

ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ

В дослідження розглянуті поняття та структура іпотечного кредитування. Надана класифікація іпотечних кредитів та стадії банківського іпотечного кредитування. Проаналізований сучасний стан банківського іпотечного кредитування в Україні та виявлені тенденції його розвитку. Розглянуті проблеми та шляхи вдосконалення іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: банк; іпотека; кредит; ставка; управління.

Землячев С.В. Ипотечный кредит: современное состояние и перспективы развития в Украине

В исследовании рассмотрены понятия и структура ипотечного кредитования. Предоставлена классификация ипотечных кредитов и стадии банковского ипотечного кредитования. Проанализировано современное состояние банковского ипотечного кредитования в Украине и выявлены тенденции его развития. Рассмотрены проблемы и пути совершенствования ипотечного кредитования в Украине.

Ключевые слова: банк; ипотека; кредит; ставка; управление.

Zemlyachev S.V. Mortgage loan: the modern state and prospects of development in Ukraine

Concept and structure of the mortgage lending are considered. Classification of mortgage credits and stages of mortgage lending are given. The modern state of the mortgage lending in Ukraine is analysed. Tendencies of its development are revealed. Problems and ways of enhancement of mortgage lending in Ukraine are considered.

Keywords: bank; mortgage; credit; rate; management.

У наш час в економіці України відбуваються трансформаційні зрушення, пов'язані з процесами інтернаціоналізації та збільшення конкуренції, у тому числі на ринку банківських послуг. Однією з найважливіших проблем є те, що подальший, збалансований розвиток економіки нашої країни стримується обмеженістю інвестиційних ресурсів. Із розвитком іпотечного кредитування пов'язується можливість суттєвих якісних змін в економіці, та підвищення рівня задоволення потреб його громадян.

Саме тому дослідження іпотечного кредитування на сучасному етапі розвитку банківської системи України є доволі актуальним і доцільним.

Вивченням питань організації іпотечного кредитування займалися і займаються багато вітчизняних та зарубіжних вчених, зокрема С. Волков [2], О.І. Кірсєв [3], І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко [4], С. Румянцева [5], С. Форест [6], Л.М. Шалімова, О.О. Шалімова [7] та інші. Але ці дослідження потребують подальшого поглиблення, оскільки питання підвищення доступності іпотечного кредитування є досі невирішеним.

Метою дослідження є аналіз іпотечного кредитування, його сучасного стану та перспектив розвитку в Україні.

Под іпотечним кредитом розуміють кредит, виданий під заставу (або під заставу наявного у власності позичальника майна, або під заставу майна, що набувається).

Позичальниками можуть бути юридичні та фізичні особи, у власності яких є об'єкти нерухомості або які мають поручителів, що надають під заставу об'єкти нерухомості на користь позичальника. Предметом іпотеки при наданні кредиту можуть бути: жилі будинки, квартири, виробничі споруди, магазини, земельні ділянки тощо, що є власністю позичальника і не є об'єктом застави за іншою угодою.

Характерною ознакою іпотечного кредиту є залишення заставного майна у боржника. Боржник може експлуатувати об'єкти, що передані у заставу. Іпотека дає право кредитор переважного задоволення своїх вимог до боржника в межах суми зареєстрованої застави. Також у процесі дії кредитної угоди кредитор має право і повинен перевіряти наявність, розмір, умови експлуатації об'єкта застави і т.д.

Предметом іпотеки можуть бути ділянки землі та майно, що на ній розташоване, - будівлі, споруди, квартири, підприємства як цілісні майнові комплекси, інше майно, віднесене законодавством до нерухомого.

Залежно від предмета іпотеки виділяють:

- іпотека житла (житлова іпотека) – надання кредиту банком на купівлю квартири під заставу цієї ж самої квартири;

- іпотека земельних ділянок (іпотека землі) – надання кредиту банком на купівлю певної земельної ділянки під її ж заставу;

- іпотека комерційної нерухомості (комерційна іпотека) – надання кредиту банком на купівлю устаткування, складів, цехів тощо, які мають застосовуватись в виробничих цілях і приносити прибуток.

За часовим критерієм або черговістю виникнення іпотеки бувають:

- старша (перша) – застava нерухомості, яка раніше не заставлялася або вона чиста від попередніх зобов'язань нерухомості. Перша іпотека дає заставодержателю переважне заставне право, тобто право першочергового задоволення вимог;

- наступна (друга) – це передача в заставу нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім договором іпотеки.

