

Ягупова К.А.

УДК [336.77:332.2](477)

ПРОГРАМИ ПІЛЬГОВОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Пільгові кредити на житло стають дедалі популярними, поки звичайні – недоступними для середньостатистичного українця. Зростає попит на кредити за програмою пільгової іпотеки і з рефінансуванням у Державної іпотечної установи (ДІУ). За минулий рік зросла і їхня пропозиція у великих банках.

Програма рефінансування банківських іпотечних кредитів Державною іпотечною установою була запущена влітку 2011 року і до кінця минулого року ДІУ встигла викупити у банків 290 іпотечних кредитів фізосіб. За наступні півроку – до середини 2012 року – установа рефінансувала ще 370 кредитів, а до кінця серпня 2012 року їхня кількість досягла 680.

Така затребуваність позик на житло за програмою ДІУ має свої причини.

Насамперед, вартість кредитів. Середні реальні ставки за звичайними кредитами банків на купівлю житла ростуть: за даними компанії «Простобанк Консалтинг» станом на 27.08.2012 р. з початку 2012 року їх збільшення в середньому склало 0,5 в. п. за різними термінами, а за рік середні реальні ставки зросли на 3-3,3 в. п., або на 15-20% від свого попереднього значення.

Водночас середні реальні ставки за позиками з рефінансуванням у ДІУ залишаються майже незмінними, за винятком їх короткострокового підвищення на початку 2012 року. Це пов'язано, насамперед, з вимогами самої ДІУ, згідно з якими ставка за кредитами не може перевищувати 15% річних. Тож коригувати ставку банки можуть лише за рахунок додаткових комісій. Проте і цією можливістю фінустанови не зловживають.

Максимальна різниця між номінальною і реальною ставкою у банків, що кредитують разом з ДІУ, серед 50-ти лідерів за активами, за даними компанії «Простобанк Консалтинг» станом на 27.08.2012, сягає 1,5 в. п., а середнє значення цього показника дорівнює 0,38 в. п. (умови банків – в таблиці далі). Причому зумовлена ця різниця лише розміром одноразової комісії: щомісячні комісії за такими позиками в банках серед 50-ти лідерів за активами, за дослідженнями компанії «Простобанк Консалтинг», відсутні.

Цікаво, що ще рік тому ситуація була іншою: деякі банки встановлювали не лише реальну, але навіть номінальну ставку за позиками вище нормативних вимог ДІУ. В кінці серпня 2012 року така практика вже не використовується, принаймні, в банках, досліджуваних компанією «Простобанк Консалтинг». У деяких установах навіть навпаки – номінальна ставка встановлюється на рівні нижче необхідних 15% річних, а саме 13-14% (банки «Київська Русь», «Фінанс та Кредит», Terra Банк).

У підсумку, середньоринкові реальні ставки за звичайними позиками на вторинне житло в кінці серпня 2012 року перебувають в діапазоні 20-23% річних залежно від терміну, тоді як за кредитами, що надають за підтримки ДІУ, середньоринкові ставки перебувають між позначками 14,5% і 15,5% реальних річних, або більш ніж на чверть нижче.

Крім того, у майбутньому попит на кредити за програмою ДІУ зможе утримуватися лише за рахунок тих позичальників, для яких питання купівлі квартири дійсно на часі і хто вже остаточно вирішив оформити іпотечний кредит, адже реальні ставки у 13-16% річних хоч і нижчі від середньоринкових з інших видів іпотечних кредитів, але є досить обтяжливими для бюджету середньостатистичної української родини.

Ще один ціновий фактор, важливий для позичальника, – витрати на страхування. Крім обов'язкового страхування заставної нерухомості в розмірі 0,15-0,3% від її вартості на рік, половина банків, що кредитують, серед 50-ти лідерів за активами («Хрещатик», Український Бізнес Банк, «Фінанс та Кредит», ВТБ Банк, «Київська Русь») висувають умовою страхування життя позичальника в розмірі 0,3-0,35% від суми кредиту. І хоча такі умови не можна назвати занадто суворими (аналогічні вимоги діють і за звичайними кредитами на вторинне житло), вони можуть стати вирішальними для позичальника з граничним розміром доходу.

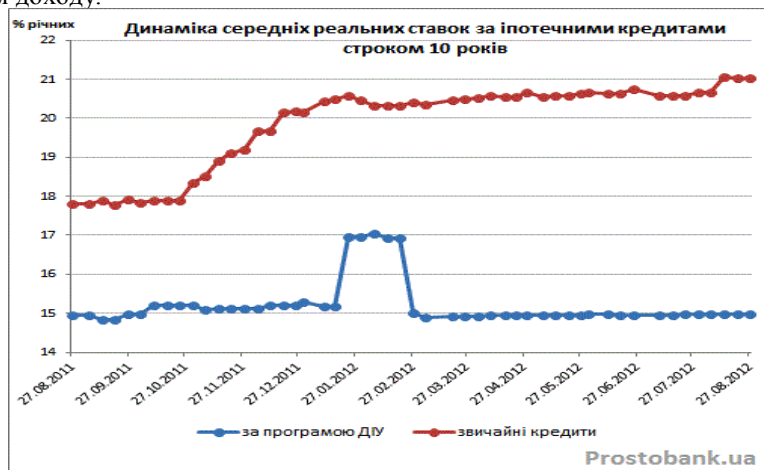


Рис. 1. Динаміка середніх ставок за іпотечними кредитами (звичайні кредити та за програмою ДІУ).

