

**В.О. Супрун,**  
*Харківський інститут банківської справи  
Університету банківської справи НБУ*

## **ОРГАНІЗАЦІЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В БАНКАХ УКРАЇНИ**

Особливо важливим стратегічним питанням для зменшення ризиків іпотечного кредитування є політика кредитної установи та держави в галузі іпотечних стандартів, яка спрямована на створення безризикових активів. Так, у США, де іпотечне кредитування вважається одним із найрозвиненіших порівняно з іншими країнами, саме стандартизація іпотечних кредитів Федеральною житловою адміністрацією стала поштовхом до розвитку вторинного ринку іпотеки.

З метою виявлення загальної інформації про особу потенційного позичальника, яка дозволяє зробити попередній висновок про придатність такої особи бути позичальником за іпотечним кредитом фахівцем банку проводиться попереднє опитування шляхом заповнення потенційним позичальником стандартної форми аплікації – заяви на отримання іпотечного кредиту.

У ході попереднього опитування фахівець банку визначає потреби потенційного позичальника в іпотечному кредиті, і в разі позитивного попереднього висновку про можливість надання такого кредиту банк інформує позичальника про стандартні вимоги до надання іпотечних кредитів. Зокрема, банк інформує позичальника про вимоги до плато- та кредитоспроможності позичальника; умови забезпечення виконання зобов'язань позичальника за кредитом іпотекою, включаючи значення коефіцієнта LTV (LOAN-TO-VALUE RATIO) – відношення суми наданих банком коштів до оціночної вартості предмета іпотеки; перелік документів, які мають бути надані позичальником, і умови використання цих документів банком; умови надання позичальником повноважень банку на перевірку інформації про працевлаштування позичальника, його доходи, кредитну історію; порядок укладення та умови кредитного та іпотечного договорів; вимоги до оцінки предмета іпотеки, визначення його фізичного стану і правового статусу; максимальний розмір іпотечного кредиту, розмір плати за кредит та порядок його погашення; розмір всіх грошових зборів і витрат, які будуть понесені позичальником у зв'язку з укладенням кредитного та іпотечного договорів.

Дані про сукупний дохід позичальника та про розмір його щомісячних зобов'язань використовуються відповідальним фахівцем банку для розрахунку коефіцієнтів РТІ та ОТІ. Коефіцієнт РТІ (PAYMENT-TO-INCOME RATIO) – платіж до доходу – відношення суми періодичних платежів позичальника за іпотечним кредитом, включаючи сплату частини основного боргу, процентів за кредитом, інших винагород банку,

будь-яких податкових платежів у зв'язку з кредитним іпотечним договором, витрат на страхування предмета іпотеки та інших страхових платежів до сукупного доходу позичальника за той же період. Коефіцієнт ОТІ (OBLIGATIONS-TO-INCOME RATIO) – зобов'язання до доходу – відношення загальної суми всіх періодичних зобов'язань позичальника до чистого сукупного доходу позичальника за той же період.

Отже, стандарти встановлюють єдині вимоги до надання іпотечних кредитів, уніфікують процедуру їх надання, сприяють запровадженню типових форм документів та методик, які використовуються при наданні іпотечних кредитів, та визначають єдині критерії відповідності суб'єктів ринку іпотечного кредитування функціям, що ними виконуються. Таким чином, можна зробити висновок, що організація іпотечного кредитування в банківських установах України здійснюється за загальними правилами, основні положення яких закріплені в стандартах іпотечного кредитування, які розроблені Українською національною іпотечною асоціацією спільно з Національним банком України.

**С.С. Шумська, канд. екон. наук,**  
*ДУ "Інститут економіки та прогнозування НАНУ", м. Київ*

## **ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ БАНКІВ З РОСІЙСЬКИМ КАПІТАЛОМ В УКРАЇНІ**

Збільшення впливу російського капіталу на банківську систему України ставить на порядок денний питання детального аналізу його поведінки. З точки зору виділення основних тенденцій розвитку банків з російським капіталом та особливостей діяльності стосовно інших іноземних банків було обрано часовий проміжок 2007 – I квартал 2010 рр. (період: стабільний розвиток – криза – поступова стабілізація й вихід з кризи) і розглянуто у системі координат усієї банківської системи та іноземних банків, що функціонують в Україні (табл. 1).

*Таблиця 1*

### **Динаміка розвитку банків з російським капіталом**

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010 – I кв.</b>
<i>у % до загального обсягу по банківській системі України</i>				
Статутний капітал	3,0	4,6	8,1	7,5
Власний капітал	2,5	3,8	8,7	7,4
Активи	3,0	4,3	8,0	8,1
Кредити	4,1	5,3	9,1	9,4
Фінансові результати банків	1,1	2,0	10,5	6,5
Зобов'язання	4,2	5,2	8,9	9,2