

АХУНДОВ А.Г. ИПОТЕЧНОЕ БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УКРАИНЕ: АНАЛИЗ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ПРОБЛЕМНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ

Введение. Ипотечное банковское кредитование представляет собой мощный механизм стимулирования экономического развития государства в целом и отдельных его отраслей, решения ряда социальных проблем общества. Выдавая ипотечные кредиты, банки стимулируют потребительскую активность, развитие строительной отрасли, содействуют обеспечению граждан жильем, созданию рабочих мест, пополнению государственного бюджета и внебюджетных фондов. К сожалению, финансовый кризис и стагнационные процессы в сфере недвижимости, рост валютного курса, неплатежеспособность населения вынудили банки с осени 2008 года практически прекратить выдачу банковских ипотечных кредитов. Возросло количество так называемых «проблемных» ипотечных кредитов, что на фоне дефицита ресурсов представляет для банков серьезные риски ликвидности. О сложном состоянии дел уже заявило руководство ряда банков, в связи с угрозой неплатежеспособности были назначены временные администрации НБУ сроком на 1 год в банках «Проминвестбанк», «Укрпромбанк», банк «Национальный кредит», «Причерноморье», банк «Киев», «Надра Банк», «Захидинкомбанк», «Одесса-Банк». Таким образом, возникает острая необходимость выработки эффективных мер по работе с проблемными кредитами, возобновлению ипотечного банковского кредитования.

Целью статьи является проведение анализа развития рынка ипотечного банковского кредитования и разработка практических рекомендаций по работе с проблемными кредитами.

Результаты исследования. Рынок ипотечного кредитования на протяжении 2005 - первых трех кварталов 2008 годов оставался одним из наиболее динамичных и перспективных сегментов кредитования в Украине, поскольку продолжал расти стабильно высокими темпами (см. табл. 1).

Таблица 1. Объем ипотечных кредитов, направленных в экономику Украины (млн.грн.)

Год	Всего ипот. кредиты	В том числе		Из общей суммы требований						Удельный вес ипотечных кредитов в общем объеме кредитов, %
		в нац. валюте	в иностр. валюте	по кредитам, выданным субъектам хозяйствования			по кредитам, выданным физическим лицам			
				всего	В том числе		Всего	В том числе		
					в нац. валюте	в иностр. валюте		в нац. валюте	в иностр. валюте	
2005	10441	2680	7761	3505	1541	1963	6936	1139	5798	7,3
2006	27012	4968	22044	6922	2717	4205	20090	2252	17839	11
2007	51888	11360	40527	11425	5458	5967	40462	5902	34560	12,2
3 кв. 2008	70172	14812	55360	14972	6539	8433	55200	8273	46927	12,4

Источник: составлена автором по данным материалов [1]

По состоянию на 01.01.2008г. общий ипотечный портфель банков достиг отметки 57,2 млрд. грн. или 9% от ВВП по ориентировочной оценке. В 2007 году темпы роста ипотечного кредитования в Украине составили 110%. [3] Доля ипотечных кредитов в общем кредитном портфеле выросла с 11% до 12,2%, при этом в объемах кредитования физических лиц на ипотечные займы приходилось 36,8%.

Однако в IV квартале 2008 года ситуация на рынке ипотечного банковского кредитования Украины существенно изменилась. Следует отметить, что темпы прироста общего ипотечного портфеля банков составили 34,3% или 21 465 млн. грн. В сравнении с предыдущим периодом темп прироста увеличился на 19%, а в сравнении с аналогичным периодом 2007 года, темпы прироста ипотечного кредитования увеличился на 11,9%. Однако, проанализировав последние изменения макроэкономической ситуации в Украине, приняв во внимание резкое изменение валютного курса (гривна упала относительно доллара почти на 60%), можно уверенно сказать, что рост ипотечного рынка Украины практически полностью остановился и составил около 3,7%.

По состоянию на 1 января 2009 года общий размер ипотечного портфеля банков в Украине составил 107,6 млрд. гривен.

Темпы роста ипотечного портфеля (34,3%) опередили динамику роста общего кредитного портфеля банков, который вырос на 29,7% и портфеля кредитования физических лиц (31,7%). В связи с этим, часть ипотеки в общем кредитном портфеле увеличилась с 14,2% до 14,7%, а в кредитовании индивидуальных клиентов - с 38,6% до 39,3%.

