

БЕЛКОВА Т. В.

кандидат економічних наук

Харків

Інвестиційно-фінансова діяльність, як і сучасна економіка в цілому, немислима без участі позичкового капіталу (кредитування). Найбільшою мірою на кредитних взаєминах будуються капіталомісткі галузі й види діяльності, наприклад, будівництво. Тому існування у фінансово-економічній системі суспільства стабільно й надійно функціонуючої підсистеми кредитування будівельної індустрії є сьогодні одним з найбільш значимих показників розвитку й запорукою стабільності самого суспільства.

УДК 336.717.061

АНАЛІЗ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ В УМОВАХ КРИЗИ

Іпотечне кредитування в Україні в передкризовий період розвивалося дуже стрімкими темпами. Якщо в 2004 р. питома вага іпотечних кредитів в ВВП складала 1%, то в 2007 р. – вже близько 9%. Обсяг іпотечних кредитів, наданих українськими комерційними банками, виріс із 3 млрд грн у 2004 р. до 57,2 млрд грн у 2007 р., а в жовтні 2008 р. – 80,1 млрд грн [1]. Настільки стрімкі темпи зростання пояснюються, насамперед, недостатньою розвиненістю даного ринку – житлове кредитування в Україні почало розвиватися зовсім недавно.

Загальний обсяг нових кредитів у листопаді 2010 року збільшився до 111,6 млрд грн порівняно з жовтнем і перевищив середній обсяг за попередні 12 місяців (87,3 млрд грн) [2].

Структура іпотечного кредитування на квітень 2010 року була такою: кредити на споживчі цілі – 52,7%;

кредити на купівлю житла – 42,9%; кредити на комерційні цілі під заставу житла – 1,5%; кредити на купівлю земельних ділянок – 1,4%; кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 1,1%; кредити на рефінансування – 0,4% [3].

На початку 2008 р. у зв'язку зі світовою кризою, яка спричинила обмеження ліквідності банківської системи, були посилені вимоги до оцінки платоспроможності позичальника, а також оцінки нерухомості, продиктовані стабілізаційною постановою Національного банку України № 458, яке набуло чинності в лютому 2008 р. Це суттєво ускладнило видачу іпотечних кредитів. У результаті забудовникам стало складніше реалізовувати проекти, а покупцям – купувати. Весною 2008 р. 80% договорів по іпотечних кредитах було розірвано, у зв'язку з чим ціни на нерухомість взимку цього року знизилися приблизно на 25%. Наслідком всього цього стало значне зниження темпів приросту іпотечного кредитування.

Крім того, на розвиток іпотечного кредитування негативно вплинули такі фактори, як низький рівень забезпечення іпотечних кредитів довгостроковими депозитними ресурсами, часткова монополізація іпотечного ринку, недосконалість системи міжбанківського використання кредитних історій позичальників та ін.

У зв'язку з кризою кількість банків, які працюють на ринку іпотечного кредитування, різко знизилася. Якщо на кінець 2008 р. такі послуги надавали понад 90 банківських, то в жовтні 2009 – тільки 9 (з них 3 кредитували житло на первинному ринку, 7 – на вторинному) [4]. На січень 2011 р. кількість таких банків зросла до 25 [1].

У табл. 1, 2 і 3 представлено порівняльні умови кредитування деяких банків на покупку нерухомості на вторинному ринку на січень 2008 р., на жовтень 2010 р. та на січень 2011 р. [5].

Крім платежів, наведених в табл. 1, позичальник повинен заплатити державне мито, збір до Пенсійного

Таблиця 1

Кредити на придбання житла (на 21 січня 2008 р.)

