

Секція: Гроші, фінанси і кредит.

Джерела та способи залучення фінансових ресурсів для реалізації іпотечних програм в Україні

Мельнічук Наталія Олександрівна

*Головний економіст управління кредитування
фізичних осіб комерційного центру ПАТ «КБ «Хрещатик»*

м.Київ, Україна

Розвиток ринку іпотеки та здешевлення кредитних ресурсів для населення є актуальним питанням в Україні довгий час, яке більшою мірою виникає у зв'язку з необхідністю поглиблення державної підтримки молоді та молодих сімей при будівництві житла.

Тому банківські установи, користуючись попитом на послуги іпотечного кредитування, поставили за мету вдосконалення форм та методів діяльності в системі іпотечного кредитування. Але в процесі виявилось, що головною проблемою розвитку іпотечного кредиту є нестача вільних фінансових ресурсів і пошук інвесторів.

10 серпня 2004 Кабінетом Міністрів України була затверджена “Концепція створення національної системи іпотечного кредитування” (Розпорядження від 10.08.2004 №559-р), яка передбачала створення за участю держави іпотечної установи другого рівня. Таким чином, згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 2004 року № 1330 була створена Державна іпотечна установа. [1]

Основною метою діяльності ДІУ згідно Статуту є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які проводять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування. [1]

Рефінансування - погашення (давнішої) державної заборгованості новою шляхом заміни короткотермінових зобов'язань довготерміновими за допомогою випуску нових позик (нових цінних паперів). [2, с.461]

У банківській практиці рефінансування є інструментом грошово-кредитної політики, підтримання ліквідності окремих банків в цілому. [2, с.461]

Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів:

- 1) встановлюють уніфіковані та прозорі вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування;
- 2) впроваджують надійні та прозорі процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів;
- 3) запроваджують систему рефінансування первинних кредиторів через Державну іпотечну установу з метою забезпечення виконання статутних завдань Установи. [3, с.203]

Призначенням даного продукту є здешевлення вартості довгострокових кредитів, за рахунок використання коротких пасивів банку та створення сприятливих умов рефінансування від Державної іпотечної установи. Цільовим призначенням довгострокового кредиту є придбання у власність житла з метою постійного проживання або здачі в оренду, а також на поліпшення житлових умов під заставу нерухомого майна. Кредити надаються виключно у грошовій одиниці України- гривні.

Погашення кредиту та відсотків за ним здійснюються щомісячно, наступними схемами:

1. Ануїтетний платіж - рівний по сумі щомісячний платіж за кредитом, який включає суму нарахованих відсотків і суму основного боргу. Ануїтетом називають потік платежів однакового розміру, що надходять через рівні проміжки часу. Ануїтет походить від фр. *annuité* –річний, щорічний. [3, с.19].

2. Класична схема включає в себе погашення основної суми кредиту рівними частинами щомісячно, а відсотки за користування ним сплачуються щомісячно в сумі нарахованих на залишок по кредиту відсотків. При цьому відсотки за користування кредитом щомісячно зменшуються, так як зменшується основна сума боргу. Умови застосування ставки рефінансування наведені в таблиці №1, [1]

Ставка рефінансування ДІУ

Табл.:1

з дати	по дату	Ставка рефінансування	Примітки
08.08.2005	05.06.2006	7,5%	Ставка діє за рефінансованими іпотечними кредитами, наданими уповноваженими банками у 2005-2006 році в рамках «пілотного» проекту за кредитною ставкою у розмірі 9,5% річних

05.06.2006	01.06.2008	9,9%	Ставка рефінансування діє для іпотечних кредитів, наданих банками за вказаний період. Пропозиції про відступлення яких надійшли до ДІУ до 01-06-2008 та надані на розгляд ДІУ у вказаний період
02.06.2008	19.11.2010 (включно)	13,5%	Ставка рефінансування діє для іпотечних кредитів, Пропозиції про відступлення яких надійшли ДІУ після 01-06-2008
20.11.2010	23.11.2012	11,0%	Ставка рефінансування застосовується до іпотечних кредитів, якщо надані банком-партнером з дати застосування ставки рефінансування та пропозиції на рефінансування яких надані до вказаної дати
23.11.2012	18.03.2013	18,0%	Ставка рефінансування застосовується до іпотечних кредитів, пропозиції на рефінансування яких надійшли до ДІУ з 23.11.2012 р., незважаючи на дату укладення банком договорів про іпотечний кредит
19.03.2013		15,3%	Ставка рефінансування діє з 19.03.2013 р. для іпотечних кредитів, що надаються банками

Розмір відсоткової ставки за фінансовим кредитом та порядок її сплати визначається Правлінням ДІУ. Така відсоткова ставка не може бути меншою, ніж діюча ставка по рефінансуванню іпотечних кредитів. [4, с.8]

Станом на 28.11.2013 р. за Програмою Державної Іпотечної Установи видають іпотечні кредити 27 банків. Це такі банки як: ПАТ КБ «Хрещатик», ПАТ КБ ПриватБанк, ПАТ "Діамантбанк", АТ «Банк «Фінанси та кредит» та ін. (табл.2 *Умови кредитування позичальників за програмами співпраці з Державною іпотечною установою станом на 28.11.2013* [1].