Разом зі зростанням попиту на кредити за спільною з ДІУ програмою зростає і кількість великих банків, що пропонують їх. Якщо ще рік тому лише дві установи серед 50-ти лідерів за активами пропонували такі позики, то в кінці серпня 2012 року їх вже 10. Загалом, за даними ДІУ, партнерами установи є 116 банків. При цьому цікаво, що за даними ДІУ, кількість його партнерів, що дійсно пропонують кредити населенню, зменшилася: з 27-ми банків рік тому до 24 установ у червні 2012 року. При цьому чотири банки реалізують тільки програму підтримки будівництва, тобто кредитують забудовників, а не покупців житла.

Таким чином, якщо у 2011 році кредитування за програмами ДІУ було прерогативою невеликих установ (їх було 16 з 25-ти банків, які пропонували кредити), то в кінці літа 2012 року серед кредиторів рівні частки належать великим і малим банкам.

Недоліки кредитування за програмою ДІУ для позичальника залишаються такими, як і рік тому. По-перше, це високі вимоги до офіційного доходу позичальника або його родини (якщо члени сім'ї є поручителями): платіж за кредитом не повинен перевищувати 45% від розміру офіційного доходу. І якщо за звичайними програмами кредитування банки теоретично можуть йти назустріч позичальникам, враховуючи їхні неофіційні доходи, то за спільними з ДІУ програмами вони цього зробити не можуть.

По-друге, обмеження у термінах і сумах кредитів. Рефінансує ДІУ лише кредити, оформлені на строк від п'яти років і на суму від 75000 грн. Тобто такий варіант підійде тим, кому для купівлі житла не вистачає невеликої суми, яку він хотів би позичити на короткий (два-три роки) термін.

Умови кредитів за спільними з ДІУ програмами в банках серед 50-ти лідерів за активами, за дослідженнями компанії «Простобанк Консалтинг» станом на серпень 2012 р. (Табл. 1)

Таблиця 1.

Банк	Аванс	Номинальна ставка, % річних	Реальна ставка, % річних		Строк
			мін.	макс.	
Київська Русь	50%	13	13,31	13,15	від 11 до 20 років
	40%	14	14,15	14,30	
	25%	14,5	14,65	14,80	
	50%	13	13,41	13,89	від 5 до 10 років
	40%	14	14,41	14,88	
	25%	14,5	14,90	15,38	
Терра Банк	50%	14	14,17	15,57	від 5 до 30 років
	25%	14,5	14,67	16,07	
Піреус Банк	30%	14,9	15,04	15,69	до 20 років
Фінанси та Кредит	50%	13,99	15,05	15,17	до 5 років
	25%	14,5	15,55	15,68	
	50%	14,5	14,63	15,09	від 5 до 30 років
	25%	14,99	15,12	15,58	

За даними компанії "Простобанк Консалтинг"

Стандарти ДІУ, за якими здійснюється рефінансування, перевірені часом і кризою і довели свою ефективність і надійність. Відсоток проблемних кредитів у портфелі ДІУ становить близько 4%. З цієї причини за час реалізації Програми змінювалась лише ставка рефінансування, яка на сьогодні становить 11% річних. З початку поточного року 680 громадян скористалися кредитом на отримання житла за підтримки ДІУ. На дані цілі ДІУ спрямувала близько 168 млн. грн. Спостерігається стабільне зростання: тільки за останні місяці поточного року ДІУ викупило в банків-партнерів більше кредитів, ніж було рефінансовано за весь 2011 рік - 310 (у 2011 році - 290). Загальна кількість рефінансованих кредитів у портфелі ДІУ за станом на 03.08.2012 року становить 5100 кредитів, обсягом близько 830 млн. грн. З початку поточного року портфель ДІУ зріс на 60 млн. грн.

Отже, для успішного розвитку даних проблем, та забезпечення подальшого ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні можна знайти оптимальні шляхи вирішення основних проблем, а саме:

1. розширити доступ населення до довгострокових кредитів за рахунок певних пільг та субсидування деяких категорій громадян по кредитним відсотковим ставкам та депозитним внескам;

2. стимулювати фінансово-кредитні установи в напрямку збільшення їх інвестицій в житлову сферу економіки, яка здійснюється як по лінії кредитора так і по лінії інвестора шляхом державних гарантій та наданих пільг;

3. оптимізувати функціонування спеціального державного органа який буде забезпечувати керування ризиками житлового іпотечного капіталу.

Таким чином, впровадження іпотечного кредитування та удосконалення його механізмів в нашій державі є необхідним. Для іпотек в Україні характерним є дефіцит фінансових ресурсів, та, як наслідок, високі кредитні ставки, короткій термін кредитування, великий обсяг початкового внеску, умови наявності гарантій, наявності позитивної кредитної історії, тощо. Значна роль комерційних банків України у розробці та запровадженні інноваційних інструментів стимулювання попиту на іпотечні кредити є безсумнівною, проте в сучасних умовах винятково важливою є державна підтримка розвитку іпотечного ринку, основними формами якої мають бути: цільове субсидування малозабезпечених верств населення при отриманні кредиту на придбання житла, в тому числі і шляхом зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами, надання податкових пільг, встановлення прозорих механізмів ціноутворення на ринку житла, підвищення

реальних доходів громадян. Необхідно створювати сприятливі умови для довгострокового кредитування населення та в подальшому розвивати та поліпшувати ринок іпотечного кредиту в Україні.

Джерела та література:

1. Савич В. І. Програми пільгового іпотечного кредитування в Україні / В. І. Савич // Інвестиції: практика та досвід. – 2012. – № 10. – С. 4-7.
2. Український банківський портал : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.banker.ua>
3. Простобанк : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.prostobank.com.ua>
4. Простобанкір: путеводитель для банкіров : [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа : <http://www.prostobankir.com.ua>
5. Державна іпотечна установа : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.ipoteka.gov.ua>