

СТАН РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

У статті розглядається іпотечний кредит як довгостроковий кредит на купівлю нерухомості. Аналізується його стан, тенденції та перспективи розвитку.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, ринок нерухомості, первинний ринок нерухомості, вторинний ринок нерухомості.

У зв'язку з проблемами на міжнародних ринках капіталу банківська система України переживає системні труднощі. У відповідь на це та задля забезпечення міцної позиції банків НБУ підвищив вимоги до капіталу щодо кредитів, які фінансуються за рахунок короткострокових депозитів, що призвело до збільшення витрат банків по іпотечних кредитах.

Іпотечний кредит – це довгострокова позика, надана банком клієнту в борг під заставу нерухомого майна, як правило, надається на придбання житла (яке потім і стає заставою). За користування наданим кредитом клієнт повинен заплатити банку відсотки, а також щомісяця повертати позикові кошти, причому в терміни, установлені кредитним договором. Придбане за рахунок кредиту житло буде знаходитись у заставі (іпотеці) в банку до погашення всієї суми кредиту.

Позитивними тенденціями в іпотеці визначають зниження розміру першого внеску від 30-35 до 10 % від вартості нерухомості. Практично всі банки, котрі пропонують конкурентні програми на купівлю нерухомості на первинному ринку, відмінили щомісячну комісію. Вони беруть комісію за видачу – приблизно 1 % від суми кредиту, дають можливість позичальнику вибрати систему погашення та пропонують внести мінімальний аванс 10-20 %.

Ставки по кредитуванню первинного ринку залежать від багатьох параметрів, але найбільш доступні в доларах США коливаються від 11,5 до 14 %.

За програмами кредитування вторинного житла банки пропонують максимальну суму кредиту в розмірі від 50-85 % від оціночної вартості, при цьому ставки коливаються від 11 до 13,7 % в доларах США.

У цілому банкіри відмічають, що поступово на ринку іпотечного кредитування змінюється структура іпотечного портфеля. Висока вартість нерухомості, відмова банків від нульового внеску, а заощадити на перший внесок 15-30 % не так просто. Висока ефективна ставка, більш прискіпливі умови до позичальника, а також обмеження за максимальними строками кредитування спонукають все більше позичальників до пошуку нових варіантів.

Одним із них, попри купівлю вторинного житла, як вважають експерти, може стати кредитування землі. Проте сьогодні не всі банки пропонують подібні програми, ризики земельного кредитування вищі, та умови за цими кредитами більш жорсткі, ніж з кредитування квартир – наприклад, процентні ставки по кредиту на землю в середньому на 1-3 % вищі.

Проте, завдяки новизні і ліквідності, у цього сегмента ринку хороші перспективи, але за умови створення необхідної законодавчої бази, а також відміни мораторію на продаж землі за сільськогосподарським призначенням.

Хоч банки не поспішають озвучувати зміну умов кредитування, загальна тенденція прогнозує, що іпотека в поточному році може стати дорожчою.

Проте це не заважає фінансовим структурам розраховувати на збільшення кредитного портфеля за рахунок активного зростання в приміських територіях.

За даними експертів, в найближчій перспективі збільшиться також обсяг кредитів на купівлю землі та будівництво будинків, а також на інші цілі під заставу нерухомості.

Криза іпотечного ринку в США призвела до того, що позики в іноземній валюті для українських банків стали не такими досяжними, як раніше. До того ж у вітчизняних банках спостерігається надлишок гривневої ліквідності, що спонукає їх видавати кредити лише в національній валюті.

Подальший розвиток ринку залежить від того, чи знайдеться дешевий доступ до довгострокових кредитів.

Проте банкіри запевняють, що на сьогодні ринок іпотечного кредитування зберігає темпи зростання. Його обсяги становлять 46,8 млрд. грн., частка іпотеки постійно зростає в загальному портфелі комерційних банків. З 2005 року цей ринок виріс у 15 разів, однак поки що існує проблема високої валютизації іпотечних кредитів. Сьогодні близько 88,5 % кредитів видають в іноземній валюті [3].

Щодо короткострокових прогнозів іпотеки, то банкіри сподіваються на подальше зміцнення ринку, на якому для великих гравців іпотечне кредитування відіграватиме значну роль. Близько 10 % усіх банківських активів в Україні на сьогоднішній день розміщені в іпотеці, адже іпотека для них – це довгостроковий та перспективний продукт. А джерел довгострокового ресурсу не так уже й багато.

Аналізуючи ситуацію, ми бачимо, що більша частина іпотечного ринку належить 15 фінансовим установам. Ринкова частка п'ятірки лідерів за станом на 01.01.2008 становить:

- УкрСиббанк – 18,2 %;
- Райффайзен Банк Аваль – 14,4 %;
- Укрсоцбанк – 13 %;
- ОТП Bank – 7,6 %;
- ПриватБанк – 6,9 %.

Заборгованість по іпотечних кредитах в Україні становить 57,2 млрд. грн., або 9 % від ВВП, а темпи приросту іпотечного портфеля в 2007 році становили 110 %. Ринок зростає стабільно високими темпами: за останні

три роки іпотечні портфелі банків збільшилися у 5 разів (від 10,6 млрд. грн. до 57,2 млрд. грн.) [3].