О росте общего кредитного портфеля банков и портфеля кредитования физических лиц, можно сказать то же самое, что и о росте ипотечного портфеля банков – такой высокий процент роста вызван лишь изменением валютного курса и не отражает реальной картины. На протяжении 2007 года доля кредитов, выданных в иностранной валюте, оставалась высокой на уровне 84-88%, но уже с начала 2008 года наблюдалось

ИПОТЕЧНОЕ БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УКРАИНЕ: АНАЛИЗ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ПРОБЛЕМНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ

снижение уровня валютизации на ипотечном рынке, что было связано с переходом рынка на расчеты в национальной валюте в связи с падением курса доллара США к гривне. Дефицит гривневых ресурсов, который в III квартале 2008 года только усилился одновременно с резким повышением курса иностранных валют относительно гривны, привели к снижению доли гривневого сегмента. Доля кредитов, выданных в гривне, уменьшилась с 28,2% до 22%.

Поскольку с октября 2008 года банки Украины практически прекратили кредитование, то наблюдается тенденция сокращения спроса на ипотечные продукты. Что вполне логично, поскольку, не имея возможности брать новые кредиты, люди стараются погасить те, которые у них уже есть. Поэтому в количественном выражении прирост ипотечных кредитов является негативным. Однако это только статистика, если же посмотреть на ситуацию с другой стороны, то можно отметить, что спрос на кредиты есть, но нет возможности реализовать этот спрос, так как после постановления НБУ №319 от 11 октября 2008 года «О дополнительных мерах относительно деятельности банков», банки практически прекратили кредитование каких-либо отраслей.

Но даже в такое, достаточно сложное для ипотечного рынка Украины время, мы видим, что доля кредитов, которые направлены на стимулирование потребительской ориентации рынка, кредитов на удовлетворение потребительских нужд населения, выросла с 50,6% до 52,1%. Что касается прочих видов ипотечного кредитования, то здесь наблюдается тенденция к сокращению, то есть люди стремятся погасить свои долги. Так доля кредитов на жилье в IV квартале 2008 года сократилась с 43,7% до 42,9%, кредитов на частное жилищное строительство сократилась с 1,5% до 1,3%. Доля кредитов на покупку земельных участков осталась неизменной – 1,3%. В целом, за октябрь-декабрь 2008 года было выдано лишь 10% от того количества кредитов, которые обычно выдавались банками за один квартал.

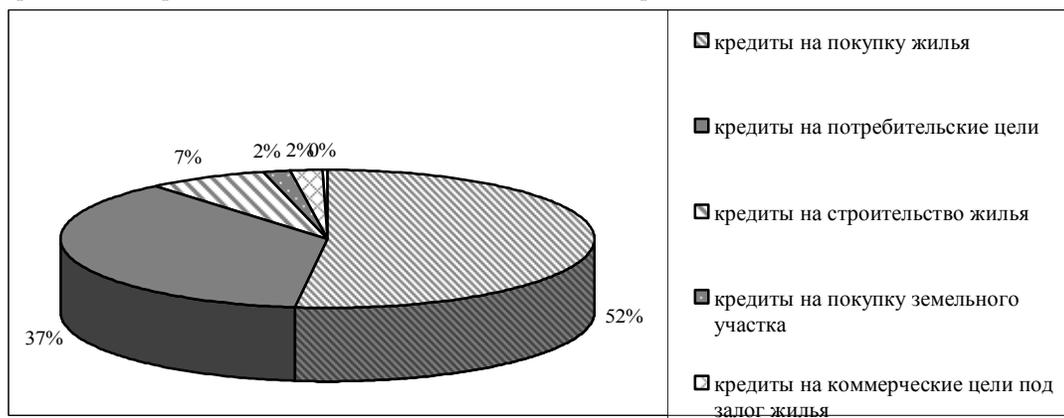


Рис. 1. Структура ипотечного портфеля по объемам кредитования

Источник: составлена автором по данным материала [3]

Состав лидеров ипотечного рынка в течение 2007–2008 годов оставался практически неизменным:

Таблица 2. Лидеры ипотечного банковского кредитования 2007-2008 гг.

	2007 год	2008 год
1 место	«Укрсиббанк» 18,2%	«Укрсиббанк» 18,04%
2 место	«Райффайзен Банк Аваль» 14,4%	«Укрсоцбанк» 12,92%
3 место	«Укрсоцбанк» 13,0%	ОТП банк» 11,86%
4 место	«ОТП банк» 7,6%	«Райффайзен Банк Аваль» 10,69%
5 место	«Приватбанк» 6,9%	«Надра Банк» 7,44%

Источник: составлено автором по материалам [3]

Общая доля указанной пятерки банков в IV квартале 2008 года составила 60,95%, тогда как в IV квартале 2007 года этот показатель достигал 60,1%.

