

Нечепуренко Е.А.

ИЗМЕНЕНИЯ И ДАЛЬНЕЙШИЕ ПРОГНОЗЫ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

В настоящее время в Украине увеличивается число иностранных банков, конкурирующих с банками Украины. Это приводит к небольшому снижению валютных процентных ставок (на 0,5–1%) и такого же или чуть более высокого падения ставок в гривне.

Отсутствие у банков долгосрочных депозитных программ (от 3 до 7 лет) значительно увеличивает их финансовые риски при долгосрочном кредитовании и не допускает существенного снижения процентных ставок. При наличии продолжающегося и прогнозируемого роста цен на жилую недвижимость возможно увеличение большинством банков соотношения «кредит – залог» до 90/100%. В этом случае кредиторы могут потребовать от заемщиков оформления дополнительных видов страхования.

Согласно статистике, приведенной Украинской национальной ипотечной ассоциацией, до 85% всех ипотечных кредитов выдается именно в иностранной валюте (в основном в долларах США и евро) и только около 15% – в национальной; при этом «львиная» доля гривневых ипотечных кредитов оформляется не в столице, а в регионах. Явное предпочтение, которое отдается валютным кредитам, объясняется довольно просто: они существенно дешевле для заемщиков.

Результаты исследования условий жилищного кредитования таких 18 столичных банков, как Приват-Банк, Укрсоцбанк, УкрСиббанк, Райффайзен Банк Аваль, ОTR Банк, Финансы и кредит, Проминвестбанк, Надра, Кредитпромбанк, Кредобанк, Форум, Укргазбанк, Правэкс-Банк, Международный ипотечный банк, Укргазбанк, ТАС-Комерцбанк, ПУМБ и Индекс-Банк, показали, что средние процентные ставки по ипотечным кредитам находятся на следующем уровне:

- ✓ по кредитам в национальной валюте:
 - номинальная ставка – 16,6 %;
 - эффективная – 18,2%.
- ✓ по кредитам в долларах США:
 - номинальная ставка – 12 %
 - эффективная ставка – 13,4%

Напомним, что эффективная ставка учитывает не только процентные, но и комиссионные расходы, которые платит заемщик по жилищной ссуде.

В начале этого года лишь несколько банков решили изменить свою процентную политику по жилищному кредитованию, причем изменения носили абсолютно противоположный характер.

Так, Райффайзен Банк Аваль улучшил условия кредитования, снизив, процентные ставки на 1% по кредитам в национальной валюте и 0,5% по валютным займам. Однако, стоит отметить, что улучшенные условия кредитования находятся достаточно далеко от ипотечных предложений банка, зафиксированных в начале осени прошлого года, когда австрийский банк на несколько процентных пунктов повысил ставки по жилищным ссудам в обоих валютах. На снижение ставок также отважился Международный ипотечный банк, который снизил на 1% ставки по валютным кредитам. Однако, столь редкие для рынка позитивные тенденции «испортил» другой иностранец – УкрСиббанк, который, видимо, решил поумерить пыл потенциальных заемщиков, и повысил ставки по жилищным кредитам на 1% в гривне, и 1,5% в долларах США. Такое повышение ставок одного из лидеров рынка компенсировало снижение ставок других игроков и оставило средние ставки на уровне декабря прошлого года.

В тоже время, в ходе исследования было отмечено снижение размера первоначального взноса по ипотечным займам на 10% сразу в нескольких финансовых учреждениях. По мнению экспертов, такое поведение банков вполне логично. Процентная ставка важный, но не единственный параметр ипотечного кредита, который влияет на решение заемщика оформлять ссуду в конкретном банке. Не менее существенными являются также срок кредита и размер первоначального взноса. Поэтому, если банк временно не может улучшить ценовые условия кредитования, он всегда может привлечь новых клиентов путем улучшения других параметров ипотечных займов.

В данный момент основная проблема, с которой приходится сталкиваться потенциальным потребителям ипотечных кредитов, – это трудности с накоплением денежных средств, достаточных для оплаты первоначального взноса за приобретаемую квартиру и покрытия расходов, связанных с покупкой и оформлением кредита. Существенный рост цен на жилую недвижимость, имевший место в последние полтора два года, а также грядущее повышение коммунальных платежей при практически неизменной зарплате значительно увеличили сумму денежных средств, которые потенциальный заемщик должен иметь в наличии на момент проведения сделки. Большинство банков требует предварительной оплаты на уровне 15/20% от стоимости покупаемого жилья, что при текущих ценах на недвижимость составляет довольно внушительную сумму. Плюс покупатель должен покрыть все расходы, связанные с покупкой и оформлением кредита. Это – еще 6-7 дополнительных процентов. Далеко не каждый украинец, даже с помощью родных и близких, может собрать необходимую сумму.

Таким образом, дисбаланс между темпами увеличения цен на жилье, высокой стоимостью кредитов и ростом реальных доходов населения является основным фактором, влияющим на способность потенциальных заемщиков приобрести жилье в кредит.