Назва банку	Максимальний період кредитування, років	Мінімальний розмір первісного внеску, %	Валюта	Кредитна ставка, %			Одноразова комісія, % від суми кредиту	Вартість страхування	
				5 років	10 років	20 років і більше		нерухомості, % від суми залогової вартості майна	життя позичальника, % від суми кредиту
ПриватБанк	30	0 – 30	грн	15,00	15,00	15,00	3,00	—	—
Райффайзен Банк Аваль	20	15	грн	14,75	14,75	14,75	1,50	0,60	—
УкрСиббанк	21	0 – 30	грн	13,50 – 14,00	13,50 – 14,00	13,50 – 14,00	1,50% + \$20	0,30	—
Укрсоцбанк	25	15 – 25	грн	13,25	13,25	13,25	0,99	0,30	—
Альфа-Банк			грн	15,50 – 16,00	16,25	16,75 – 17,00	1,00 – 2,00	0,30	0,30
Universal Bank	30	0 – 15	грн	16,95 – 17,45	16,95 – 17,45	9,45 – 9,95	1,00% + 500 грн	0,25	—

Таблиця 2

Кредити на придбання житла (на 11 жовтня 2010 р.)

Назва банку	Максимальний період кредитування, років	Мінімальний розмір первісного внеску, %	Валюта	Кредитна ставка, %			Одноразова комісія, % від суми кредиту	Вартість страхування	
				5 років	10 років	20 років		нерухомості, % від суми залогової вартості майна	життя позичальника, % від суми кредиту
Укрсоцбанк	20	від 40	грн	21,75	21,75	21,75	1,98	0,45	1,00
Universal Bank	20	від 30	грн	16,95*	16,95*	16,95*	1,50	0,25	—
			грн	22,20	22,20	22,20	1,50	0,25	—
Піреус Банк	20	30,00 – 49,99	грн	17,50	17,50	17,50	1,50	0,30	—
Фінанси та кредит	10	від 40	грн	24,00	24,00	—	2,00	0,30	0,35
Мегабанк	10	від 50	грн	25,00	25,00	—	3,00	0,30	0,30
Всеукраїнський Банк Розвитку	10	від 30	грн	18,00**	18,00**	—	—	0,50	0,53

* – плаваюча процентна ставка; ** – щомісячна комісія (0,45% від залишкової суми кредиту).

Фонду, за оформлення договору застави, за послуги нотаріуса та експертну оцінку нерухомості.

Станом на жовтень 2010 р. ПриватБанк, Райффайзен Банк Аваль, УкрСиббанк та Альфа-Банк кредити на покупку житла не надають.

З табл. 1 і 2 видно, що умови кредитування суттєво змінилися. Якщо в передкризовий період банки надавали кредит на термін до 30-ти років, то на жовтень 2010 р. строк кредитування в основному не перевищує 10-ти років. Якщо мінімальний первісний внесок в 1-й половині 2008 р. складав від 0% від суми кредиту, то на кінець 2010 р. – від 30%. Значно зросла річна процентна ставка.

Знижуються також середні процентні ставки по іпотечним кредитам в Україні. З початку 2010 р. процентні ставки в національній валюті знизилися приблизно на 3 – 5 п.п. На жовтень 2010 р. ставки по іпотечних кредитах коливаються в банках від 22 до 24% річних у гривні. На початку 2011 р. процентні ставки продовжують знижуватися, та за оцінкою УНІА [1] складають 18 – 19% річних, а на кінець року за прогнозом знизяться на 3 – 4 п.п.

Динаміку середніх процентних ставок на житло на вторинному ринку за даними УНІА [1] представлено на рис. 1.

Таблиця 3

Кредити на придбання житла (на 11 січня 2011 р.)

Назва банку	Максимальний період кредитування, років	Мінімальний розмір первісного внеску, %	Валюта	Кредитна ставка, %			Одноразова комісія, % від суми кредиту	Вартість страхування	
				5 років	10 років	20 років		нерухомості, % від суми залогової вартості майна	життя позичальника, % від суми кредиту
Укрсоцбанк	20	від 40	грн	18,75*	18,75*	18,75*	0,99	0,30	—
Universal Bank	20	від 30	грн	16,95*	16,95*	16,95*	1,50	0,25	—
			грн	22,20	22,20	22,20	1,50	0,25	—
Піреус Банк	20	30,00 – 49,99	грн	17,50	17,50	17,50	1,50	0,30	—
		від 50	грн	17,00	17,00	17,00	1,50	0,30	—
Фінанси та кредит	10	від 40	грн	24,00	24,00	—	1,00	0,30	0,35
Мегабанк	10	від 60	грн	19,99	19,99	—	3,00	0,30	0,30
		від 50	грн	21,00	21,00	—	3,00	0,30	0,30
		від 40	грн	22,00	22,00	—	3,00	0,30	0,30
Всеукраїнський Банк Розвитку	10	від 30	грн	12,00**	12,00**	—	—	0,50	0,53
		від 30	грн	0,00***	0,00***	—	—	0,50	0,53

