://dspace.uabs.edu.ua/bitstream/123456789/4182/1/probl\\_persp\\_XIII\\_7\\_bublik.pdf](http://dspace.uabs.edu.ua/bitstream/123456789/4182/1/probl_persp_XIII_7_bublik.pdf)
4. Берегуля О.М. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення /О.М. Берегуля // Вісник НБУ. – 2007. – № 10. – С. 46 – 48.
5. Коваленко Л.О. Концептуальні засади розробки кредитної політики для продуктів іпотечного кредитування / Л.О. Коваленко // Актуальні проблеми економіки. - 2008. - №4. - с.213-216.
6. Коваленко Л.О. Ризики іпотечного кредитування в Україні / Л.О. Коваленко, О.В. Серета // Економіка та держава. - 2007. - №1. - С. 33-35.
7. Лагутин В.Д. Ипотечный кредит в Украине: перспективы и возможные последствия / В. Д. Лагутин // Банковское дело. – 2008. – № 4. – С. 42–51.
8. Лис І. Підвищення рівня ліквідності банків на основі використання іпотечних продуктів / І. Лис, К. Борисик // Банківська справа. - 2007. - №4. - С. 14-19.
9. Мищенко В. Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла / В. Мищенко // Банківська справа. - 2006. - №4. - С. 3-14.
10. Пальвода К.В. Ипотечный рынок жилья в Украине. Проблемы и перспективы развития /К.В. Пальвода. — К.: Знание, 2006. — 206 с.
11. Проблеми іпотечного кредитування в Україні./Гавчук І.С., Погоріла І.І.// [Електронний ресурс]/- Електронні конференції - Режим доступу: <http://intkonf.org/gavchuk-is-pogorila-ii-problemi-ipotechnogo-kredituvannya-v-ukra>.
12. Краткий обзор основных ипотечных программ. [Электронный ресурс]. Аналитический Центр компании «Русипотека», 2011 г. Режим доступа: <http://www.sprocredit.ru/analytscs/5917351/>
13. Іпотека на Україні: Стаття, 2011 г. [Электронный ресурс]: Режим доступа: [http://www.realtypress.ru/article\\_1103.html](http://www.realtypress.ru/article_1103.html)
14. До кризиса украинцам были нужны 3 жизни на приобретение элитной квартиры в Киеве. [Электронный ресурс], 2012 г.: Режим доступа: <http://ua-banker.com.ua> <http://articles-and-analytics/hypothec/82/>
15. Євгенія Резніченко. Хто зможе отримати кредит на житло в лютому 2012 і виплатити його. Путівник. [Електронний ресурс], 2012 Р.: Режим доступу: [http://ua.prostobank.ua/zhitlo\\_v\\_kredit/statti/hto\\_zmozhe\\_otrimati\\_kredit\\_na\\_zhitlo\\_...](http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/hto_zmozhe_otrimati_kredit_na_zhitlo_...)

Рецензент д.е.н., професор А.А. Канов