Залежно від кількості предметів застави та заставодавців:

- об'єднана – коли забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомого майна, що належить одному заставодавцеві;

- спільна – коли зобов'язання забезпечується шляхом передачі в іпотеку двох або кількох одиниць нерухомого майна, що належать різним особам;

- на користь третьої особи – забезпечення виконання зобов'язання шляхом передачі в іпотеку нерухомого майна, що належить третій особі [3, с.9].

Виділяють наступні стадії банківського кредитування під заставу нерухомості:

1) розробка основних напрямків роботи банку з іпотечного кредитування на перспективу, що включає:

а) оцінку макроекономічної ситуації в країні в цілому, а також у регіоні роботи потенційних позичальників зокрема;

б) розробку внутрішньобанківських нормативних документів з іпотечного кредитування;

в) визначення лімітів на кредитування (для акціонерів, для нових та старих клієнтів, для певного виду кредиту тощо);

г) підготовку персоналу банку для роботи з іпотечними позичками;

д) формування стратегії управління кредитними ризиками при кредитуванні під заставу нерухомості.

2) обґрунтування банківського іпотечного кредиту, що включає:

а) розгляд заявки на одержання іпотечного кредиту позичальником;

б) оцінка застави;

в) вивчення кредитоспроможності клієнта та оцінку ризиків щодо позички;

г) підготовка та укладання кредитної угоди.

3) контроль за цільовим використанням кредиту та його своєчасним погашенням, що включає:

а) перевірку цільового використання позички;

б) перевірку стану збереження застави;

г) перевірку виконання умов кредитної угоди та ін. [2, с. 318].

Проаналізуємо сучасний стан банківського іпотечного кредиту в Україні на купівлю житла.

В Україні на іпотечному ринку працюють близько 90 банків. Основними лідерами є: ВАТ "Райффайзен Банк Аваль", АКІБ "УкрСиббанк", ПАТ "Комерційний Банк Приват-Банк", ОТП Банк.

Умови іпотечного кредитування в банках різняться, проте не сильно. Так, процентна ставка в УкрСиббанку в 2012 р. становила 18% річних, в ОТП – 20%. Найвищий термін кредитування – 20 років.

У 2012 році, порівняно з 2011 роком, початковий внесок в УкрСиббанку скоротився до 30% з 40-50%, в ОТП банку – з 50% до 40%. Процентна ставка має тенденцію до зниження, до 2 пунктів. Слід відзначити, що у 2012 році комісія за видачу кредиту підвищилася, у середньому на 2%.

Мінімальні аванси у 2012 році не зазнали значних змін. Як і раніше на ринку домінують пропозиції з початковим внеском у 30% як за купівлі нового житла (10 серед 15 пропозицій), так і вторинного (16 серед 23 пропозицій). Є варіанти з більш низьким авансом (рис. 1) [1, с. 3].

Основні підсумки розвитку ринку іпотечного кредитування фізичних осіб в 2012 році, наступні:

- кількість банків, що видають кредити на купівлю житла на первинному ринку, зменшилася на дві фінустанови і склала 16 (така ж кількість кредиторів була і в січні 2011 р).

Ринок іпотеки за програмами ДДУ в грудні зменшився на 1 організацію і включав 8 установ, що на 3 більше, ніж у січні 2011 р.

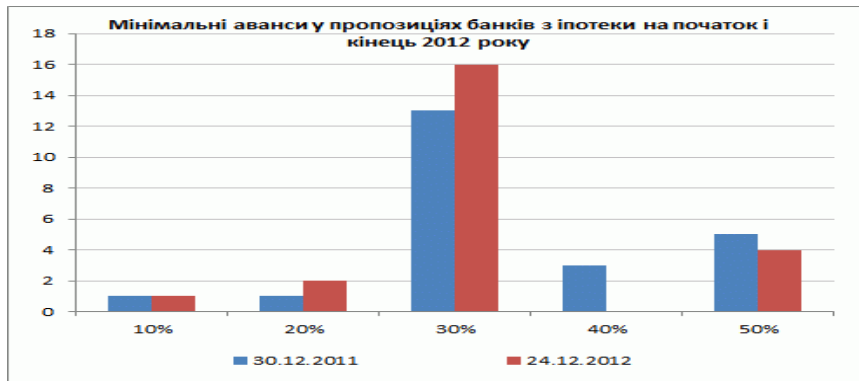


Рис. 1. Мінімальні аванси у пропозиціях банків з іпотеки в 2011-2012 рр.

