

РИЗИКИ ТА ПРОБЛЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ



Виконала:
студнентка спец. 6508/1, 4
курсу, 6 групи,
III маток Олександра

Які є ризики по іпотеці?

- Незважаючи на досить широкий розвиток іпотеки в нашій країні, оформляти такі кредити для клієнтів поки досить ризиковано. Ризики тут будуть обопільні - як для самого позичальника, так і для кредитора.
- Основні ризики пов'язані з недосконалістю чинного законодавства, що стосується іпотеки, а також з досить нестабільною економічною та політичною ситуацією, ризиком виникнення інфляційних процесів і т.д.
- Перш ніж приступити до оформлення іпотеки, потрібно все дуже ретельно обдумати і постаратися об'єктивно зважити свої сили.



Чим ризикує одержувач?

- Почнемо з ризиків, що загрожують позичальникові.
- Перше - це ймовірність обвалу на ринку нерухомості. Здавалося б - що тут поганого, якщо ціни на житло падають? Адже падіння цін на ринку нерухомості роблять предмет іпотеки менш ліквідним. Виходить, з одного боку рівень переплати збільшується (оскільки до сплачених відсотків ще можна додати різницю між ціною купівлі та ціною на певний момент часу).
- З іншого боку, якщо падіння цін стане достатньо критичним, то банк може зажадати від клієнта додаткової застави або часткового дострокового погашення кредиту, що може виявитися не дуже до речі.
- А якщо зниження ціни на предмет застави буде супроводжуватися ще й фінансовими проблемами у позичальника, в результаті чого він не зможе погашати кредит, то ситуація може стати досить критичною: за наявності прострочення банк почне застосовувати штрафні санкції, і сума заборгованості почне рости як сніжний ком. При цьому, якщо банк реалізує предмет іпотеки за ціною, нижче залишку заборгованості, то клієнт ризикує залишитися без житла, та ще й з боргом перед банком (про повернення початкового внеску і вже виплачених коштів вже імовірно не може).



Інший ризик для позичальника пов'язаний з можливими курсовими коливаннями. Іпотека - це довгостроковий вид кредитування.

Передбачити поведінку якої валюти в періоді 10 або 20 років не зможе навіть самий досвідчений аналітик.

При цьому позичальник повинен зробити вибір валюти кредиту 1 раз і на весь термін дії договору. Якщо кредит береться в доларах, то і платити банку доведеться долари не залежно від того, який через рік, два або 5 років буде курс.

Те ж саме стосується інших валют. Так що фахівці рекомендують (щоб мінімізувати цей ризик) оформляти кредит в тій валюті, в якій клієнт отримує доходи.

- Наступний ризик пов'язаний з втратою роботи або ще гірше - працездатності. Таке нещастя може трапитися з кожним, навіть з молодого і повною енергії людиною.
- Від цього ризику є захист у вигляді страхівки.
- Страхівка хоча б покриє кредит і клієнт не повинен виселятися з квартири на вулицю.
- Для того, щоб розрахувати всі можливі ризики та зробити правильний вибір, можна звернутися до фахівців в області іпотечного кредитування - іпотечних брокерів. Вони і прорахують все заздалегідь, і програму підберуть, і банк. Звичайно, це все буде не безкоштовно. Але в більшості випадків їхня робота злишком окупується при обслуговуванні кредиту (проте існує ризик зв'язатися з аферистами).





○ Чим ризикує кредитор?

