Черкаський інститут банківської справи

Університету банківської справи

Національного банку України (м. Київ)

Реферат

з дисципліни: «Іпотечний ринок»

на тему: «Проблеми розвитку іпотечного ринку в Україні»

Розвиток ринку іпотечного кредитування зараз визначений одним з пріоритетних напрямків діяльності Кабінету Міністрів України, адже завдяки ньому можна вирішити низку проблем, що стосуються різних сфер національної економіки. Незважаючи на зростання українського ринку іпотеки, він все-таки залишається малорозвиненим. За інформацією Української національної іпотечної асоціації (УНІА) та Міжнародного іпотечного банку (МІБ), обсяги іпотечного кредитування в Україні 2005 року сягнули 10 млрд. гривень. Це близько 2% ВВП України (у розвинутих країнах вона сягає більше половини ВВП) та, приблизно, 7% загального кредитного портфеля українських банків. Найактивнішими банками, які контролюють значні частки ринку іпотечного кредитування в Україні, є Райффайзен Банк Аваль, Приватбанк, Укрсоцбанк, Брокбізнесбанк та ін. Конкуренція посилюється зі сторони іноземних колег. Так Міжнародний іпотечний банк, створений американським Western NIS Enterprise Fund, ставить за мету стати лідером ринку іпотечного кредитування завдяки доступу до дешевих ресурсів, якості свого продукту та ефективності обслуговування клієнтів.

Наявні світові тенденції свідчать про те, що сучасні іпотечні ринки формуються в основному зобов’язаннями, забезпеченими житловою іпотекою. Та в практиці українських банків комерційна іпотека в якості забезпечення має значні переваги. І це дуже прикро, адже саме від “надійності” кредитів, що забезпечені нерухомістю, залежить довіра іноземних інвесторів до вітчизняного ринку.

В європейських розвинених країнах кредити видаються строком на 15-30 років під 7-10% річних. У середньому родині доводиться віддавати 30% від всього доходу. Завдяки іпотеці можна оплатити 70% вартості житла. Підтримує також держава. Наприклад, в Бельгії, вона, по суті, списує половину цієї суми. Держава встановлює загальні правила, забезпечуючи ефективність взаємодії всіх учасників процесу житлового кредитування, а також прямими чи опосередкованими методами використовує бюджетні засоби для залучення додаткових інвестицій в житлову сферу. Державне регулювання іпотечного кредиту пов’язане насамперед із державними субсидіями, гарантіями і страхуванням. Мета цих заходів – зробити іпотечний кредит доступнішим для широкого загалу юридичних та фізичних осіб.

Щодо державної підтримки в Україні, то програма молодіжного кредитування, яку реалізував Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву при Держкомітеті у справах сім’ї та молоді, вже не діє. 1 січня 2005 р. набрала сили постанова уряду, за якою державні службовці, які потребують поліпшення житлових умов (відповідно до законодавства), мають право на отримання безпроцентного кредиту для житлового будівництва і придбання квартири або індивідуального житлового будинку. Кредитувати держслужбовців уповноважений Державний ощадний банк України (“Ощадбанк”). Цієї підтримки явно недостатньо, щоб забезпечити житлом усіх бажаючих.

**В Україні зараз у спорудження житла бюджетні кошти майже не вкладаються,** тому основними інвесторами виступають громадяни. За оцінками спеціалістів, сьогодні претендувати на участь в програмах іпотечного житлового кредитування можуть від 6 до 15% населення. В середньому, забезпечення житлом в Україні становить 20 кв.м. на особу, що в 2-3 рази менше, ніж у розвинутих країнах.

На даному етапі розвитку іпотеки необхідна більша державна підтримка. Так державою має здійснюватись субсидування цільових ощадних рахунків, призначених для придбання нерухомості, її реконструкції чи ремонту; оплата частини відсоткової ставки за іпотечним кредитом; вилучення із суми, оподаткованої прибутковим податком, відсотків за іпотечним кредитом.

Зараз найгострішою проблемою є **практично відсутність в Україні довгострокового кредитування банками населення**. Банки воліють без ризику обертати короткострокові засоби. Заважає наявність великої кількості ризиків для кредиторів, які працюватимуть за програмою іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості. Зараз банки в основному фінансують операції іпотечного кредитування за рахунок депозитів фізичних осіб, строк яких не перевищує трьох років, а іпотечні кредити надаються тільки від трьох років.

