Боднер, Г. Д. Анализ основных показателей и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в Украине [Текст] / Г. Д. Боднер, И. С. Журба // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць / Державний вищий навчальний заклад "Українська академія банківської справи Національного банку України". – Суми, 2009. – Вип. 26. – С. 110–123

УДК 336.71(073)

Г.Д. Боднер, *канд. экон. наук, доц.,* ***И.С. Журба,***
Таврический национальный университет имени В.И. Вернадского,
г. Симферополь

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

В статье проанализированы объемы ипотечных кредитов, предоставленных коммерческими банками в экономику Украины в 2005 – первой половине 2008 года. Выявлены основные тенденции, имеющиеся на рынке ипотечного кредитования. Определены предпосылки дальнейшего развития ипотечного кредитования в Украине.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, ипотечное кредитование, рынок ипотечного кредитования, ипотечное жилищное кредитование.

Постановка проблемы. Как свидетельствует практика многих развитых стран, наряду с решением проблемы обеспечения жильем ипотека способствует созданию в государстве качественно новых финансово-кредитных отношений, финансовой и экономической стабильности. Для украинской экономики на современном этапе особенно важным и актуальным является использование всех возможностей цивилизованной ипотеки в данном направлении.

Исследования вопросов ипотечного кредитования нашли отражение в работах таких отечественных и зарубежных ученых: А. Евтуха, О. Иванилова, М. Титенковой, Н. Копишинской, В. Лагутина, О. Мякишевской, И. Павловой, К. Паливоды, С. Румянцевой, Г. Цылиной и др. [5-12; 14].

Так, А. Евтух определяет методы управления рисками ипотечного кредитования, анализа финансового состояния и профессиональной деятельности заемщика при предоставлении ипотечного кредита. Н. Копишинская выявляет особенности использования системы ипотечного кредитования как важного стимулятора стабилизации и роста современной экономики. В. Лагутин рассматривает состояние ипотечного рынка на территории Украины, России и Казахстана, определяет основные перспективы развития этого рынка. О. Мякишевская изучает состояние ипотечного кредитования в Украине, его нормативную базу, меры по его улучшению, историческое возникновение и развитие ипотеки в странах с развитой экономикой, в частности, в США и Германии. К. Паливода освещает концептуальные основы, этапы развития и проблемы ипотечного жилищного кредитования в Украине.

Вместе с тем исследование вопросов, связанных с ипотечным кредитованием в Украине, продолжает оставаться актуальным. В определенной мере это связано с ситуацией, сложившейся на мировом финансовом рынке, и ипотечным кризисом в США.

Целью статьи является определение основных тенденций развития рынка ипотечного банковского кредитования Украины в 2005 – первой половине 2008 года и определение предпосылок его дальнейшего развития.

Изложение основного материала. Анализ развития рынка ипотечного банковского кредитования в 2005 – первой половине 2008 года позволил выявить следующее.

По состоянию на конец 1-го полугодия 2008 года коммерческими банками было предоставлено в экономику Украины кредитов на сумму 518,087 млрд. грн., что в 3,61 раза больше, чем в 2005 году (табл. 1). При этом объемы кредитования текущей деятельности возросли в 3,32 раза, инвестиционной деятельности – в 5,2 раза, а ипотечного кредитования – в 6,15 раз.

Таблица 1

Кредиты, предоставленные коммерческими банками в экономику Украины в 2005 – 1-м полугодии 2008 г. (по видам кредитов на конец периода), млн. грн.

Вид кредитов	2005		2006		2007		1-е полугодие 2008		1-е полугодие 2008 / 2005, раз
	млн. грн.	удельный вес, %	млн. грн.	удельный вес, %	млн. грн.	удельный вес, %	млн. грн.	удельный вес, %	
Всего, из них:	143 418	100	245 226	100	426 863	100	518 087	100	3,61
1. Кредиты в текущую деятельность	121 034	84,4	195 251	79,6	332 173	77,8	401 602	77,5	3,32
2. Кредиты в инвестиционную деятельность	22 384	15,6	49 975	20,4	94 690	22,2	116 485	22,5	5,20
в том числе ипотечные кредиты	10 441	7,3	27 012	11,0	51 888	12,2	64 246	12,4	6,15

Источник: рассчитано авторами по данным НБУ [1-4].