Щодо географії іпотечного ринку, 61,6 % іпотечного капіталу зосереджено в 5 регіонах, зокрема Києві та Київській області (27,4 %), Одеській (14,7 %), Дніпропетровській (8,8 %), Донецькій (5,6 %) та Харківській (4,9 %) областях. Ставки по житлових іпотечних кредитах у національній валюті зменшилися на 2,1 %, в доларах США – зросли на 0,7 %, в євро – на 0,75 %. Строки кредитування збільшилися до 30 років у порівнянні із 2006 р., коли житло кредитувалось переважно на 20 років [3].

Кінцевих прогнозів у розвитку іпотечних програм спеціалісти поки що не роблять, проте прогнозують, що приріст у 2008 році ринку становитиме не менше 70 %. Також ми спостерігатимемо посилення ролі дочірніх банків західних гігантів, котрі даватимуть їм свій ресурс. Можна очікувати більш жорстку стандартизацію, що приведе до більш раціонального управління ризиками в іпотеці.

І ще однією проблемою розвитку ринку іпотеки може бути скорочення терміну видачі кредитів.

У банківському секторі розповсюджена інформація про те, що НБУ готує постанову, якою обмежить терміни видачі банками довгострокових позик на придбання житла до 10 років. Таке обмеження терміну видачі іпотечних кредитів значно звузить коло потенційних позичальників.

Чим довші терміни іпотечних кредитів, тим менший розмір щомісячного платежу за ними. Отже, житлові позики стають доступними для більшої кількості позичальників, для широких верств населення. Якщо ще в 2007 році в Україні іпотечні кредити видавалися терміном максимум до 20 років, то сьогодні більшість великих банків готові кредитувати на 30 років. Таким чином, вони намагаються привернути до себе якомога більшу кількість клієнтів.

Проте, якщо НБУ своїм розпорядженням змусив би банки обмежити терміни видачі іпотечних кредитів, сам ринок іпотечного кредитування, можливо, не зупиниться, будуть розвиватися інші сегменти кредитування.

Досвід ряду розвинутих країн світу вказує на важливе значення іпотечного кредиту для виходу країни з економічної кризи. Добре відомо, що новий курс президента Рузвельта в 30-х роках ХХ ст. у США розпочався з розвитку кредитування домовласників (житлової іпотеки). В Україні іпотечне кредитування в житловому секторі економіки також може стати вагомим чинником активізації загального інвестиційного процесу.

Позика під заставу житла поєднує в собі елементи споживчого та іпотечного кредитування. Ця обставина ускладнює зміст іпотеки, а також і саму процедуру надання іпотечного кредиту на житлове будівництво. Часто-густо такі позики є не вигідними для банківських установ через високу вартість процедури іпотечного кредитування.

Зрозуміло, що успішне здійснення іпотечного кредитування житлового будівництва можливе лише за умови достатньо високого і стабільного рівня доходів населення. На жаль, нині позики, що надаються банками на придбання

житла, доступні лише обмеженій кількості громадян. Завдання полягає в тому, щоб на основі мобілізації фінансових ресурсів суттєво здешевити іпотечний кредит.

У наших умовах житло є надійним, ліквідним і достатньо стабільним у ціні протягом всього періоду проведення іпотечної кредитної операції видом забезпечення. Іпотека як вид кредитування житлового будівництва передбачає запровадження комплексу законодавчих і нормативних актів, які мають забезпечити системне правове регулювання кредитних відносин, що виникають у цих випадках. Нормативно-законодавче забезпечення іпотечного кредитування в Україні стане можливим на основі прийняття нових Цивільного і Житлового кодексів, нової редакції Земельного кодексу.

В Україні іпотечне кредитування житлового будівництва може успішно функціонувати лише за умови державної підтримки. Йдеться, насамперед, про державні гарантії іпотечних зобов'язань, фінансові компенсації іпотечним банкам частини плати за користування позикою тощо. Державна підтримка іпотечного кредитування робитиме позику більш доступною для широких верств населення, навіть з невисокими доходами.

Іпотечний кредит у перспективі може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій для зведення житла в масових обсягах у містах і селах України. Вкладення коштів у нерухомість завжди було і є одним із самих надійних шляхів не тільки їх збереження, але й примноження. Іпотечне кредитування житлового будівництва викличе безумовний інтерес для потенційних інвесторів.

Упровадження в Україні іпотечного кредитування житлового будівництва є вкрай важливим як в економічному, так і в соціальному плані.

Список літератури

1. Про іпотеку [Текст] : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV // Вісник Верховної Ради. – 2003. – № 38.
2. Про кредитування [Текст] : положення НБУ від 29.09.95 № 246 // Додаток до Вісника Національного банку України. – 1995. – № 11.
3. unia.com.ua [Електронний ресурс].

Summary

At the article mortgage loan considers as a long-term loan for real estate purchasing. The status, tendencies and development perspectives are analysing.

Отримано 12.12.2008