Крім того, конкуренція спонукає збільшувати депозитні відсоткові ставки. Все це збільшує процентні ризики та зменшує ліквідність банку. Завищення вартості кредитів, що надаються, значною мірою зумовлюється: високою ціною залучених ресурсів; зростанням інфляції та зниженням ринкової вартості застави; несвоєчасним виконанням кредитних зобов’язань; ризиками, пов’язаними з правовими і судовими складнощами при відчуженні житла-предмета застави, а також із проблематичним виселенням боржника та продажем на торгах предмету застави. Існують складнощі у оцінці платоспроможності позичальника, адже значну частку доходів населення складають неофіційні доходи, які банк повинен враховувати при прийнятті рішення про видачу кредиту. Головна вимога до клієнтів – це їх платоспроможність, наявність стабільного джерела доходів. Також у позичальника бажаною є конкурентоспроможна професія (люди професій, пов’язаних з комерційною діяльністю, отримують зарплату незалежно від бюджетного фінансування – це юристи, економісти, менеджери різних рівнів). Оцінка фактичної платоспроможності позичальника є поки що невирішеною проблемою, яка суттєво обмежує можливість розвитку іпотечно-житлового кредитування. При доходах сім'ї менше 1000 доларів у місяць, обслуговувати іпотечний кредит просто нереально. Тому і доступність його в Україні не перевищує 5%.

Негативною стороною українського ринку житлового іпотечного кредитування є **тенденція до поступового збільшення частки кредитів, які надаються в іноземній валюті** (приблизно 24% кредитів видаються в гривні), а якщо вони надаються в національній валюті, то існує певне валютне хеджування, яке прив’язане до котировок, що по суті робить ці кредити також валютними. Це все зумовлено як негативними інфляційними очікуваннями, так і традиційно орієнтованою на іноземну валюту формою розрахунку на вторинному ринку житла. Переваги, які віддаються банками довгостроковому кредитуванню населення в іноземній валюті (в основному дол. США) пояснюються не тільки намаганням мінімізувати певні ризики, але й тим, що розрахунки на вторинному ринку житлової нерухомості традиційно проводяться в іноземній валюті. Обсяги вторинного ринку такої нерухомості більше ніж удвічі перевищують обсяги первинного, що яскраво видно на прикладі м. Києва, де надається велика частка таких кредитів. Зростанню обсягів іпотечних кредитів, номінованих в національній валюті, заважає брак таких інструментів управління ризиками, як індексація основного зобов’язання та використання плаваючої процентної ставки. В певній мірі цьому протидіє недостатня об’єктивність (прогнозованість) певних показників, які придатні для використання в якості індикаторів, зокрема облікова ставка, індекс інфляції, доходність ліквідних базових фондових інструментів та певні особливості механізмів курсоутворення національної грошової одиниці.

Хоча упродовж 2001–2006 років спостерігалась стабільність гривні, серед населення існують інфляційні очікування та недовіра до національної валюти. Це все, зменшує можливість довгострокового кредитування. Тому, в умовах інфляції, коли вартість доходів населення України постійно знижується, доцільно вибрати інструмент застави з подвійним індексом. Особливістю такої практики є перенесення частини платежів у часі залежно від реального доходу позичальника. Проте, у випадку відстрочки платежів баланс кредиту збільшуватиметься, що може призвести до проблеми ліквідності. Реально вона постає лише тоді, коли банк тримає значну частину своїх активів (понад 30%) у формі кредитів такого виду. Тому НБУ повинен узяти на себе функції надання допомоги іпотечним інститутам (кредитору) у вирішенні проблем з ліквідністю.

**Незважаючи на всі перешкоди, в Україні поступово створюються передумови для розвитку іпотечного ринку.** 8 жовтня 2004 р. постановою уряду створена Державна іпотечна установа зі статутним капіталом 50 млн грн . Основною метою діяльності Державної іпотечної установи є рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів. Передбачається, що ця установа активно випускатиме корпоративні облігації і залучатиме кредити міжнародних фінансових організацій (наприклад, Світового банку, Європейського банку). Адже, щоб мати можливість надавати іпотечні кредити під 7-8% річних на строк до 30 років, потрібен статутний фонд близько 1 млрд гривень. Тут виникає ще одна проблема: сьогодні на ринку попитом користуються корпоративні облігації з дохідністю не менше 15%, що значно вище ставок по житлових іпотечних кредитах. Тому залучення коштів для іпотечної компанії може бути дорожчим, ніж розміщення їх в банках.