При явном преобладании кредитов в текущую деятельность наблюдается рост удельного веса кредитов в инвестиционную деятельность (с 15,6 до 22,5 %) в целом и ипотечных кредитов (с 7,3 до 12,4 %) в частности (рис. 1).

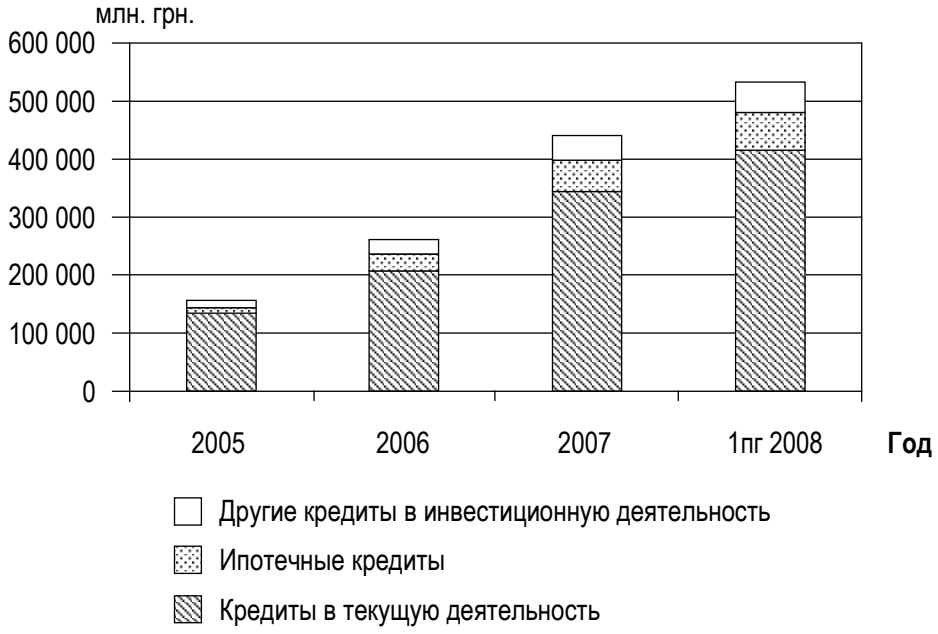

Рис. 1. Динамика банковского кредитования в 2005 – 1-м полугодии 2008 г. (на конец периода), млн. грн.

Источник: рассчитано авторами по данным НБУ [1-4; 15].

В таблице 2 и на рисунках 2-5 представлены данные и результаты анализа банковского кредитования в разрезе субъектов хозяйствования и физических лиц.

Таблица 2

Кредиты, предоставленные коммерческими банками в экономику Украины в 2005 – 1-м полугодии 2008 г. (по видам заемщиков, на конец периода), млн. грн.

Вид кредитов	2005		2006		2007		1-е полугодие 2008		1-е полугодие 2008 / 2005, раз	
	юридическим лицам	физическим лицам	юридическим лицам	физическим лицам	юридическим лицам	физическим лицам	юридическим лицам	физическим лицам	юридическим лицам	физическим лицам
Всего, из них:	109 895	33 523	166 683	78 543	271 417	155 446	325 423	192 664	2,96	5,75
1. Кредиты в текущую деятельность	96 357	24 678	142537	52 714	225 683	10 6490	268 576	133 027	2,79	5,39
2. Кредиты в инвести-ционную деятельность	13 538	8 846	24 146	25 829	45 734	48 956	56 847	59 638	4,2	6,74
в том числе ипотечные кредиты	3 505	6 936	6 922	20 090	11 425	40 462	13 054	51 192	3,72	7,38

Источник: рассчитано авторами по данным НБУ [1-4].

Рис. 2. Структура кредитных вложений украинских банков в 2005 – 1-м полугодии 2008 г., %

Источник: составлен авторами по данным НБУ [1-4].

Рис. 3. Структура кредитных вложений банков в текущую деятельность в 2005 – 1-м полугодии 2008 г., %

Источник: составлен авторами по данным НБУ [1-4].