Лидером по темпам прироста ипотечного портфеля в IV квартале 2009 года стал «Эрсте Банк», который увеличил свой ипотечный портфель на 1 107 млн. грн., превывсив средние рыночные темпы роста в 1,7 раза (58% у «Эрсте Банк» против 34,3% в целом по рынку).

По состоянию на 1 января 2009 года средние ставки составляли:

- в национальной валюте – 22,8%
- в долларах США – 16,4%
- в евро – 15,7% [1]

Доля просроченных ипотечных кредитов в 2008 году резко увеличилась и на конец года составила 15-25% общего ипотечного портфеля украинских банков.

По состоянию на 1 января 2009 года средние размеры задолженности по ипотечным кредитам на балансах банков составляют:

- кредиты на покупку жилья – 250,2 тыс. грн.
- кредиты на потребительские цели – 168,7 тыс. грн.
- кредиты на строительство жилья под залог незавершенного строительства – 325,1 тыс. грн.
- рефинансирование – 321,7 тыс. грн.
- кредиты на покупку земельного участка – 628,3 тыс. грн.
- кредиты на коммерческие цели под залог жилья – 636 тыс. грн.

Как уже отмечалось, рост «проблемных» ипотечных кредитов на фоне дефицита ресурсов представляет для банков серьезные риски ликвидности, однако, принимая во внимание существенное снижение стоимости залогового имущества в условиях кризиса и трудности, связанные с его реализацией, банку будет более целесообразно разработать эффективные методы по работе в проблемной задолженностью.

В сложившейся ситуации банкам могут быть предложены следующие рекомендации по работе с проблемными кредитами.

Безусловно, с каждым клиентом необходимо работать индивидуально, изучить сложность его ситуации, кредитную историю и предложить варианты разрешения вопросов неплатежей. В первую очередь это реструктуризация долга с изменением условий погашения – предоставление кредитных каникул, когда клиент погашает только проценты по кредиту. Возможен также переход от стандартной системы погашения к аннуитетной. Другой вариант – переоформление кредита на более длительный срок, что позволит уменьшить ежемесячные выплаты для клиента. Можно также перевести валютный кредит в гривневый. В некоторых случаях эффективным будет рефинансирование - предоставление нового кредита для погашения старого, но на других условиях. Кроме того, банки вполне могут пойти на уступки клиентам, выплачивавшим кредит с предоплатой, позволив не гасить его некоторое время (1-2 месяца). Предложенные меры, безусловно, способны обеспечить большую степень возвратности кредитов, однако без стабилизации общей ситуации в экономике и банковской системе восстановление ипотечного банковского кредитования вряд ли произойдет. Поэтому в такой ситуации активную позицию должно занять государство, проводя эффективную политику в сфере поддержания ликвидности банков, стимулирования внутреннего спроса, оживления ипотечного рынка.

Выводы и предложения.

На основании проведенного исследования следует отметить, что:

1. С октября 2008 года банки Украины практически прекратили ипотечное кредитование.
2. Рост ипотечного рынка Украины в IV квартале 2008 практически полностью остановился и составил около 3,7%.
3. На 2008 года наблюдалось снижение уровня валютизации на ипотечном рынке, а в IV квартале 2008 года наблюдается снижение доли гривневого сегмента.
4. Доля просроченных ипотечных кредитов в 2008 году резко увеличилась и на конец года составила 15-25% общего ипотечного портфеля украинских банков.
5. Наблюдается существенное увеличение кредитных ставок банковского ипотечного кредитования.
6. С целью минимизации рисков банкам целесообразно использовать следующие методы по работе с проблемной задолженностью: реструктуризация долга, переход от стандартной системы погашения к аннуитетной, переоформление кредита на более длительный срок, рефинансирование.

Дальнейшие исследования автора будут направлены на анализ государственной политики в сфере ипотечного банковского кредитования и выработку необходимых мероприятий со стороны государства с целью восстановления ипотечного банковского кредитования.

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА:

1. Бюллетень Национального банка Украины. – 2006-2008.
2. Постановление НБУ «О дополнительных мерах относительно деятельности банков» от 11 октября 2008. – № 319.
3. Аналитический обзор 2008 года [Эл.ресурс] // Официальный сайт Украинской национальной ипотечной ассоциации. – Режим доступа <http://unia.com.ua/ukr/?nid=news|75>
4. www.ipoteka.net.ua
5. Статистическая информация [Эл.ресурс] // Режим доступа [http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/\(tag\)/ipoteka](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/(tag)/ipoteka)