

ШЛЯХИ РЕСТРУКТУРИЗАЦІЇ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ: ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ

У статті визначено місце та значення іпотечного кредитування в сучасних умовах. Розкриті переваги та недоліки як для позичальника, так і для банку різних методів реструктуризації іпотечних кредитів, зокрема й комплексного методу реструктуризації.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, реструктуризація, реструктуризація іпотечних кредитів.

Постановка проблеми. Система іпотечного кредитування займає унікальне місце в національній економіці. По-перше, іпотечне кредитування істотно впливає на економічну ситуацію в країні в цілому і може бути основним засобом поліпшення соціально-економічних умов населення цієї країни.

По-друге, система іпотечного кредитування сьогодні являє собою складний механізм, що складається з взаємозв'язаних і взаємозалежних підсистем (ринок нерухомості та операції з купівлі-продажу нерухомості, комплекс операцій з надання та обслуговування іпотечних кредитів, фондовий ринок і угоди сек'юритизації іпотечних активів тощо). Докризовий період розвитку іпотеки довів, що за рахунок іпотеки може здійснюватися інвестування реального сектора економіки та збільшуватися його капітал, внаслідок чого може забезпечуватися стабільне зростання прибутків у різних галузях економіки. Іпотека може стати одним із важливих інструментів створення національної системи заощаджень. При широкому впровадженні іпотечного кредитування в країні ефективніше вирішуватимуться житлові питання, зросте відтворення робочої сили та її мобільність. За рахунок управління розгалуженими фінансовими потоками держава має можливість впливати на соціально-економічні процеси в країні. Особливо велика роль іпотеки може проявлятися в пожвавленні та стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього ринку [1].

По-третє, іпотечне кредитування здійснює великий вплив на мотивацію людини, соціальні процеси, що відбуваються в суспільстві. Якщо людина бере кредит на декілька років, у неї формується інший менталітет, вона більшою мірою намагається досягти максимального результату у своїй справі, прагне до успіху свого підприємства, а значить, і до стабілізації та зростання економіки в цілому [2].

Проблемам розвитку іпотечного ринку та іпотечного кредитування приділяється значна увага серед науковців, і вже існують достатньо вагомі наукові розробки, до яких можна віднести роботи таких авторів, як О.М. Мозговий, Н.М. Воронова, В.Є. Новицький, О.В. Пилипець, В.Г. Першин. У той же час варто зазначити, що науковцями недостатньо уваги

приділено сучасним післякризовим проблемам іпотечного кредитування, зокрема й проблемам систематизації та пошуку оптимальних методів реструктуризації іпотечних кредитів. З кінця 2008 року до цього часу іпотечне кредитування практично відсутнє в Україні. І це не означає, що держава чи банки не бажають використати вищенаведені переваги іпотеки. Серед основних проблем неможливості реанімувати іпотечне кредитування в Україні варто виділити низький рівень кредитоспроможності населення та неможливість його довгострокового прогнозування, а також великий обсяг прострочених іпотечних кредитів у портфелях банків. Якщо перша проблема значною мірою знаходиться поза прямим впливом банків, то роботу із простроченими іпотечними кредитами банки проводять. Одним із різновидів такої роботи є реструктуризація іпотечних кредитів.

Метою статті є систематизація методів реструктуризації іпотечних кредитів і висвітлення переваг та недоліків кожного з них як для позичальника, так і для банку.

Виклад основного матеріалу. Реструктуризація зобов'язань або реструктуризація боргу (заборгованості) – це будь-яка зміна в умовах погашення зобов'язань (зміна строків і порядку погашення, комісій і процентів за банківським кредитом тощо). Реструктуризація простроченого боргу дає можливість позичальнику, по-перше, повернутися до договірною графіка погашення кредиту (як правило, сума прострочених відсотків і тіла кредиту капіталізується і рівномірно розподіляється між щомісячними платежами, а пеня списується взагалі). По-друге, реструктуризація дозволяє позичальнику разом з кредитором визначити суму щомісячного платежу за кредитом на підставі поточних реальних можливостей позичальника, а також виправити свою кредитну історію.

Для банку реструктуризація – це насамперед можливість повернути виданий кредит і скоротити розмір сформованих резервів під прострочену кредитну заборгованість, а значить – це можливість підвищити свою прибутковість.

Для реструктуризації іпотечних кредитів банки використовують різноманітні способи. Одним із найпростіших є зміна графіка платежів зі стандартного, коли щомісячна сума платежів зменшується, на ануїтетний (однакові платежі щомісяця). Для клієнта перевагою цього методу є зменшення щомісячного навантаження на сімейний бюджет, адже сума загального щомісячного платежу (тіло кредиту плюс відсотки) зменшується на 15–25 %, залежно від залишку тіла кредиту та строку кредитування. Проте є й недоліки – загальна сума переплати за кредитом збільшиться. На рис. 1 схематично зображено зміну з п'ятого періоду погашення стандартного графіка погашення на ануїтетний.

