

Перспективным путем последующего совершенствования системы гарантирования вкладов является постепенное внедрение дифференцированных ставок регулярного сбора как стимулирующей системы относительно повышения качества управления рисками в банках - участниках Фонда. Это создаст стимулы для банков к повышению эффективности деятельности, финансовой устойчивости и будет способствовать стабилизации банковской системы.

Основным принципом достижения целей системы гарантирования вкладов в Украине является принцип соответствия тенденциям развития банковской системы. Это развитие базируется, прежде всего, на последующем взаимодействии органов государственной власти с банковской системой через усовершенствование правового поля экономической деятельности путем разработки новых и внесения изменений и дополнений к действующим нормативно-правовым актам и быстрому реагированию Фонда на изменения.

Выводы. Из всего выше сказанного можно сделать вывод, что для повышения эффективности функционирования Фонда гарантирования вкладов физических лиц в Украине и с целью повышения финансовой устойчивости коммерческих банков необходимо внедрить такие мероприятия:

- расширить полномочия фонда относительно влияния на проблемные банки;
- внедрить страхование вкладов юридических лиц;
- ввести дифференцированные ставки взносов в Фонд гарантирования вкладов в зависимости от финансовой устойчивости банковских учреждений;
- обеспечить клиентов коммерческих банков достаточной информацией о деятельности коммерческих банков;
- провести работу относительно информирования вкладчиков о функциях и полномочиях Фонда гарантирования вкладов, ведь осведомленность граждан Украины относительно механизма страхования депозитов остается на очень низком уровне.

Последующие научные исследования этих вопросов должны осуществляться в направлении доведения необходимости расширения полномочий и функций Фонда гарантирования вкладов, обеспечения своевременной и достоверной информацией вкладчиков банков.

Источники и литература:

1. Закон України «Про Фонд гарантування вкладів фізичних осіб»: за станом на 1 січня 2011 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2740-14>
2. Мазур Т. Діяльність Фонду гарантування банківських вкладів : зарубіжний досвід і пропозиції для України / Т. Мазур // Фінансове право. – 2007. – № 2. – С. 95-98.
3. Фонд гарантирования вкладов физических лиц : [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа : <http://www.fg.org.ua/>

Сахтара З.Р.

УДК 336.77:332.2

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Постановка проблемы. С 2002 года в Украине активно развивается рынок ипотечного кредитования. Пик кредитования пришелся на 2006–2007 годы. В то же время активно проводились научные исследования по данной тематике, в частности такими отечественными и зарубежными учеными, как Г. Цылина, О. Мякишевская, В. Лагутина, Н. Копишинская, О. Придибайло, О. Евтуха[1–6]. Так, О. Мякишевская изучает состояние ипотечного кредитования в Украине, его нормативную базу, мероприятия, предпринимаемые для его улучшения, историческое возникновение и развитие ипотеки в странах с развитой экономикой, в частности в США и Германии[4]. Н.В. Копишинская обозначает проблемы использования системы ипотечного кредитования как важного стимулятора стабилизации и роста современной экономики[2]. О.М. Придибайло освещает вопрос о возможных путях формирования и развития ипотечного финансирования с учетом зарубежного опыта на примере Казахстана. [1–6]. Однако финансовый кризис внес свои коррективы в развитие рынка ипотечного кредитования, что обусловило необходимость новых исследований в этом направлении с учетом особенностей развития рынка в посткризисных условиях.

Целью данной статьи является изучение рынка ипотечного кредитования в период нестабильной экономики и выявление перспектив развития ипотеки в Украине.

Изложение основного материала. До 2008 года ипотечное кредитование жилья в Украине динамично развивалось. Большинство банков, работающих в Украине, активно кредитовало и первичный, и вторичный рынок. Средние реальные ставки в гривне в конце 2007 года в зависимости от срока кредитования составляли 15,6–17,3% годовых. Объем ипотечного кредитования увеличился с 1% (2002 г.) до 10% от ВВП(2008г.). В период с 2005 по 1-е полугодие 2008 года доля ипотечных кредитов увеличилась с 2 680 млн.грн. до 14288 млн.грн.в национальной валюте и с 7761 млн.до 49958 млн. в иностранной валюте соответственно [9].

Финансовый кризис, настигший Украину в октябре 2008 года, негативно сказался на ипотечном кредитовании. Банки ужесточили требования к заемщикам и условия кредитования (первоначальный взнос – 30-50 %, процентная ставка – 22-28 % по данным на I квартал

нестабильной экономической ситуацией, снижением реальных доходов заемщиков и увеличением безработицы значительно увеличились риски по уже выданным валютным ипотечным кредитам.