Торік значний вплив на розвиток українського ринку іпотечного кредитування мала світова фінансова криза. Це призвело до уповільнення темпів його розвитку. Разом із тим у 2008 р. розширилась система рефінансування ДІУ, яка на початок поточного року нараховувала 80 банків.

Наприкінці минулого року у вітчизняній економіці різко знизився попит на продукцію та послуги, внаслідок чого зросла кількість банкрутств, скорочень і звільнень. Негативний вплив на економічний розвиток також мали заборона Національним банком дострокової видачі депозитів і замороження надання іпотечних кредитів. На ринку нерухомості спостерігалося різке падіння цін за досить короткий термін. Попри це, на ньому переважають песимістичні настрої, оскільки ціни знижуються під впливом потужної світової фінансової кризи.

Основними чинниками, які впливають на розвиток іпотечного ринку, є банкрутства компаній, масові скорочення персоналу, підвищення банками процентних ставок за кредитами, а також різке падіння курсу гривні відносно світових валют.

Слід зазначити, що ситуація на іпотечному ринку України у IV кварталі 2008 р. стала логічним продовженням тих тенденцій, що спостерігалися у попередньому кварталі.

Згідно з даними УНІА, темпи зростання загального іпотечного портфеля українських банків у ІV кварталі 2008 р. склали 34,3% або 21465 млн. грн. У порівнянні з попереднім кварталом темпи зростання іпотечного кредитування збільшилися на 19%, а у порівнянні з ІV кварталом 2007 р. – на 11,9%. Проте, останні тенденції щодо зміни макроекономічної ситуації в Україні та валютного курсу (гривня впала відносно долара майже на 60%) свідчать, що зростання іпотечного ринку України майже повністю зупинилося та склало близько 3,7%.

За станом на 1 січня 2009 р. загальний обсяг іпотечного портфеля банків в Україні становив 107,6 млрд. грн. Темпи зростання іпотечного портфеля (34,3%) випередили темпи зростання загального кредитного портфеля банків (29,7%) та портфеля кредитування фізичних осіб (31,7%). У результаті, частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків за звітний період збільшилася з 14,2% до 14,7%, а в портфелі кредитування індивідуальних клієнтів – з 38,6% до 39,3%.

Зростання загального кредитного портфеля українських банків і портфеля кредитування фізичних осіб викликано лише зміною валютного курсу і не відображає реальної ситуації на ринку. Торік спостерігалося зменшення рівня валютизації на іпотечному ринку України, що було пов’язано з переходом ринку на розрахунки в національній валюті у зв’язку з падін-ням курсу долара. Однак, у ІV кварталі 2008 р. дефіцит гривневих ресурсів та різке підвищення курсу іноземних валют відносно гривні призвели до зменшення частки гривневого сегмента. Як наслідок, частка кредитів, виданих у національній валюті, зменшилася з 28,2% до 22%.

Варто наголосити, що з жовтня минулого року банки України майже припинили кредитування, внаслідок чого спостерігалася тенденція щодо зменшення попиту на іпотечні продукти. Така ситуація є цілком логічною, оскільки громадяни, не маючи змоги отримати нові кредити, намагалися повернути ті кредити, які вони мали. Тому у кількісному виразі приріст іпотечних кредитів є негативним. З іншого боку, попит на кредити в Україні існує, але відсутні передумови реалізації цього попиту, адже через постанову НБУ «Про додаткові заходи щодо діяльності банків» банки майже припинили кредитування будь-яких галузей.

У ІV кварталі 2008 р. у структурі виданих іпотечних кредитів частка споживчих позик зросла з 50,6% до 52,1%. Водночас, частка кредитів на житло зменшилася з 43,7% до 42,9%, а частка кредитів на приватне житлове будівництво – з 1,5% до 1,3%. Частка кредитів на купівлю земельних ділянок залишилася незмінною – 1,3%. У цілому за жовтень-грудень минулого року було видано лише 10% від тієї кількості кредитів, що за-звичай видавалися банками за один квартал.

За станом на 1 січня 2009 р. середні розміри заборгованості за іпотечними кредитами на балансах українських банків були такими: кредити на купівлю житла – 250,2 тис. грн.; кредити на споживчі цілі – 168,7 тис. грн.; кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 325,1 тис. грн.; рефінансування – 321,7 тис. грн.; кредити на купівлю земельної ділянки – 628,3 тис. грн.; кредити на комерційні цілі під заставу житла – 636 тис. грн.

У жовтні-грудні 2008 р. лідером іпотечного ринку був «Укрсиббанк» (ринкова частка 18,04%). Друге місце посів «Укрсоцбанк» (12,92%), третє – «ОТП Банк» (11,86%), четверте – «Райффайзен Банк Аваль» (10,69%), п’яте – «Надра Банк» (7,44%).