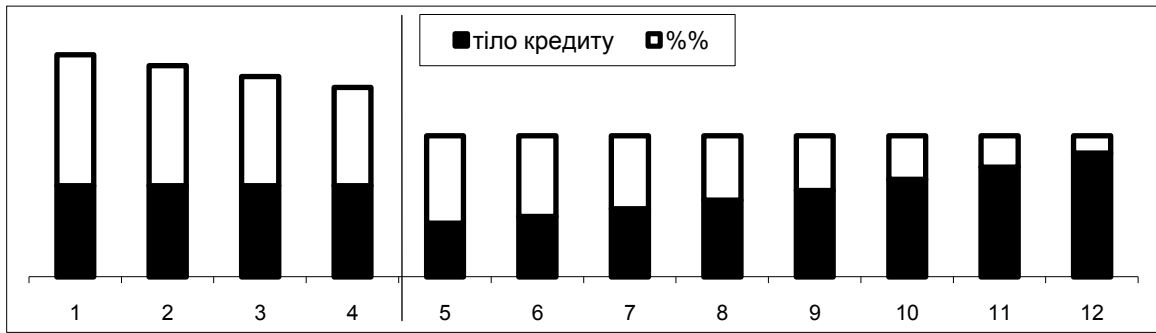


Рис. 1. Зміна стандартного графіка погашення на анuitетний

Другим напрямком реструктуризації є відстрочка платежу за тілом кредиту, як правило, строком від 3 до 12 місяців, що істотно зменшує щомісячний платіж на цей період погашення. Так звані “кредитні канікули” дають можливість вирішити тимчасові фінансові складнощі позичальника з мінімальним навантаженням за кредитом. Проте після закінчення строку відстрочки позичальник вимушений сплачувати суму за тілом кредиту більшу, ніж до “кредитних канікул”, оскільки сума платежів, що мала бути сплаченою під час пільгового періоду, пропорційно розподіляється на подальші періоди погашення кредиту. Крім того, деякі кредитні установи надають відстрочку за кредитом лише за умови підвищення відсоткової ставки у майбутньому. На рис. 2 і 3 схематично зображено надання відстрочки за тілом кредиту (“кредитних канікул”) з шостого до восьмого періоду погашення для стандартного графіка погашення без зміни відсоткової ставки та для анuitетного графіка погашення зі збільшенням відсоткової ставки на 3 %.

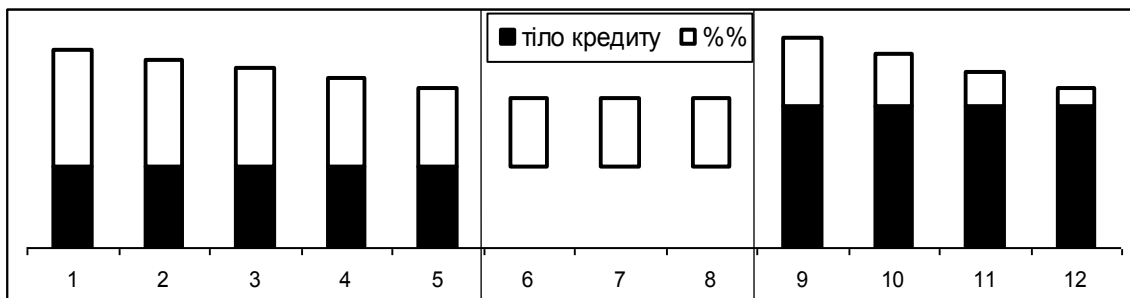


Рис. 2. Надання відстрочки за тілом кредиту для стандартного графіка погашення без зміни відсоткової ставки



Рис. 3. Надання відстрочки за тілом кредиту для анuitетного графіка погашення зі збільшенням відсоткової ставки

Більшість банків пропонують своїм клієнтам подовження строків кредитування. Це дає змогу зменшити щомісячний платіж, але в тому разі, якщо залишок строку кредитування за договором не перевищує 180 періодів, в іншому випадку цей метод дає тільки ефект збільшення переплати відсотків. Також необхідно враховувати, що строк кредитування обмежується пенсійним віком позичальника. На рис. 4 і 5 схематично зображено подовження строку повернення кредиту на 5 періодів погашення, починаючи з шостого періоду для стандартного та ануїтетного графіків погашення відповідно.