Кількість банків, представлених в сегменті рефінансування іпотечних позик, не змінилася і становить 4 установи, що на 1 банк більше, ніж у січні 2011 р.;

- згідно з даними НБУ, портфель іпотечних кредитів фізичних осіб у банках України в 2012 році зменшився на 71 млн. грн., або на 0,09% до 81,22 млрд. грн., що на 13,99 млрд. грн., або 14,69% менше порівняно з 2011 роком [6, с. 26];

- середня ефективна ставка в гривні по кредитах на покупку нерухомості на первинному ринку в 2012 році підвищилася на 2,24 п.п. до 22,81% річних, що на 4,17 п.п. більше, ніж у 2011 році;

- середня ефективна ставка в гривні по кредитах на покупку нерухомості на вторинному ринку в 2012 році підвищилася на 0,11 п.п. до 22,9% річних, що на 2,45 п.п. більше, ніж у 2011 році;

- кількість кредитних пропозицій на вторинному ринку нерухомості в 2012 році зросло на 3 до рівня 55 позик, тоді як з початку 2012 р. - зменшилося на 4 програми. На первинному ринку кількість програм кредитування зменшилося на 16 до рівня 41 пропозиції, при цьому з початку 2012 р. - зменшилося на 15 пропозицій;

- показник «середні страхові тарифи» страхування майна за іпотечними позиками на первинному ринку підвищився за рік на 0,6 п.п. до рівня 0,29%, а на вторинному ринку не змінився і становить також 0,29% від вартості об'єкта застави щорічно;

- показник «середні страхові тарифи» страхування життя позичальника за іпотечними позиками на первинному ринку підвищився за рік на 0,07 п.п. до рівня 0,56% від суми позики, а на вторинному ринку - підвищився на 0,17 п.п. до рівня 0,73% від суми кредиту [7, с. 1].

У 2012 році кількість банків, що видають кредити на купівлю житла на вторинному

ринку нерухомості, не змінилася і складає 24 фінансових установи, в той час як на первинному ринку їх кількість зменшилася на 2 організації (банк «Київська Русь» і банк «Таврика») і становить 16 організацій [4, с. 3].

Що стосується сегменту рефінансування іпотечних позик строком на 5 років, то у 2012 році кількість активних банків на ринку не змінилася, закріпившись на рівні 4 установ, тоді як з початку звітного року значення індикатора збільшилося на 1 організацію.

Проаналізувавши динаміку розмірів портфелю іпотечних кредитів банків України, можна стверджувати, що в Україні відбувається спад у сфері кредитування іпотеки. Це пояснюється тим, що вартість іпотечного кредиту не завжди є доступною для широких верств населення.

Серед основних проблем, які стримують зростання іпотечного ринку в Україні та забезпечення населення доступним житлом, можна виділяти:

- відсутність гарантійних фондів іпотечного страхування;

- неспроможність банківської системи працювати за міжнародними схемами реінвестування;

- недовіра населення до українських банків та побоювання щодо втрати свого житла у разі банкрутства банка-кредитора;

- нездатність багатьох банків позичати кошти на міжнародних ринках капіталу через їх неповну відповідність вимогам міжнародного законодавства;

- відсутність розуміння населенням процесів іпотечного фінансування;

- наявність інших, більш прибуткових напрямків діяльності;

- відсутність принципових засад, що повинні визначати правове регулювання іпотеки;

- наявність на ринку іпотечного кредитування універсальних банків, коли в багатьох розвинених країнах, зокрема в Німеччині, працюють спеціалізовані.

Отже, теперішня ситуація з іпотекою в Україні потребує негайних позитивних змін, адже іпотечний ринок щільно пов'язаний з багатьма важливими галузями економіки, такими як будівництво, металургія, виробництво будівельних матеріалів, видобувна галузь та ін., і виступає своєрідним "лакмусовим папірцем", який достатньо швидко й чітко реагує на зміни в національній економіці.

