

ДІЯЛЬНІСТЬ БАНКУ НА РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

*студент Лавріненко Л.А.
(науковий керівник Михайленко Д.Г.)*

Одним із показників, що характеризують масштаби діяльності банку, є обсяг його активів. У зв'язку із цим уявлення про напрями роботи банку має дати їх структура. На банківському ринку України основною активною операцією є кредитування. Динаміка іпотечного кредитування на українському банківському ринку є позитивною.

Іпотека за своєю економічною суттю — це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за якими нерухоме майно, що є предметом застави, залишається в користуванні заставника або третьої особи.

У банківській практиці іпотека також розглядається як застава нерухомості з метою отримання кредиту в банку. Таким чином, іпотечний кредит — це кредит, що видається згідно з принципами банківського кредитування під заставу нерухомості.

Нині одним із найважливіших завдань кожного банку є впровадження в свою роботу стандартів іпотечного кредитування. Лише на їх основі доцільно розробляти інструменти первинного іпотечного ринку.

Якщо говорити про ринкову інфраструктуру, то головне для її формування вже зроблено — створено законодавче поле. Стандарти житлового іпотечного кредитування запроваджено як УНІА (2004 р.), так і Державного іпотечною установою (2005 р.). Завдяки їм з'явилася можливість чіткої структуризації іпотечного кредиту для його подальшого введення в іпотечний пул з метою отримання первинним кредитором рефінансування. Нині одним із найважливіших завдань кожного банку є впровадження в свою роботу стандартів іпотечного кредитування. Лише на їх основі доцільно розробляти інструменти первинного іпотечного ринку.

Серед найголовніших проблем, які постають перед банками, що займаються іпотечним кредитуванням, у сучасних реаліях вітчизняного грошово-кредитного ринку — забезпечення довгостроковими ресурсами. Світова практика свідчить, що сам грошово-кредитний ринок цю проблему вирішити не в змозі. Потрібні розвинуті інститути фондового ринку. Ефективне функціонування в країні системи іпотечного кредитування передбачає наявність

розвинутого вторинного іпотечного ринку. Основні складнощі іпотечного кредитування для банківської установи пов'язані передусім із потребою забезпечення, яким є нерухоме майно. У зв'язку з цим при визначенні банком ризику за кредитною операцією в розрахунок суми, згідно з Положенням "Про порядок формування і використання резерву для відшкодування можливих збитків за кредитними операціями", приймається залежно від класу позичальника від 70 до 20% вартості зазначеного майна (у разі надання кредиту в національній валюті) і від 50 до 20% (у випадку надання позички в іноземній валюті). За ступенем ліквідності забезпечення кредиту нерухоме майно вважається одним із кращих і посідає одне з перших місць — після грошових коштів, банківських металів і цінних паперів. Це є найвагомим чинником на користь визначальної ролі іпотечних кредитів в успішній кредитній діяльності банку.

Найсуттєвіший ризик, пов'язаний з іпотечними кредитами, — це ризик дострокового погашення. Отже, в умовах падіння ринкових ставок ставки за іпотечним кредитом також знижуватимуться. Це стимулює позичальника до придбання нового іпотечного кредиту з нижчою ставкою та рефінансування ним уже існуючого кредиту. В результаті такого рефінансування кредитор або інвестору достроково повертаються кошти, які він змушений інвестувати в умовах падіння процентних ставок.

Стрімке зростання обсягів іпотечного кредиту виник заострило проблему ризиків, пов'язаних із діяльністю банків у цій сфері. У вітчизняній практиці найпоширенішими інструментами управління кредитними ризиками при кредитуванні житла, до речі, запозиченими із зарубіжного досвіду ризик-менеджменту, є: використання сучасних методик визначення кредито- і платоспроможності позичальників, оцінки вартості об'єктів, що передаються в заставу, визначення рівня показника LTV, страхування кредитних угод, обмеження рівня концентрації ризику (обсяг кредиту на одного позичальника, максимальний обсяг, початковий внесок тощо).

Отже, кредитування під заставу житла є перспективним видом банківської діяльності, і протягом найближчого часу його обсяги будуть постійно зростати, а тому запровадження надійної практики надання таких кредитів і створення ефективних систем управління ризиками буде мати надзвичайно важливе значення для зниження рівня ризиковості банківської діяльності.