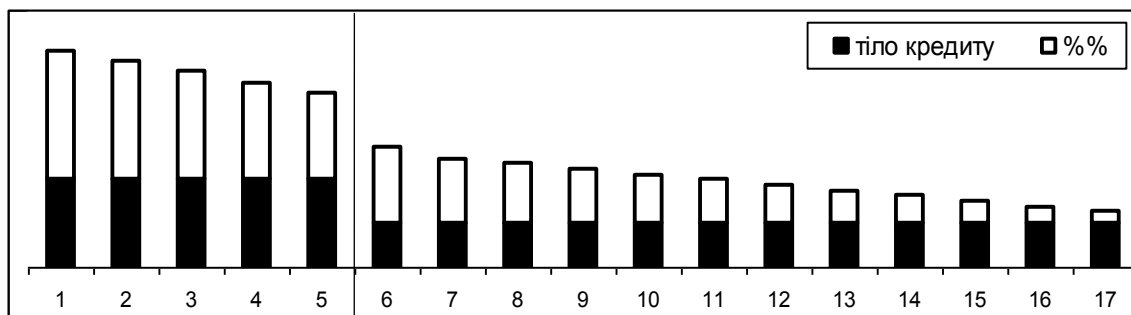


Рис. 4. Надання відстрочки за тілом кредиту для стандартного графіка погашення без зміни відсоткової ставки

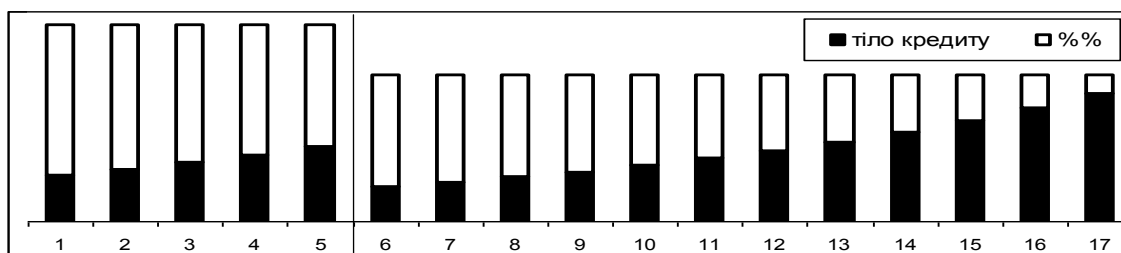


Рис. 5. Надання відстрочки за тілом кредиту для ануїтетного графіка погашення без зміни відсоткової ставки

Одним з найбажаніших для позичальника видів реструктуризації залишку кредиту є зменшення відсоткової ставки. Крім зменшення щомісячного платежу, це дає можливість зменшити загальну переплату за кредитом. Проте у більшості випадків зменшення відсоткової ставки має тимчасовий період. Інколи зниження відсоткової ставки здійснюється лише за умови дострокового погашення позичальником частини боргу або зниження відсоткової ставки на певний проміжок часу передує її подальшому збільшенню. Слід також зазначити, що в більшості банків текстом кредитного договору передбачено збільшення відсоткової ставки за порушення умов договору (своєчасність платежу, щорічне страхування об'єкта застави та ін.). У період зниження платоспроможності позичальників більшість банків готові піти назустріч своїм клієнтам, знизивши відсоткову ставку за кредитом до початкового рівня. На рис. 6 і 7 схематично зображено зниження з шостого періоду погашення відсоткової ставки по кредиту на 2 % для стандартного та ануїтетного графіків погашення відповідно.