Табл.2

Умови кредитування позичальників за програмами співпраці з Державною іпотечною установою станом на 28.11.2013

Банк-партнер	Іпотечна програма співпраці з ДІУ	Строк кредитування, років	Розмір першого внеску % (не менше 25 % від оціночної вартості квартири)	Ставка іпотечно го кредитування, %	Додаткові комісії, %	Види страхування та розміри страхових тарифів (у разі наявності)	Додаткові вимоги банку
ПАТ "Діамантбанк"	Програма рефінансування іпотечних кредитів на придбання квартири	Від 5 до 10 років	Від 30%	16,50%	2,99%	Страхування предмету іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування	-
		Від 10 до 20 років		17,50%			
		Від 20 до 30 років		18,50%			
ПАТ КБ ПриватБанк	Іпотечні кредити на умовах фінансування Державною	До 20 років	Не менше 25% від оціночної вартості квартири	18,00%	-	Страхування нерухомого майна-0,5% від оціночної вартості нерухомості	-

	іпотечно установо ю						
ПАТ КБ «Хрещатик»	Стандарт роздрібно го кредитно го продукту ПАТ "КБ "ХРЕЩА ТИК" "Іпотечни й кредит на умовах рефінанс ування Державн ою іпотечно ю установо ю"	До 30 років	Не менше 25% від оціночної вартості квартири	18,00%	Разова за розгляд та оформлення кредиту у розмірі: 2,50% від суми кредиту якщо сума кредиту менше або дорівнює 200 000 грн., 2,20% від суми кредиту якщо сума кредиту більша 200 000 грн. і менша або рівна 300 000 грн., 2,00% якщо сума кредиту більша 300 000 грн. і менша або рівна 500 000 грн., 1,75%	Страховання майна що передається в іпотеку	Наявність незалежно ї експертно ї оцінки предмету іпотеки
АТ «Банк «Фінанси та кредит»	Кредитуван ня фізичних осіб на придбанн я нерухо мості спільно з ДІУ	На 5 років (60 місяців)	Від 25% до 50 %	18,80%	Одноразова комісія 2,99%	Страховання предмету іпотеки від 0,30% від вартості предмета іпотеки. Страховання від нещасного випадку або життя від 0,35% від суми кредита	У випадку кредитува ння на придбанн я домоволо діння, розмір одноразов ої комісійної винагород и збільшует ься на 1%
			Від 50%	17,50%			
		Від 5 до 30 років (від 61 до 360 міс)	Від 25% до 50%	19,29%			
			Від 50%	18,80%			

Після надання всіх документів позичальником до банку, які передбачені умовами ДІУ розраховується фінансовий стан позичальника за правилами, визначеними нормативно-правовими актами Національного банку України:

- співвідношення щомісячних витрат позичальника та членів його родини (у разі, якщо вони виступають поручителями за іпотечним кредитом) на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до сукупного обсягу щомісячних доходів (коефіцієнт РТІ). Максимальне значення цього коефіцієнту повинно становити не більше 45 відсотків.

- співвідношення періодичних обов'язкових щомісячних витрат/зобов'язань позичальника та членів його родини (у разі, якщо вони виступають поручителями за іпотечним кредитом) до сукупних щомісячних доходів (коефіцієнт ОТІ).

Максимальне значення цього коефіцієнту повинно становити не більше 50 відсотків.

Для розрахунку зазначених коефіцієнтів первинний кредитор ураховує доходи, факт отримання яких протягом дії договору підтверджується достовірними документами, виданими третьою особою. [5, С.14]

Після отримання позичальником такого іпотечного кредиту, права вимоги за нього переходять до ДІУ. А отже, умови надання кредитів і самі банки-кредитори знаходяться під контролем іпотечної установи.

Іпотечне кредитування на умовах рефінансування Державною іпотечною установою дозволяє банкам збільшити обсяги іпотечного кредитування на вторинному та первинному ринку, в умовах дефіциту власних довгострокових коштів, збільшенню непроцентних доходів банку від обслуговування довгострокових кредитів. Завдяки привабливим і вигідним умовам кредитування, відсотковою ставкою, терміном кредитування, клієнтська база банків перетвориться на надзвичайно важливий ресурс забезпечення стабільного та ефективного функціонування банку.

Список використаних джерел:

1. Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс].- Режим доступу: сайт <http://ipoteka.gov.ua>].
2. Енциклопедія банківської справи України/ Редкол.:В.С.Стельмах (голова) та ін.- К.:Молодь, Ін Юр, 2001.-680 с.:іл.+вкл.88 с.
3. Банківська енциклопедія / С.Г. Арбузов, Ю.В. Колобов, В.І. Міщенко, С.В. Науменкова. – К. : Центр наукових досліджень Національного банку України : Знання, 2011. – 504 с. – (Інституційні засади розвитку банківської системи України).
4. Порядок рефінансування первинних кредиторів для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах (зі змінами) // Рішення Правління Державної іпотечної установи від 15.10.2010 р. № 431/3
5. Вимоги до іпотечних кредитів //Протокол засідання наглядової ради Державної іпотечної установи від 10 жовтня 2013р. № 2.