Для вирішення цих проблем потрібно забезпечити державну підтримку іпотечного кредитування, адже при державних гарантіях іпотечних зобов'язань фізичних осіб Державною іпотечною установою, фінансовій компенсації іпотечним банкам частини плати за користування кредитом за пільговою процентною ставкою і при наданні для окремих споживачів субсидії для сплати першого внеску або частини іпотечного кредиту для придбання житла іпотечне кредитування може стати надійним засобом залучення як заощаджень населення, так і потенційних інвесторів для кредитування житлового будівництва.

Також варто розвивати фондовий ринок, який буде, в свою чергу, акумулювати довгі гроші – страхові компанії, пенсійні фонди тощо. Тоді ці довгострокові ресурси можуть потрапити у банківську систему, і банки можуть почати знову видавати довгі іпотечні кредити. Наступним напрямком є розробка коротких програм кредитування на 3-5 років при нижчих кредитних ставках, що дасть змогу зменшити ризик неповернення грошей. Безсумнівно все ще актуальним є створення належної законодавчої бази, яка б відповідала сучасним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах. Неодноразово Кабміном розглядалося створення ощадно-будівельних кас, що передбачатиме накопичення громадянами в цих касах 50% від загальної вартості житла [5, с.33]. Після досягнення цієї суми на рахунку вкладник зможе отримати кредит на суму, що залишилася, необхідну для купівлі житла

Особливе місце для залучення інвестиційних ресурсів у будівництво, а також для рефінансування банків, що надають населенню іпотечні кредити, можуть зайняти пенсійні фонди, страхові компанії та пайові інвестиційні фонди, оскільки при правильній

організації управління їх активами є можливість диверсифікувати ризики.

З метою подальшого розвитку іпотечного житлового кредитування законодавчого врегулювання потребують питання, щодо: посилення захисту прав власників іпотечних облігацій, додаткових умов забезпечення виконання управителем функцій з управління іпотечним покриттям; зниження витрат, пов'язаних з оформленням переходу права власності на житло та одержанням іпотечних кредитів на придбання житла.

Одночасно, з метою укріплення іпотечного ринку, необхідно:

- запровадити в установленому порядку норматив формування технічних резервів страхових компаній цінними паперами, в тому числі іпотечними облігаціями, емітованими Державною іпотечною установою;

- збільшити статутний капітал Державної іпотечної установи;

- забезпечити створення Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень.

З метою будівництва доступного за вартістю житла необхідно забезпечити:

- проектування квартир за планувальною структурою та площею приміщень, що відповідають нормативам доступного житла, із забезпеченням рівня комфорту квартир, необхідного для повноцінного проживання родин;

- розроблення та запровадження регіональних еталонів проектів житлових будинків повторного застосування, які споруджуються для забезпечення громадян доступним житлом;

- раціональне використання землі за рахунок високої щільності забудови;

- запровадження сучасних ефективних та енергозберігаючих архітектурно-інженерних рішень з використанням взаємозамінних видів домобудування (блок-елементів, блок-квартир, блок-секцій житлових будинків), передбачення гнучкості забудови як нових, так і вже сформованих житлових зон міст із урахуванням регіональних особливостей та природнокліматичних умов;

- створення при місцевих органах містобудування та архітектури фонду проектів житлової забудови, рекомендованих для масового будівництва житла;

- добудова незавершених будівництвом житлових будинків, реконструкція житлового фонду перших масових серій;

- проведення відбору інвестиційних проєктів на конкурсних засадах.

Необхідно впровадити систему державної підтримки забудовників (замовників), які споруджують доступне житло, щодо: безоплатного надання земельних ділянок у їх користування для будівництва доступного житла; відмови від залучення коштів населення, коштів державного та місцевих бюджетів, що використовуються для будівництва такого житла, на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту; забезпечення будівництва інженерних мереж, та підведення магістральних та інших інженерних мереж до межі земельної ділянки, на якій споруджується таке житло, власниками цих мереж; звільнення від відрахувань на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів будівництва доступного житла.

Спорудження доступного житла здійснюється за вартістю, що визначається відповідно до вимог державних будівельних норм України.