У звітному періоді спостерігалося певне збільшення рівня концентрації іпотечного ринку України. Зокрема, сукупна частка п’яти банків-лідерів становила 60,95% іпотечного ринку (в IV кварталі 2007 р. цей показник дорівнював 60%). Водночас, частка десяти банків-лідерів становила 80,1% (в IV кварталі 2007 р. – 78,1%).

За станом на початок поточного року медіанні процентні ставки за іпотечними кредитами в національній валюті становили 22,8%, у доларах США – 16,4%, у євро – 15,7%.

Згідно з даними Державної іпотечної установи, у минулому році відбулося розширення системи рефінансування ДІУ. На початок 2009 р. до неї входили вже 80 банків-партнерів.

У цілому, до системи рефінансування ДІУ, згідно з класифікацією НБУ за обсягами активів, входять – 17 банків першої групи (із 18 банків групи), 11 банків другої групи (із 20 банків групи), 7 банків третьої групи (із 24 банків групи) та 45 банків четвертої групи (із 120 банків групи).

В 2008 р. ДІУ здійснила рефінансування банків-партнерів на загальну суму близько 2280 млн. грн., що в два рази більше за аналогічний показник 2007 р.

За станом на початок 2009 р. найактивнішими банками, які здійснювали кредитування фізичних осіб за програмою ДІУ, були такі: «Приватбанк», «Родовідбанк», «Укрпромбанк», «Фінанси та Кредит», «Актив-банк», «Кредитпромбанк», «Терра-Банк», «Енергобанк», «Меркурій», «Трансбанк».

На початку лютого поточного року наглядова рада Державної іпотечної установи своїм рішенням продовжила дію ставки рефінансування іпотечних кредитів на рівні 13,5% річних, з правом перегляду розміру ставки рефінансування за результатами розміщення облігацій під державну гарантію та іпотечних облігацій. Така ставка залишається незмінною з травня 2008 р.

За інформацією ДІУ, Національний банк здійснюватиме рефінансування банків під забезпечення цінними паперами установи. Так, до переліку цінних паперів, які можуть роз-глядатися НБУ у якості прийнятного забезпечення кредитів рефінансування у I кварталі 2009 р., крім інших, включено звичайні іпотечні облігації ДІУ та облігації ДІУ з додатковим забезпеченням у формі державної гарантії за зобов’язаннями емітента, яка видана урядом.

**Отже, перспективи розвитку іпотеки в Україні** значно залежать від економічного зростання, стабільності цін та обмінного курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування - це надійний і вивірений спосіб залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, дозволять мобілізувати в значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки. Лише в такому разі в Україні можлива поява зарубіжних портфельних інвесторів, які, через придбання іпотечних цінних паперів, здійснюватимуть інвестування української економіки.

Список використаної літератури

1. Волков С., Шемчушенко Г. Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. //Вісник НБУ. - 2003. - №6. - С.49-55.

2. Долгий Л. Роль і місце іпотечного кредитування в умовах відновлення агропромислового виробництва та реальне значення ціни землі як об’єкта застави. //Вісник НБУ. - 2003. - №1. - С.26.

3. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок. //Вісник НБУ. - 2003. - №9. - С.18-22.

4. Євтух О.Т. Іпотека: теорія і практика.-Луцьк, 1999.- 476с.

5. Закон України “Про іпотеку” від 05.06.2003 року №898-IV. //Відомості Верховної Ради України.- 2003.-№ 38.-С.313.

6. Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” від 19.06.2003 року №979-IV.

7. Лагутін В.Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування. //Фінанси України . - 2004. - №1.

8. М’якишевська О.М. Стан і перспективи іпотечного кредитування // Фінанси України . - 2003. - № 11.

9. Паливода К. Проблеми іпотечного кредитування під заставу житла та програми фінансування масового будівництва житла в Україні. //Вісник НБУ. - 2003. - №9. - С. 44-49.

10. Ревуцька Н. Iпотечне кредитування: зарубiжний досвiд i перспективи розвитку в Украiнi. //Цiннi папери України. - 2004. - №2(290).

11. Ткаченко О., Заруцька О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україн. і//Вісник НБУ.-2004.- № 9. - С.5-7.

12. Юргелевич С. Основні принципи іпотеки та іпотечне кредитування. //Вісник НБУ. -2002.-№1.-С.33-35.