

МОНІТОРИНГ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

На сучасному етапі, коли розвиток ринку нерухомості досягає значних темпів, ця проблема набуває актуальності. Важливим аспектом є вибір найвигіднішого кредитора з погляду мінімізації витрат по обслуговуванню і погашенню кредиту. Для цього необхідно використовувати процедуру моніторингу ринку іпотечного кредитування як банкам, так і позичальникам.

Моніторинг ринку іпотечного кредитування — це спостереження за ринком, його станом на основі системи показників, яка характеризує його існуючий стан і можливості розвитку. Метою моніторингу є одержання адекватної і достовірної інформації про структуру і динаміку ринку, використовуваних при обґрунтуванні інвестиційних рішень про вибір кредитора або доцільність здійснення інвестиційного проекту за участю іпотечного кредиту. Процес моніторингу повинен базуватись на наступних принципах:

- обсяг і ступінь деталізації інформації повинні бути адекватні задачам моніторингу;

- інформаційна база повинна бути структурована таким чином, щоб забезпечити підтримку широкого спектра аналітичних функцій;

- інформаційна база повинна бути структурована по видах банків, умовах видачі кредиту, термінах кредитування, умовах погашення кредиту, оцінки, забезпечення, ступеня вірогідності, таким чином, щоб була можливість ідентифікувати об'єкти моніторингу, а також виконувати його сегментацію по будь-якому елементу структури;

- комплексне застосування різних методів аналізу для якісного результату дослідження.

Показники системи інформаційного забезпечення формуються за рахунок зовнішніх (макрорівень, банківська система) і внутрішніх джерел інформації (підприємство).

Для досягнення адекватних результатів моніторингу ринку іпотечного кредитування необхідне проведення наступних етапів:

- дослідження активності ринку іпотечного кредитування;
- вибір методичних підходів до аналізу банку та аналіз обраних банків на регіональному ринку;
- оцінка можливостей позичальника (іпотекодавця), обслуговування і погашення кредиту;

— порівняння можливостей позичальника (іпотекодавця) і банка-кредитора (іпотекодержателя).

Дослідження показали, що починаючи з другої половини 1999 р. на вторинному ринку житлової нерухомості спостерігається постійне зростання цін. За роки розвитку ринку нерухомості можна виділити декілька циклів:

1 цикл: 1993 — 1998 рр. характеризується поступовим зростанням цін;

1998 р. — обвал цін;

2 цикл: 1999 — 2003 рр. — постійне зростання цін;

2003 р. — пік цін.

Всі ці тенденції росту і падіння цін являються результатом попиту населення. Комерційна нерухомість, житло на первинному ринку користується попитом — тому ціни стабільні і навіть ростуть. Попит на старе неліквідне житло вторинного ринку падає, відповідно і ціни падають.

За проведеним моніторингом ринку іпотечних кредитів, на сьогоднішній день загальний об'єм виданих кредитів банками України становить близько 46 млрд грн (у тому числі іпотечних житлових кредитів). На пожвавлення активності ринку іпотеки вплинув Закон України «Про іпотеку», зниження ставок по кредитах в іноземній валюті до 12—14 % річних, в гривні до 21 %, а також збільшення терміну кредитування. Темпи зростання іпотечного кредитування свідчать про намагання українських банків не тільки мінімізувати вплив кредитного ризику, але й більш ширше диверсифікувати активи по строках в бік збільшення їх термінів, навіть із зменшенням їх доходності. Але дуже вузька група банків зайняла домінуючі позиції на ринку іпотечного кредитування. За різними оцінками комерційні банки контролюють від 50 до 80 % ринку. Поки що не всім банкам вдалося зайняти провідне місце на ринку іпотечного кредитування. З 180 банків, що зареєстровані в реєстрі НБУ, іпотекою займаються не більше 50.

Найбільша частка житлових іпотечних кредитів належить АКБ «Аркада» 18 % (38 % кредитів номінованих в гривнях). Наступні за обсягами таких кредитів АКБ «Правекс» та АППБ «Аваль» утримують відповідно 13 % та 11 % ринку.

Використання банками комерційної іпотеки в якості забезпечення повернення кредитів характеризується низьким значенням LTV (відношення величини кредиту до ринкової вартості об'єкту нерухомості) не більше 50 %, тоді як для кредитів, що забезпечені житловою іпотекою, це значення становить близько 70 %. Традиційно вважається, що показник LTV на рівні 60 % є без ризико-

вим, але це значною мірою залежить від інших факторів: 80 % — в разі тенденції до зростання цін, але 70 %, якщо ціни не падають або нема прогнозу щодо їх падіння. Для житлової іпотеки один із важливих критеріїв є коефіцієнт РТІ (співвідношення первинних платежів до місячного доходу клієнта). Дохід може коригуватися на суму прожиткового мінімуму.

Проте, ринок нерухомості в Україні фактично залишається некерованим та нерегульованим. Значне коло населення, не маючи достатніх юридичних знань та досвіду і потребуючи відповідних послуг, мимоволі довіряються різним комерційним структурам і приватним особам, професійний статус яких не визначений. Очевидно, подальший розвиток ринку іпотечного кредитування вимагає проведення певних заходів з боку держави. В умовах обмеженості бюджетних ресурсів такі заходи повинні включати вдосконалення законодавства, що регулює іпотечний ринок, та встановлення певних податкових пільг для позичальників іпотечних кредитів та вкладників, кошти яких складають ресурсну базу іпотечного кредитування. Втрати бюджету від надання податкових пільг будуть компенсовані за рахунок мультиплікативного впливу іпотечного кредитування на зростання макроекономічних показників.

Ю. Л. Овдій

Київський національний економічний університет

УПРАВЛІНСЬКИЙ ОБЛІК ЯК ОСНОВА ЕФЕКТИВНОГО БЮДЖЕТУВАННЯ В БАНКУ

Для банків останнім часом все більшої актуальності набуває задача фінансового планування і бюджетування. Це зумовлене, насамперед, значними змінами, які сталися в українській економіці за останні декілька років. Задача бюджетування трансформувалася в насущну потребу організації ефективної роботи банку.

Управлінський облік у комерційному банку, використовуючи внутрішню і зовнішню інформацію, забезпечує потреби управління інвестиційною, операційною, фінансовою діяльністю банку, а також є інформаційною базою для бюджетування, контролю і прийняття рішень з урахуванням поточних і довгострокових рішень.

Для того, щоб налагодити процес бюджетування, в банку повинні бути впроваджені такі складові системи управлінського обліку, як: