

И.С. Журба,
Таврический национальный университет имени В.И. Вернадского

СПОСОБЫ РАБОТЫ БАНКОВ С ПРОБЛЕМНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ

Согласно данным аналитического агентства “Канзас”, доля проблемных ипотечных кредитов в общем ипотечном портфеле банков в Украине в конце 2008 г. составила 15-25 %. Причины следующие:

- высокая доля кредитов в иностранной валюте в ипотечном кредитном портфеле (79 % по состоянию на 01.10.2008);
- девальвация национальной валюты;
- падение реальных доходов населения и рост безработицы.

Данные факторы повлекли за собой рост гривневого эквивалента уже выданных ипотечных кредитов в иностранной валюте и ежемесячных платежей по ним с одновременным снижением кредитоспособности заемщиков.

Погашать просроченную задолженность путем реализации залога для банков невыгодно, поскольку цены на рынке недвижимости снизились (особенно в долларовом эквиваленте), спрос практически отсутствует, и сама процедура реализации залога сопряжена с дополнительными расходами для банка.

В данной ситуации оптимальным является поиск взаимовыгодного для банка и заемщика решения по реструктуризации или переуступке ипотечного кредита.

К способам реструктуризации проблемных кредитов можно отнести следующее:

- увеличение срока кредитования, благодаря чему уменьшается ежемесячный платеж заемщика;
- переход со стандартной схемы погашения кредита на аннуитетную, что также позволяет уменьшить ежемесячный платеж заемщика;
- предоставление так называемых “кредитных каникул”, предполагающих отсрочку погашения основного долга по кредиту на срок 6-12 месяцев;
- перевод кредитов в иностранной валюте в гривну;
- снижение процентной ставки на определенный период или на постоянной основе;
- “прощение” заемщику штрафов и пени в случае просрочки возврата кредита.

Переуступка кредита менее выгодна для заемщика, так как связана с передачей залоговой недвижимости другому лицу вместе с оставшейся задолженностью. Фактически банк в этом случае выдает кредит на вышеуказанную недвижимость другому заемщику, который может осуществлять выплаты по ипотечному кредиту.

Значительную помощь в решении проблемы просрочки и невозвращения кредитов оказывает государство в лице НБУ путем проведения с февраля 2009 года валютных аукционов, продавая доллары США по льготному курсу для заемщиков, погашающих ипотечные кредиты в иностранной валюте. Кроме того, НБУ разрешил досрочно погашать валютные кредиты по льготному курсу.

Также, согласно Закону Украины “О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства” (№ 800-VI от 25.12.2008), государство будет выкупать у кредиторов ипотечные ссуды, полученные физическими лицами до вступления в силу данного Закона и отнесенные к категории рискованных.

Однако в то же время Верховная Рада отклонила законопроект, предусматривавший разрешение погашать валютные ипотечные кредиты гривнями по фиксированному курсу, действовавшему на дату получения таких кредитов, но не ниже официального валютного курса НБУ.

Таким образом, вышеуказанные способы помогают остановить рост и в перспективе уменьшить долю проблемной задолженности в ипотечном кредитном портфеле украинских банков.