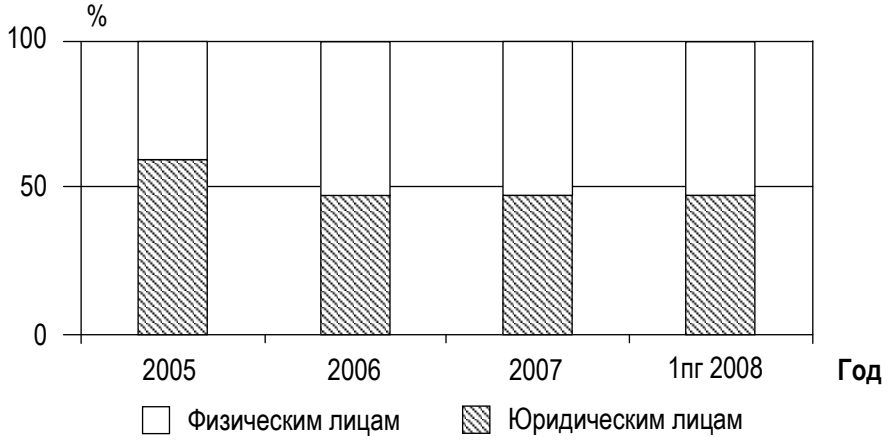

Рис. 4. Структура кредитных вложений банков в инвестиционную деятельность в 2005 – 1-м полугодии 2008 г., %

Источник: составлен авторами по данным НБУ [1-4].

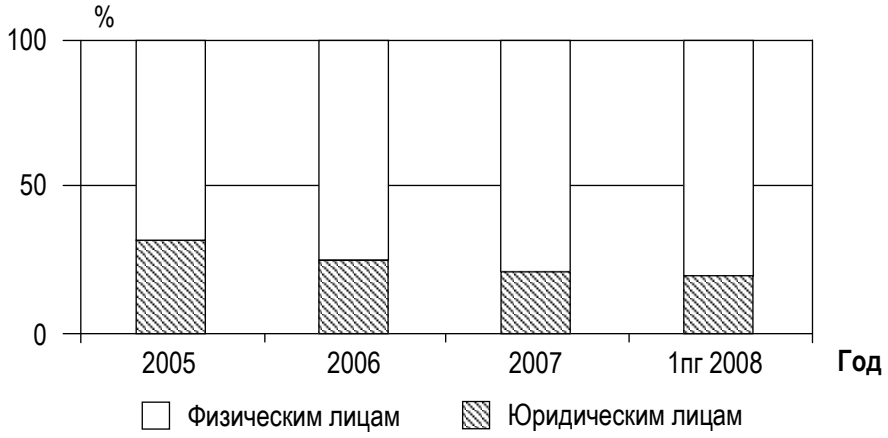

Рис. 5. Структура ипотечных кредитных вложений банков в 2005 – 1-м полугодии 2008 г., %

Источник: составлен авторами по данным НБУ [1-4].

Как свидетельствуют данные, приведенные в табл. 2 и на рис. 2-5, на протяжении рассматриваемого периода в структуре предоставленных кредитов в целом и кредитов в текущую деятельность в частности преобладают кредиты субъектам хозяйствования (юридическим лицам). Касательно кредитов в инвестиционную деятельность, и особенно ипотечных кредитов, ситуация коренным образом отличается – около 80 % вышеуказанных кредитов в конце 1-го полугодия 2008 года предоставлено физическим лицам. Относительно темпов роста, более высокими темпами по всем видам анализируемых кредитов увеличивается кредитование физических лиц (от 5,39 раза по кредитам в текущую деятельность до 7,38 раза по ипотечным кредитам). Однако темпы роста кредитов, предоставленных субъектам хозяйствования, значительно ниже и находятся в пределах 2,79-4,2 раза.

Таблица 3

Кредиты, предоставленные коммерческими банками в экономику Украины в 2005 – 1-м полугодии 2008 г. (по видам валют на конец периода), млн. грн.

Вид кредитов	2005		2006		2007		1-е полугодие 2008		1-е полугодие 2008 / 2005, раз	
	в национальной валюте	в иностранной валюте	в национальной валюте	в иностранной валюте	в национальной валюте	в иностранной валюте	в национальной валюте	в иностранной валюте	в национальной валюте	в иностранной валюте
Всего, из них:	81 274	62 144	123 783	121 443	213 798	213 065	262 028	256 060	3,22	4,12
1. Кредиты в текущую деятельность	73 337	47 697	110 671	84 580	186 738	145 435	227 807	173 796	3,11	3,64
2. Кредиты в инвести-ционную деятельность	7 937	14 447	13 111	36 863	27 060	67 630	34 221	82 264	4,31	5,69
в том числе ипотечные кредиты	2 680	7 761	4 968	22 044	11 360	40 527	14 288	49 958	5,33	6,44

Источник: рассчитано авторами по данным НБУ [1-4].