- Тепер розглянемо, чим при оформленні іпотеки ризикує кредитор, тобто банк. По-перше, **подорожчанням грошей на ринку**. Тобто підвищенням процентних ставок. Якщо рівень інфляції буде досить високим і процентні ставки за депозитами почнуть рости, то прибутковість від кредиту почне стрімко падати. До того ж у такій ситуації зростає ймовірність повного дострокового погашення кредиту, що взагалі позбавить банк-якого доходу.
- У подібній ситуації єдиний вихід для банку - збільшення відсоткової ставки. Однак це не завжди можливо, оскільки більшість договорів не передбачають зміну ставок в процесі обслуговування кредиту. Якщо ж ставка за умовами договору плаваюча, то це певним чином знижує інфляційні ризики кредитора. Останнім часом, банки намагаються убезпечити себе від цього ризику, вводячи всілякі коефіцієнти та інші схеми можливого перегляду процентних ставок за діючими кредитами. Однак, навіть плаваюча ставка не завжди може повною мірою компенсувати втрати прибутку, пов'язані з падінням курсу валюти.
- Ще один ризик для банку називають **кредитним ризиком** (це ризик того, що кредит не буде виплачений позичальником в силу тих чи інших обставин). Наприклад, клієнт не зможе платити, у зв'язку з погіршенням фінансового стану. У цій ситуації банк ризикує не тільки не отримати прогнозований прибуток, але і отримати збитки.

- **Кредитний ризик** по кожному позичальнику фінансові банки намагаються розрахувати ще на етапі прийняття рішення про можливість кредитування. Для цього розраховується фінансовий стан клієнта, вивчається його кредитна історія і робляться відповідні висновки.
- Якщо в результаті проведеного аналізу виявиться, що рівень кредитного ризику досить високий, то клієнтові можуть відмовити в кредиті, або суттєво знизити суму.
- Як правило, оптимальним вважається такий рівень кредитного ризику, при якому щомісячний платіж по кредиту не перевищить 30-40% від щомісячного доходу сім'ї. Звичайно, за умови, що у клієнта гарна кредитна історія. Знижує кредитний ризик наявність застави або поруки.
- Далі йде **ризик дострокового погашення**. Незважаючи на те, що іпотека оформляється на тривалий період (15-20 років), за статистикою середній термін іпотеки становить не більше 5-6 років. Це означає, що велика частина іпотечних кредитів гаситься достроково.
- Деякі банки намагаються зменшити цей ризик, вводячи мораторій на дострокове погашення кредиту. Однак, цей мораторій діє від року до 3 і не заважає клієнтам повністю погасити кредит через 5-6 років користування кредитом.
- **Майнові ризики** пов'язані з можливим пошкодженням або знищенням предмета іпотеки. Дані ризики, як правило, знижуються за рахунок страхування предмета іпотеки.





Всього існує 2 ризики, від яких можливо застрахуватися при оформленні іпотеки.



Це ризик знищення або ушкодження заставного майна, а також ризик смерті позичальника, або втрати працездатності.



Природно, всі витрати, пов'язані зі страхуванням від даних ризиків, несе клієнт.



Як правило, загальна сума страхових платежів складає близько 1,5% від суми кредиту в рік.



На жаль, на даний момент більш істотна кількість українців вважають іпотеку занадто складним і небезпечним для себе заходом, так що воліють поки збирати гроші на власне житло і жити на зйомній квартирі або з батьками.

⊙ В Україні станом на іпотечному ринку працюють близько 90 банків.

Склад лідерів іпотечного ринку залишається незмінним :

- ⊙ 1 місце - Укрсиббанк 16,43% ,
- ⊙ 2 місце - Укрсоцбанк 12,22% ,
- ⊙ 3 місце - ОТП банк 11,43% ,
- ⊙ 4 місце - Райффайзен Банк Аваль 11,01% ,
- ⊙ 5 місце - Приватбанк 5,82% .