Также должно быть уделено особое внимание развитию ипотечных программ, отражающих реалии современного рынка. Риэлторы утверждают, что сегодня порядка 60% сделок на рынке осуществляются по

схеме «продажа одной недвижимости – одновременное приобретение другой». Поэтому необходимо внедрять программы, дающие клиентам возможность использовать имеющуюся у них недвижимость для приобретения новой.

Например, некоторые банки разработали программу, которая позволяет владельцам жилья приобрести новую недвижимость без уплаты первоначального взноса. Такие заемщики могут также получить деньги на оплату всех расходов, связанных с покупкой и оформлением кредита. Я думаю, что украинские банки должны осуществлять шаги по насыщению рынка ипотечными продуктами, которые бы наиболее полно соответствовали текущим потребностям клиентов. Банкам необходимо предлагать населению наиболее широкий диапазон ипотечных программ, которые в свою очередь были бы оценены как лучшие и наиболее полно отвечающие реальностям отечественного рынка.

В последнее время банки активно пересматривали не только размеры своих комиссионных, но и требования к заемщикам. Поводов было немало: серьезно возросло количество случаев мошенничества при оформлении такого рода кредитов. На протяжении последних месяцев правоохранительные органы достаточно часто заводили уголовные дела за обман банков, причем случаи мошенничества фиксировались едва ли ни по всей стране. Кроме того, достаточно уверенно увеличивалось количество невозвратов на ипотечном рынке – в среднем на 5–10% по рынку.

Банкиры очень скрупулезно проверяют своих заемщиков. Это сегодня поясняют переходом на международные стандарты кредитования, чтобы в 2007–2008 гг. начать перепродажу ипотечных кредитов зарубежным коллегам. Таким образом финансисты проверяют и малые, и средние предприятия, оформляющие займы в рамках спецпрограмм по обслуживанию МСП. Основные требования к заемщику в рамках таких программ – это предоставление доказательств его устойчивого финансового состояния. Кроме того, предприятию необходимо подтвердить, что он эффективно использует кредит и впоследствии сможет не только его погасить, но и получить дополнительную прибыль. Еще одно обязательное требование – наличие ликвидного обеспечения по займу.

Несмотря на свою требовательность, банкиры рассчитывают на весьма серьезный прирост объемов ипотеки в настоящем году. Согласно предварительным прогнозам в 2007 г. финучреждения должны выдать на 45–50% больше кредитов на покупку недвижимости, чем в нынешнем. Ожидается, что, как и прежде, в кредитном секторе будет лидировать вторичный рынок. Банки все еще с небольшой охотой кредитуют покупку жилья в новостройках.

Еще один момент, который вполне может отразиться на условиях кредитования, – это непредсказуемая политическая ситуация в стране. Она оказывает деструктивное влияние на все отрасли экономики, а это, в свою очередь, влечет за собой снижение уровня благосостояния населения. Самое главное, чтобы в стране была стабильность. Тогда появятся уверенность и прогнозируемость, улучшится благосостояние населения, и расширятся возможности скорейшего улучшения жилищных условий для каждого из нас.

Источники и литература

1. Закон Украины «про ипотеку»;
2. Положение АБ «Киевская Русь» «Про кредитование физических лиц»;
3. «Всё о бухгалтерском учёте», всеукраинская профессиональная бухгалтерская газета № 39 (1193) 18 апреля 2006 г.;
4. Журнал «Финансы и кредит», 19 июля (221)– 2006 г. ;
5. <http://www.ipoteka.net.ua>;
6. <http://www.bankdelo.ru>;
7. <http://www.financepress.ru>

Новиков А.В.

ДЕНЕЖНО-РЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА УКРАИНЫ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Денежно-редитная политика – это комплекс взаимосвязанных, скоординированных на достижение предварительно определенных социально-экономических целей, мероприятий по регулированию денежного рынка, которые осуществляет государство через центральный банк страны. В таком определении сущность денежно-кредитной политики связывается с определенными общественными целями, с определенным монетарным механизмом их достижения (регулирование денежного рынка), с конкретной институциональной структурой, ответственной за ее проведение. Каждый из этих атрибутов конкретизируется в законодательных и нормативных актах государства.

Связывание денежно-редитной политики с регулированием денежного рынка означает признание влияния ее не только на предложение денег, как это часто допускается в литературе, но и на спрос на деньги. И хотя механизм регулятивного влияния на денежный спрос недостаточно развит и исследован, это не может быть основанием для исключения его из сферы влияния денежно-кредитной политики. Особенно это важно для стран с переходной экономикой, где спрос на деньги слабо развит и требует регулярной поддержки.

Денежно-редитная политика обусловлена двумя факторами, которые традиционно использовались в регулятивной практике центральных банков:

- нацеливанием ее на регулирование налично-денежной массы (предложения денег) через эмиссионный механизм;