Исходя из данных таблицы 3, можно сделать вывод, что за период с 2005 по 1-е полугодие 2008 года увеличились объемы предоставленных кредитов как в национальной (в 3,22 раза), так и в иностранной (4,12 раза) валютах при опережающих темпах роста последней. Аналогичная тенденция отмечается по кредитам в текущую и инвестиционную деятельность, а также по ипотечным кредитам. При этом наиболее высокими темпами росли объемы ипотечных кредитов и в национальной, и в иностранной валютах (5,33 и 6,44 раза соответственно). Более наглядно распределение кредитных вложений украинских банков по видам валют представлено на рисунках 6-9.

Рис. 6. Структура кредитных вложений украинских банков в 2005 – 1-м полугодии 2008 г. по видам валют, %

Источник: составлен авторами по данным НБУ [1-4].

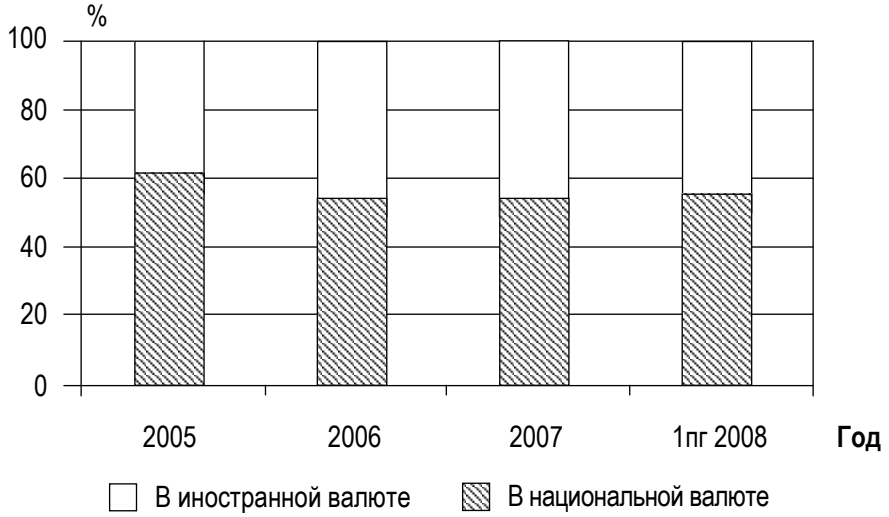

Рис. 7. Структура кредитных вложений банков в те кущую деятельность в 2005 – 1-м полугодии 2008 г. по видам валют, %

Источник: составлен авторами по данным НБУ [1-4].

Рис. 8. Структура кредитных вложений банков в инвестиционную деятельность в 2005 – 1-м полугодии 2008 г. по видам валют, %

Источник: составлен авторами по данным НБУ [1-4].

Рис. 9. Структура ипотечных кредитных вложений банков в 2005 – 1-м полугодии 2008 г. по видам валют, %

Источник: составлен авторами по данным НБУ [1-4].

Как видно, рынок ипотечного кредитования и, благодаря ему, рынок инвестиционного кредитования, характеризуется высоким уровнем валютизации. Доля ипотечных кредитов в иностранной валюте резко возросла (с 49,42 % в 2005 году до 81,61 % в 2006 году) с последующим небольшим снижением данного показателя в 2007 году и в 1 полугодии 2008 года до 78,11 и 77,76 % соответственно.

Преобладающая доля ипотечных кредитов в иностранной валюте объясняется значительно более низкими ставками по данным кредитам (табл. 4) при относительно стабильных курсах доллара США и евро по отношению к гривне в рассматриваемый период.

Таблица 4

Динамика номинальных медианных процентных ставок по ипотечным кредитам (на конец периода)

Вид валюты	Год				
	2005	2006	2007	2006-2005	2007-2006
Гривня	16,00	17,75	14,75	+1,75	–3,00
Доллар США	12,50	12,00	12,70	–0,50	+0,70
Евро	12,00	11,25	12,00	–0,75	+0,75

Источник: рассчитано авторами по данным УНИА [15].