По данным Национального Банка Украины, в первом квартале 2009 года, объем просроченной задолженности увеличился на 55% и составил около 27 млрд. грн. [9]. Одной из самых важных проблем в ипотечном кредитовании остаются проблемные валютные кредиты. Согласно данным УНИА, по состоянию на 1 января 2010 года свыше 78% ипотечных кредитов в Украине выдано в иностранной валюте и 21% – в национальной. Все валютные риски ложатся на плечи заемщиков. Резкое изменение курса и девальвация национальной валюты, привели к увеличению уровня дефолтов и просрочек по ипотеке.

Банки подготовили программы реструктуризации задолженности по валютным кредитам, которые начали применяться в конце 2008 года. Программа предусматривает следующие меры:

- максимальный срок реструктуризации кредитных договоров для клиентов - 24 месяца;
- пролонгация кредитных договоров на срок до 10 лет;
- неизменные процентные ставки и/или другие платежи по действующим кредитным договорам;
- снижение процентных ставок на срок до 2-х лет с последующей компенсацией;
- мораторий на принудительное выселение по проблемным кредитам, если клиент платит своевременно и в полном объеме проценты по кредиту, согласовал и подписал с банком план реструктуризации.

Также хорошим вариантом является рефинансирование задолженности. Но на практике конвертацию валютного долга в гривневый предлагает только «Индустриалбанк».

Однако международное рейтинговое агентство Fitch Ratings сообщает, что украинским банкам так и не удалось существенно снизить долю проблемных кредитов. В конце 2010 года, как и в первом полугодии 2009 года, на проблемные и реструктурированные кредиты приходилось суммарно 56% в общем кредитном портфеле рейтингуемых банков.

Несмотря на это в 2010 году наметились позитивные сдвиги. Если в начале года кредиты для вторичного рынка жилья предоставляли только 6 банков из 50 крупнейших, то на I квартал 2011 года их

банков готовится выйти на ипотечный рынок в самое ближайшее время. За год средние реальные ставки на вторичном рынке неукоснительно снижались – за год они уменьшились на 6-8%. В конце 2010 г. средние ставки на длительный срок кредитования составляли уже 19-20%. За 2010 год спрос на ипотечное кредитование вырос в 1,5-2 раза, однако, количество сделок осталось на уровне 2009 года [10].

Факторы улучшения ситуации на ипотечном рынке Украины.

1. Обширная депозитная база. К концу 2010 года украинские банки получили более 400 млрд. депозитов.

2. Восстановление жилищного строительства. В столице в 2010 г. было построено более 1 млн. кв. м жилья, а на 2011 г. запланировано сдать до 1,5 млн. кв.м.

3. Программы помощи заемщикам.

4. Налоговый кредит. В налоговый кредит можно включить расходы на строительство и приобретение доступного жилья. Сюда относятся суммы на погашение льготного ипотечного жилищного кредита и проценты по нему.

В конце 2010 года Кабинет Министров реорганизовал Государственное ипотечное учреждение (ГИУ) и увеличил его уставной фонд на 2 млрд. грн. (ранее было всего 200 млн. грн.). Теперь ГИУ будет рефинансировать банки, работающие с ипотечными программами, под 11% годовых. Особенно выгодно работать с ГИУ малым и средним банкам, не имеющим достаточных собственных долгосрочных ресурсов. Кроме того, средства ГИУ позволят банкам не отвлекать собственные средства на ипотечное кредитование и в то же время увеличить долю ипотечных кредитов в своих кредитных портфелях. ГИУ планирует выделить по 1 млрд. грн. на достройку незавершенных жилых объектов и на рефинансирование банков [10].

В таблице 1 представлены тарифы банков по ипотечным кредитам.

Таблица 1. Условия по ипотечным кредитам на I квартал 2011 года.

Банк	Мах.Сумма млн.грн.	Срок,лет	Ставка,%		Комиссия,%		Первый взнос,%
			Фиксир.	Плаваюц.	Разов.	Ежемес.	
Universal Bank	Без ограничений	20	22,2	16,95	1,50		30
Дельта	Без ограничений		17		1,50	0,15 от суммы	30
ВТБ Банк	1,20	20	17,5		0,99		30
Индустриалбанк	0,50		20		1,00		70
ОТП Банк	0,96	15		17,6	0,99		50
ПриватБанк	Без ограничений	20	15,96		3,00		30
Укрсоцбанк	Без ограничений	20		16,9	0,99		30
Фольксбанк	0,50	15	15,5		Нет		40
Эрсте Банк	0,96	15		17,3	1,49		50
Ощадбанк	Без ограничений	20	18,5		1,00		30
УкрСиббанк	Без ограничений	15			1,00		30

