

*Г.Г. Ермоленко, канд. техн. наук, доц.,
И.С. Журба, Таврический национальный университет
им. В.И. Вернадского*

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНОСТРАННОГО КАПИТАЛА НА УКРАИНСКИЙ РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В 2004-2005 гг. наблюдалось стремительное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования Украины. В 2004 г. темпы роста составили 84 %, а в течение 2005 г. задолженность по ипотечным кредитам выросла в 3,38 раза (с 3,2 млрд. грн. до 10,6 млрд. грн.). При этом основная часть ипотечных кредитов (62,7 % в 2005 году) приходилась именно на ипотечное жилищное кредитование. Доля ипотечных кредитов в ВВП за этот же период выросла с 1 до 2,5 %, а доля кредитов на приобретение жилья – с 0,6 до 1,6 % (по данным АУБ).

В то же время говорить о насыщении данного рынка в ближайшее время явно не приходится. Удельный вес рынка ипотечного кредитования в ВВП в Украине значительно отстает от аналогичных показателей развитых зарубежных стран (55 % в США и 39 % в среднем в Европейском сообществе), а стремление к этим показателям доказывают колоссальные объемы спроса на кредиты со стороны населения и строительных компаний.

Таким образом, сектор ипотечного жилищного кредитования становится все более привлекательным для коммерческих банков.

Однако отсутствие долгосрочных ресурсов и низкий уровень капитализации украинских банков увеличивает риски для его дальнейшего устойчивого роста и является одним из основных сдерживающих факторов развития ипотечного жилищного кредитования украинскими банками.

Решением данных проблем может стать привлечение капитала иностранных инвесторов на украинский рынок ипотечного жилищного кредитования. Менее дорогие ресурсы иностранных банков при достаточно высоких процентных ставках на рынке позволят обеспечить значительные прибыли как банкам, привлекающим средства, так и иностранным инвесторам.

Отдельные проекты по привлечению иностранных ресурсов на украинский рынок ипотечного жилищного кредитования уже осуществляются.

Так, в начале 2004 года американская корпорация Western NIS Enterprises Fund (WNISEF) запустила пилотный проект “Международная ипотечная программа” совместно с ПроКредитБанком, 20 % капитала которого принадлежит WNISEF. После создания этой же корпорацией в 2005 году Международного ипотечного банка (МИБа), специализирующегося на ипотечном кредитовании в Украине, пилотный кредитный ипотечный портфель был передан МИБу.

Прообразом МИБа стал российский банк “Дельта Кредит”. Созданный в конце 2001 года подобным WNISEF фондом “США-Россия”, специализированный ипотечный коммерческий банк Delta Credit уже в 2004 году занимал свыше 80 % московского и 50 % – российского ипотечного рынка (по данным WNISEF).

Основным ресурсом МИБа являются средства самого фонда, Кроме того, банк намерен получать дополнительные источники финансирования через сотрудничество с международными финансовыми организациями и, размещая собственные ипотечные облигации.

Еще два примера. В мае 2005 года ЕБРР предоставил “Райффайзенбанку Украина” ипотечную кредитную линию на сумму 10 млн. долларов США. Половина кредита синдицирована на международном рынке. Это был второй кредит в рамках кредитной программы на сумму 30 млн. долларов, начатой ЕБРР в 2004 году.

В августе 2005 года Международная Финансовая Корпорация (МФК) подписала соглашение с АППБ “Аваль” о предоставлении субординированного кредита в размере 50 млн. долл. США в качестве вноса в дополнительный капитал банка. Это наибольшая на тот момент по объему инвестиция МФК в финансовый сектор Украины.

Необходимо отметить, что и АППБ “Аваль”, и “Райффайзенбанк Украина” по итогам 2005 года входят в число лидеров ипотечного рынка Украины, занимая 3-ю и 5-ю позицию по величине рыночной доли соответственно (по данным АУБ). Хотя МИБ в семерку лидеров не вошел.

Проведя исследование зарубежного опыта привлечения иностранного капитала на рынок ипотечного кредитования, можно предложить следующие основные способы вложения иностранного капитала:

- предоставление украинским банкам кредитных линий на цели ипотечного кредитования;
- вложения в капитал украинских банков;
- вложения в ипотечные облигации.