Удорожание кредитов в национальной валюте и одновременное удешевление кредитов в иностранной валюте обеспечили значительный рост доли кредитов в иностранной валюте в 2006 году. Последующее снижение ставок по кредитам в гривне и увеличение по кредитам в долларах и евро и обусловили ее небольшое снижение в 2007 и первой половине 2008 года.

За период с 2005 по 2007 год постепенно увеличивались сроки ипотечного кредитования. Если в 2006 году жилье кредитовалось преимущественно на 20 лет, то в 2007 году срок кредитования достиг 30 лет [15].

Структура ипотечных кредитов по направлениям кредитования на протяжении 2005-2006 годов оставалась практически неизменной. Приоритетным направлением оставалось кредитование приобретения жилья под его залог (почти 60 % всех ипотечных кредитов). В 2007 году наблюдалась переориентация спроса на ипотечные кредиты с покупки жилья на финансирование потребительских нужд. Сложилась следующая структура ипотечного портфеля:

- кредиты на покупку жилья – 51,2 %;
- кредиты на потребительские цели – 38,3 %;
- кредиты на строительство жилья под залог незавершенного строительства – 7,4 %;
- рефинансирование – 0,4 %;
- кредиты на покупку земельного участка – 1,9 %;
- кредиты на коммерческие цели под залог жилья – 1,8 % [15].

Рынок ипотечного кредитования характеризуется высоким уровнем концентрации с тенденцией его постепенного снижения. Так, в 2007 году на ТОР-5 банков-лидеров данного рынка приходилось 60 % объемов ипотечного кредитования (в 2006 году – 66,3 %), ТОР-10 контролируют 78,1 % (в 2006 году – 85,3 %), ТОР-15 охватывают 89,3 % (в 2006 году – 92,6 %). Уменьшение концентрации связано с приходом на рынок новых игроков.

Состав большой пятерки банков-лидеров по объемам ипотечного кредитования представлен на рис. 10 и 11.

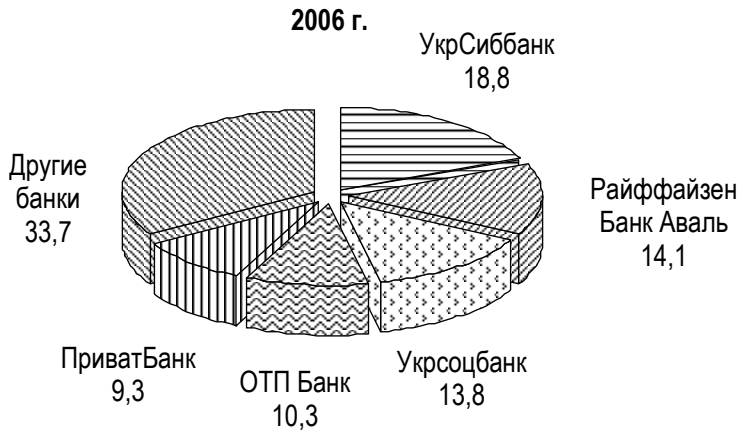

Рис. 10. Структура рынка ипотечного банковского кредитования в 2006 году (по основным кредиторам), %

Источник: составлен авторами по данным УНИА [15].

Рис. 11. Структура рынка ипотечного банковского кредитования в 2007 году (по основным кредиторам), %

Источник: составлен авторами по данным УНИА [15].

Что касается географии рынка ипотечного кредитования, то в 2006-2007 гг. структура оставалась практически неизменной. Лидерами являются Киев и Киевская область (причем область аккумулирует не более 1,5 %) – 27 и 27,4 % в 2006 и 2007 гг. соответственно. На втором месте Одесская область – 16 и 14,7 %. Далее следует Днепропетровская область – 8 и 8,8 % [15].