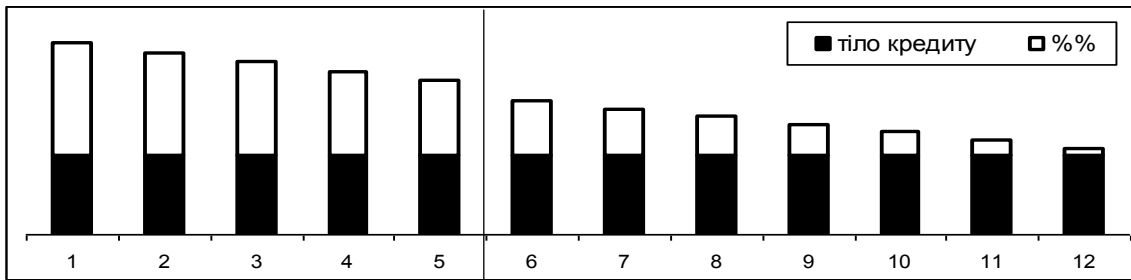


Рис. 6. Зниження відсоткової ставки для стандартного графіка погашення

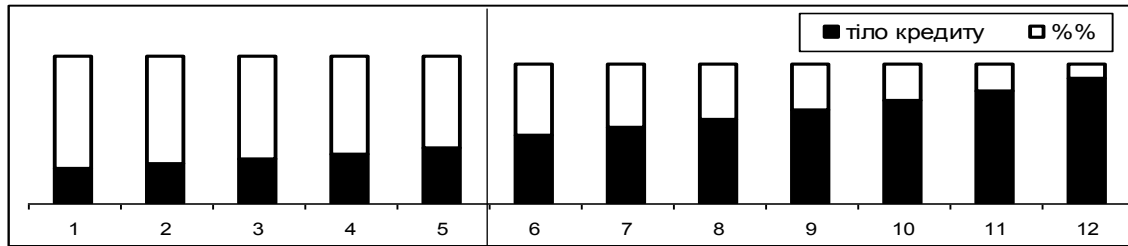


Рис. 7. Зниження відсоткової ставки для анuitетного графіка погашення

Часто до методів реструктуризації відносять і зміну валюти кредитування. Проте, бажаючи позбутися валютних ризиків, багато хто не замислюється над недоліками даного методу. По-перше, переведення заборгованості в гривню здійснюється за поточним курсом. Тобто позичальник миттєво фіксує свій збиток, що утворився як різниця курсів обміну валют на дату одержання кредиту та на дату його реструктуризації. По-друге, зміна валюти кредитування здійснюється зі зміною відсоткової ставки, як правило, з її збільшенням до того рівня, на якому здійснюється іпотечне кредитування на дату зміни валюти кредиту.

Висвітлені методи реструктуризації іпотечних кредитів використовуються як окремо один від одного, так і в комплексі. Так, на рис. 8 схематично зображено перехід зі стандартного графіка погашення на анuitетний зі збільшенням відсоткової ставки на 3 % та відстрочкою платежу за тілом кредиту на 3 періоди погашення – з п'ятого до сьомого періоду погашення.

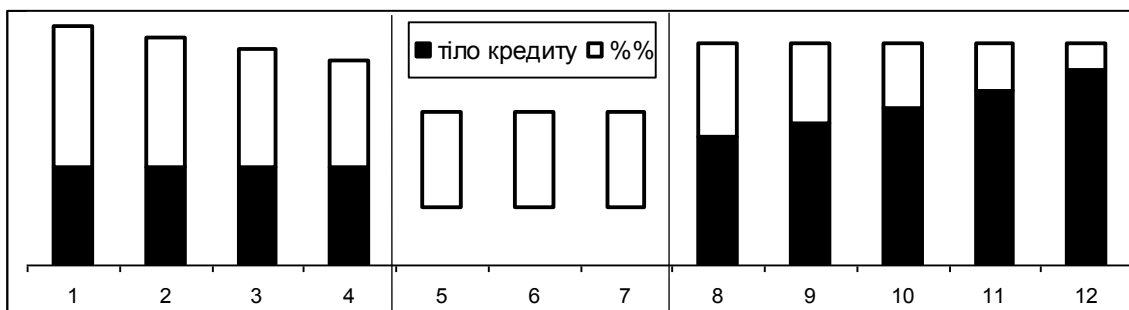


Рис. 8. Приклад комплексного методу реструктуризації іпотечного кредиту

Висновки. Отже, аналіз методів реструктуризації іпотечних кредитів показав, що реструктуризація, як правило, спрямована на зменшення

щомісячного фінансового навантаження на позичальника. У той же час банк як комерційна структура, основною метою діяльності якої є прибуток [3], не може допустити збитковості своєї діяльності. Тому всі методи реструктуризації мають на меті зменшення щомісячного платежу, але не зменшення кінцевої суми переплати за кредитом. Крім того, деякі кредитні установи, проводячи реструктуризацію іпотечного кредиту, вимагають надання додаткової застави, фінансового поручителя чи погашення значної суми кредиту. Більше того, практично всі методи реструктуризації передбачають оплату позичальником додаткових витрат, які пов'язані із внесенням змін до договорів іпотеки та їх нотаріального посвідчення.

Список літератури

1. Першин, В. Г. Організаційно-правове забезпечення впровадження іпотечного кредитування в Україні [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.07 “Теорія управління; адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право” / В. Г. Першин. – Ірпінь, 2005. – 20 с.
2. Пилипець, О. В. Удосконалення національної системи іпотеки в умовах посилення інтеграційних процесів [Текст] : дис. ... канд. екон. наук: 08.05.01 / Пилипець Олексій Володимирович. – К., 2006. – 193 с.
3. Про банки і банківську діяльність [Текст] : Закон України від 07.12.2000 № 2121-III // Урядовий кур'єр. – 2001. – № 8.

Summary

In the article the value of the mortgage loans are determined in modern terms. Exposed advantages and defects both for a borrower and for the bank of different methods of restructuring of mortgage loans, including complex method of restructuring.

Отримано 10.12.2010

Момот, О.М. Шляхи реструктуризації іпотечних кредитів: переваги та недоліки [Текст] / О.М. Момот // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: збірник наукових праць. – Суми: УАБС НБУ, 2010. – Т. 30. - С. 352-358.