Источник:

Как видно из таблицы, большинство банков ограничивают максимальный срок кредитования 20 годами (в 2009 – 5-10 лет). Привлекательный низкий первоначальный взнос имеет подводные камни – переплата по кредиту: при 20% годовых при классической схеме погашения кредита за 20 лет заемщик переплачивает банку 150% стоимости жилья. Дополнительно заемщику при получении ипотечного кредита на вторичном рынке придется оплатить услуги нотариуса и эксперта, а в некоторых случаях – и страховку.

Рассмотрим перспективы развития рынка ипотечного кредитования в Украине в 2011 году.

По прогнозам экспертов академии биржевой торговли Masterforex-V, ипотечный рынок в Украине в текущем году будет развиваться и дальше, но постепенно, без ускорений. Количество банков, работающих с ипотекой, будет расти, их программы кредитования жилья будут расширяться, но предпочтение украинские финансисты будут отдавать вторичному рынку жилья – менее рискованному по сравнению с первичным рынком [10].

Основные предпосылки развития рынка ипотечного кредитования в 2011 году:

- валютующим будет кредитование покупки загородного имущества и земли;
- ставки по кредитам и размеры первоначального взноса будут падать, но незначительно;
- всё больше банков будут вводить плавающие ставки, позволяющие им менять годовые ставки без согласия заемщиков;
- следует ждать от банков интересных (с финансовой точки зрения) предложений по продаже конфискованного жилья – в текущем году ожидается пик таких распродаж.

Для того чтобы ипотечный рынок в Украине активизировался, нужны изменения в законодательстве и рост рейтинга украинских банков. Только банки с высоким рейтингом смогут рассчитывать на зарубежные капиталы, что позволит снизить ставки по ипотеке до приемлемых 10-12% [10].

Выводы. Подводя итоги, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование начало постепенно восстанавливаться. Срок кредитования увеличился в среднем до 15-20 лет, средние реальные процентные ставки уменьшились на 6-8 %. За 2010 год спрос на ипотечное кредитование вырос в 1,5-2 раза. Улучшению ситуации способствуют такие факторы:

- обширная депозитная база;
- восстановление жилищного строительства;
- программы помощи заемщикам;
- возможность воспользоваться налоговым кредитом.

Однако имеется ряд нерешенных проблем:

- доля проблемных кредитов все еще велика и составляет 56%;
- высокая валютизация ипотечного рынка;
- низкий уровень доходов населения;
- высокие процентные ставки по ипотечным кредитам.

Источники и литература:

1. Евтух А. Т. Ипотека : теория и практика / А. Т. Евтух. – Луцк : Медиа, 1999. – 467 с.
2. Копишинская Н. В. Становление ипотеки в Украине / Н. В. Копишинская // Финансы Украины. – 2004. – № 5. – С. 54-60.
3. Лагутин В. Д. Ипотечный кредит в Украине : перспективы и возможные последствия / В. Д. Лагутин // Банковское дело. – 2003. – № 4. – С. 42-51.
4. Мякишевская О. М. Состояние и перспективы ипотечного кредитования / О. М. Мякишевская // Финансы Украины. – 2003. – № 11. – С. 112-118.
5. Придибайло О. М. Ипотека як фінансовий інструмент ринку / О. М. Придибайло // Фінанси України. – 2004. – № 6. – С. 136-140.
6. Цылина Г. А. Ипотека : жилье в кредит / Г. А. Цылина. – М. : Экономика, 2001. – 358 с.
7. Боднер Г. Д. Анализ основных показателей и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в Украине : [Электронный ресурс] / Г. Д. Боднер, И. С. Журба // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : зб. наук. праць / Держ. вищ. навч. закл. "Укр. академія банківської справи Нац. банку України". – Суми, 2009. – Вип. 26. – С. 110-123. – Режим доступа : <http://dspace.uabs.edu.ua/handle/123456789/444>
8. Тарифы банков на получение ипотечного кредита : [Электронный ресурс] / Prostobank. – Режим доступа : [http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/tarify/\(org\)](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/tarify/(org))
9. Статистичний бюлетень НБУ : [Електронний ресурс] // Національний банк України : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua/Statist/elbul.htm>
10. Ипотека после кризиса : где, как и по какой цене в Украине? : [Электронный ресурс] // Биржевой лидер : официальный сайт. – Режим доступа : <http://profi-forex.org/news/entry1008064939.html>