В 2007 году значительно активизировалась деятельность еще одного субъекта рынка ипотечного кредитования Украины – Государственного ипотечного учреждения (ГИУ). В начале 2007 г. процентная ставка по кредитам, предоставленным в рамках программы ГИУ, составляла 16,05 % годовых в гривне, а на конец года – 11,3 % годовых. Следовательно, в течение года процентная ставка в национальной валюте по кредитам, предоставленным в рамках программы ГИУ, уменьшилась почти на 5 % годовых [13]. Такая положительная динамика процентной ставки по программе ГИУ была достигнута благодаря двум факторам. Во-первых, ставка, по которой ГИУ осуществляла рефинансирование ипотечных

кредиторов-банков при приобретении прав требования, по ипотечным кредитам в 2007 году была установлена на уровне 9,9 % годовых и оставалась неизменной в течение всего года. Во-вторых, была усилена конкуренция среди банков, входящих в систему рефинансирования ГИУ, путем принятия новых участников, которые для увеличения своей доли на рынке снижали процентные ставки по ипотечным кредитам.

В систему рефинансирования ГИУ входят 72 банка-партнера. Преобладающая их часть (свыше 67 %) приходится на регионы с активным развитием первичного и вторичного рынков жилья, а именно: г. Киев, Киевскую, Донецкую, Днепропетровскую, Полтавскую, Запорожскую, Луганскую и Харьковскую области.

Следует отметить, что в 2007 г. ГИУ были внедрены более лояльные требования к ипотечным кредитам, что расширило доступ к ним граждан. Среди таких мер следующие: уменьшение первоочередного взноса с 30 до 25 %; увеличение максимальной суммы кредитов; внедрение возможности целевого использования кредита на улучшение жилищных условий.

В 2007 году ГИУ была отработана и внедрена процедура выкупа пула ипотечных кредитов, что заметно ускорило процесс рефинансирования банков-партнеров. Кроме того, начата работа по рефинансированию ипотечных кредитов не только на покупку жилья на вторичном рынке, а и на приобретение квартир на первичном рынке у застройщиков.

С сентября 2007 г. учреждение ввело расчет индекса ипотечного кредитования ГИУ и рыночного индекса ипотечного кредитования, что дает возможность сравнивать процентные ставки на ипотечные кредиты по Стандартам ГИУ и на ипотечные кредиты, выданные банками за счет своих ресурсов. По состоянию на начало 2008 г. индекс ипотечного кредитования ГИУ составлял 12,47 % годовых, а рыночный индекс ипотечного кредитования – 14,49 % годовых [13].

Выводы. По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы и предложения:

1. Рынок ипотечного банковского кредитования в 2005 – первой половине 2008 года оставался одним из наиболее динамичных и перспективных сегментов кредитования в Украине, поскольку, несмотря на стагнационные процессы в сфере недвижимости и кризис на мировых финансовых рынках в 2007 году, украинская ипотека продолжала расти стабильно высокими темпами.

2. Среди основных тенденций развития данного рынка можно отметить следующие:

- ипотечные кредиты стабильно на протяжении анализируемого периода составляют более половины всех инвестиционных кредитов украинских банков;
- доля ипотечных кредитов физическим лицам превышает 80 %, хотя в общем кредитном портфеле банков доля кредитов физическим лицам еще

не достигла 40 %. При этом кредитование физических лиц увеличивается высокими темпами по всем видам кредитов;

- при практически равном распределении общего кредитного портфеля банков по видам валют в ипотечном портфеле преобладают кредиты в иностранной валюте (78 %);
- приоритетным направлением ипотечного кредитования является приобретения жилья под его залог (50 % всех ипотечных кредитов) с тенденцией уменьшения его доли;
- на рынке ипотечного кредитования наблюдается высокий уровень концентрации кредиторов с его постепенным снижением в связи с приходом на рынок новых игроков;
- географически половина данного рынка приходится на Киев и Киевскую область, Одесскую и Днепропетровскую области;
- процентные ставки по ипотечным кредитам заметно снизились по кредитам в гривне, что приблизило уровень процентных ставок в гривне к валютным кредитам;
- набирает обороты программа ипотечного кредитования в рамках сотрудничества коммерческих банков с ГИУ, которая позволяет банкам выдавать ипотечные кредиты в национальной валюте по более низким ставкам.

3. Исходя из результатов проведенного анализа, можно определить основные предпосылки его дальнейшего развития:

- стабильность экономики, надежность и эффективность финансово-кредитной системы;
- высокая платежеспособность населения и самое главное – активное участие государства как гаранта стабильности всей системы отношений во время ипотечных операций;
- соблюдение стандартов ипотечного кредитования;
- улучшение системы оценки заемщиков;
- развитие рынка ипотечных ценных бумаг исходя из мирового опыта;
- повышение прозрачности процессов выделения земли под застройку;
- повышение эффективности механизмов и улучшение качества регулирования рынков кредитования незавершенного строительства.