На законодавчому рівні треба визначити:

- критерії та вимоги до доступного житла, механізм визначення його вартості;
- орієнтовна площа доступного житла, на будівництво якого мають право громадяни;
- категорії громадян, які користуються правом на доступне житло;
- категорії громадян, яким надаватиметься державна допомога на будівництво доступного житла;
- розміри та порядок надання державної допомоги на будівництво доступного житла, механізм визначення граничного для отримання державної допомоги рівня грошових доходів громадян;
- надання державної допомоги насамперед громадянам, які перебувають на обліку та потребують поліпшення житлових умов, молодим сім'ям, самотніми матерями (батькам), які виховують дитину без батька (матері), працівникам установ і організацій, що фінансуються з бюджету;
- порядок обліку громадян, які користуються правом на доступне житло;
- механізм визначення на конкурсній основі забудовника (замовника) доступного житла, умови його звільнення від участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів;
- порядок визначення під час планування територій населених пунктів земельних

ділянок для будівництва доступного житла, безоплатного надання у користування таких земельних ділянок;

- заходи запобігання зловживанням із доступним житлом, побудованим за умов державної підтримки.

ЛІТЕРАТУРА

1. Аналітичний звіт про ринок іпотечних кредитів для фізичних осіб в банках України за 2012 рік. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.prostobankir.com.ua>

2. Волков С. Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні / С. Волков // Вісник НБУ. – 2003. – № 6. – С. 316-318.

3. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к.е.н. Кіреєва О.І. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2010.

4. Лютий І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: монографія / І.О. Лютий, В.І. Савич, О. М. Калівошко. - Івано-Франківськ, 2012. - 548 с.

5. Румянцева С. Розвиток ринку іпотечного кредитування / С. Румянцева // Цінні папери України. – 2012. – №37. – С.33.

6. Форест С. Аналіз ринку нерухомості за 2012 рік по Україні. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zhzh.info>

7. Шалімова Л.М. Дослідження тенденцій у розвитку іпотечного ринку сучасної економіки / Л.М. Шалімова, О.О. Шалімова // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. – 2008. – №2(5). – С. 90-93.

REFERENCES

«Analitichniy zvit pro rinh ipotechnikh kreditiv dlya fizichnikh osib v bankakh Ukraini za 2012 rik». – [Analytical report about mortgage credit market for physical person in Ukrainian banks in 2012]. – <http://www.prostobankir.com.ua>

Volkov, S. «Perspektivi rozvitku rinku ipotechnogo kredituvannya v Ukraini» [Perspectives of development of mortgage credit market in Ukraine]. Visnik NBU, no. 6 (2003).

«Ipotechne kredituvannya: problemi ta perspektivi rozvitku v Ukraini» [Ipotechne kredituvannya: problemi ta perspektivi rozvitku v Ukraini]: Informatsiyno-analitichni materiali / Za zagalnoyu redaksiyu k.e.n. Kireeva O.I. – Kii: Tsentr naukovikh doslidzhenn NBU, 2010.

Lyutyi, I.O., Savich, V.I., Kalivoshko, O.M. Ipoteka: suchasni kontseptsiï, tendentsii ta superechnosti rozvitku [Mortgage: modern conceptions, tendencies and developmental contradictions] / I.O. Lyutyi, - Ivano-Frankivsk, 2012.

Rumyantseva, S. «Rozvitok rinku ipotechnogo kredituvannya» [Development of mortgage lending market]. Tsinni paperi Ukraini, no. 37 (2012): 33.

Forest, S. «Analiz rinku nerukhomosti za 2012 rik po Ukraini» [Analysis of Ukrainian real estate market in 2012]. <http://www.zzh.info>

Shalimova, L.M., Shalimova, O.O. Doslidzhennya tendentsiy u rozvitku ipotechnogo rinku suchasnoi ekonomiki [Analysis of tendencies in development of mortgage market of modern economy] // Finansovo-kreditna diyalnist: problemi teorii ta praktiki, no. 2 (2008): 90-93.

Землячев Сергей Викторович,

к.э.н., доцент,

Крымский экономический институт
ГВУЗ «Киевский национальный экономиче-

ский университет им. В. Гетьмана»,

E-mail: sv-zemlya@yandex.ua

Zemlyachev Sergey Victorovich,

Candidate of economic sciences,

Associate Professor,

Crimean Economic Institute of Vadym

Hetman of Kyiv National

Economic University,

E-mail: sv-zemlya@yandex.ua