* – плаваюча процентна ставка;

** – щомісячна комісія (0,60% від залишкової суми кредиту);

*** – щомісячна комісія (1,03% від залишкової суми кредиту).

З табл. 3 видно, що за період з жовтня 2010 р. по січень 2011 р. у досліджуваних банків відбулися такі зміни: знизилася процентна ставка (Мегабанк, Всеукраїнський Банк Розвитку); знизилася величина одноразової комісії (Укрсоцбанк, Фінанси та Кредит); з'явилися нові програми кредитування (Укрсоцбанк, Піреус Банк, Мегабанк, Всеукраїнський Банк Розвитку). Деякі банки знижують процентну ставку за рахунок зміни її на плаваючу. Це, наприклад, Укрсоцбанк, який фіксовану процентну ставку 21,75% річних змінив на плаваючу 18,75%. Всеукраїнський Банк Розвитку знизив плаваючу процентну ставку з 18% до 12% або 0% з одночасним введенням щомісячної комісії відповідно 0,6% та 1,03%.

Таким чином, можна зробити висновок, що величина платежів за іпотечним кредитуванням за останні декілька місяців знижується, тобто знижується ефективна процентна ставка.

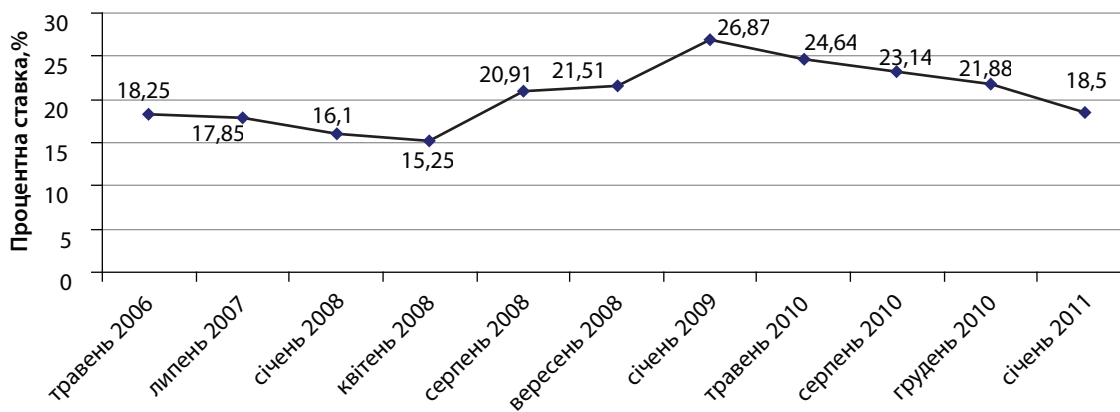


Рис. 1. Динаміка середніх процентних ставок на житло на вторинному ринку з терміном кредитування 10 років

Зниження ставок по кредитах відбувається завдяки зниженню банками процентних ставок по депозитах і, відповідно, здешевленню ресурсної бази для кредитування. Однак у більшості банків потенціал для зниження ставок по кредитах обмежений поточною вартістю ресурсної бази, що залучалася ще в 2009 р. під процентні ставки порядку 22 – 24% річних [1]. Подальше зниження кредитних ставок можливо після заміни дорогих ресурсів більш дешевими по завершенню строку закінчення депозитних договорів, що відбудеться не раніше кінця 2010 – початку 2011 року. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Українська національна іпотечна асоціація [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>
2. Офіційний сайт Національного Банку України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>
3. Іпотечний ринок в Україні [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.securities.org.ua>
4. Іпотека в Україні [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.net.ua>
5. Рейтинги кредитов на покупку жилья на первичном и вторичном рынке на 11.10.2010 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.prostobank.ua>