4. Финансовый кризис, настигший Украину в октябре 2008 года, не дал шанса проявиться вышеуказанным предпосылкам. Стремительный рост курсов доллара США и евро по отношению к гривне и неопределенность их дальнейшей динамики, отток депозитов из банковской системы и необходимость возвращать краткосрочные кредиты, взятые отечественными банками за рубежом, привели к кризису ликвидности банковской системы Украины и прекращению кредитной деятельности большинства банков, особенно в сфере ипотеки. Те немногие банки, которые продолжают заниматься ипотекой, ужесточили требования к заемщикам и условия кредитования (первоначальный взнос – 30-50 %, процентная ставка – 22-28 %). В то же время в связи с нестабильной экономической ситуацией, снижением реальных доходов заемщиков и увеличением безработицы

значительно увеличились риски по уже выданным валютным ипотечным кредитам.

5. Для выхода из сложившейся ситуации и если не скорейшего возобновления, то хотя бы уменьшения рисков по существующим ипотечным, кредитным портфелям предлагаются следующие меры:

- перевод валютных кредитов в гривневые;
- предоставление отсрочки по выплате основного долга на 3-6 месяцев;
- продление срока действия кредитных договоров.

Определение механизма осуществления этих мер, а также разработка других способов разрешения возникшей проблемы являются направлением дальнейших исследований по данной теме.

Список литературы

1. Вимоги банків за кредитами, наданими в економіку України [Текст] // Бюлетень Національного банку України. – 2006. – № 3. – С. 111.
2. Вимоги банків за кредитами, наданими в економіку України [Текст] // Бюлетень Національного банку України. – 2007. – № 3. – С. 133.
3. Вимоги банків за кредитами, наданими в економіку України [Текст] // Бюлетень Національного банку України. – 2008. – № 3. – С. 130.
4. Вимоги банків за кредитами, наданими в економіку України [Текст] // Бюлетень Національного банку України. – 2008. – № 8. – С. 104.
5. Евтух, А. Т. Ипотека: теория и практика [Текст] / А. Т. Евтух. – Луцк : Медиа, 1999. – 467 с.
6. Иванилов, О. С. Ипотечное кредитование в странах Западной Европы, США и Украины [Текст] / О. С. Иванилов, М. В. Титенкова // Финансы Украины. – 2007. – № 4. – С. 28–35.
7. Копишинская, Н. В. Становление ипотеки в Украине [Текст] / Н. В. Копишинская // Финансы Украины. – 2004. – № 5. – С. 54–60.
8. Лагутин, В. Д. Ипотечный кредит в Украине: перспективы и возможные последствия [Текст] / В. Д. Лагутин // Банковское дело. – 2003. – № 4. – С. 42–51.
9. Мякишевская, О. М. Состояние и перспективы ипотечного кредитования [Текст] / О. М. Мякишевская // Финансы Украины. – 2003. – № 11. – С. 112–118.
10. Павлова, И. В. Ипотечное жилищное кредитование [Текст] / И. В. Павлова. – М. : БДЦ-Пресс, 2004. – 272 с.
11. Паливода, К. В. Ипотечный рынок жилья в Украине: проблемы и перспективы развития [Текст] / К. В. Паливода. – К. : Знання, 2006. – 197 с.
12. Румянцева, С. Проблеми ринка іпотечного кредитування [Текст] / С. Румянцева // Цінні папери України. – 2007. – № 41. – С. 20.
13. Сіржук, Р. Ефективність діяльності ДІУ [Текст] / Р. Сіржук // Цінні папери України. – 2008. – № 5. – С. 22.
14. Цылина, Г. А. Ипотека: жилье в кредит [Текст] / Г. А. Цылина. – М. : Экономика, 2001. – 358 с.
15. www.unia.com.ua [Електронний ресурс].

Summary

In the paper, mortgage credits' volumes, provided by Ukrainian commercial banks during 2005 – first half of 2008 years period, were analyzed. Main trends of the mortgage market were exposed. Preconditions for farther development of Ukrainian mortgage market were defined

Получено 09.09.2009