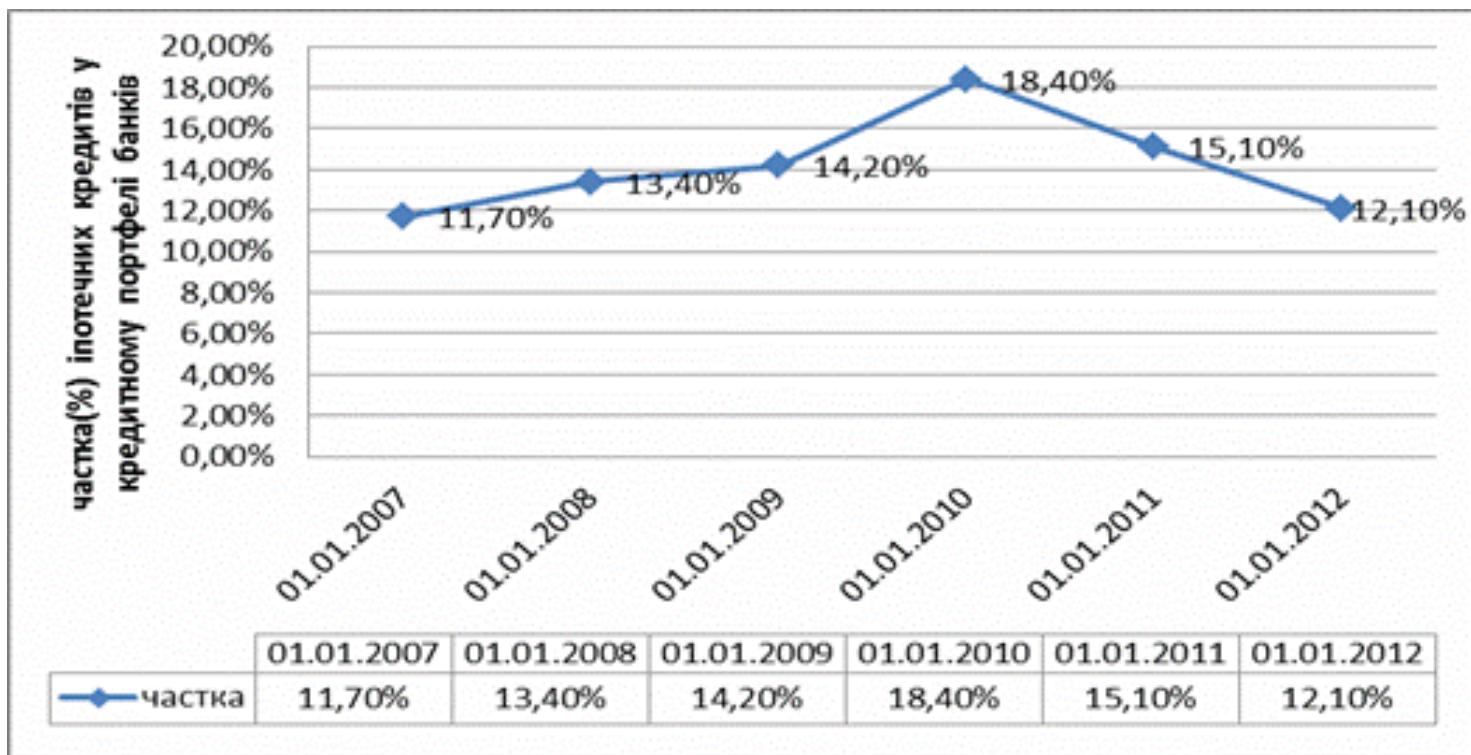


Рис.1 .

Динаміка частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі українських банків за період 1.01.2007-1.01.2012 рр .

Після збільшення обсягів іпотечних кредитів у 2010 р. внаслідок переоцінки їхньої валютної складової, у 2011 р. та 2012 р. мало місце зменшення частки іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків.



Тому з 1.01.2010 р. по 1.01.2012 р. частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків скоротилася з 18,4 до 12,1%.

Складність проблеми іпотечного кредитування полягає у тому, що воно може бути і причиною покращення інвестиційного клімату країни, і чинником глибокої кризи.

На практиці в процесі іпотечного кредитування часто виникають проблеми з реалізацією нерухомості, оскільки вона не відноситься до розряду високоліквідних активів.

Проте нерухомість як об'єкт іпотечного кредиту має ряд суттєвих переваг. Вона майже ніколи не втрачає повністю своєї вартості (цінності), а з часом, як свідчить господарська практика, ціна її навіть зростає.

Також іпотечне кредитування впливає на ризики банківської діяльності, а тому вимагає від персоналу комерційних банків спеціальних знань і високої професійної кваліфікації.

Особливого значення цей фактор набуває через необхідність правильної оцінки кредитоспроможності позичальника, а також вартості нерухомого майна.



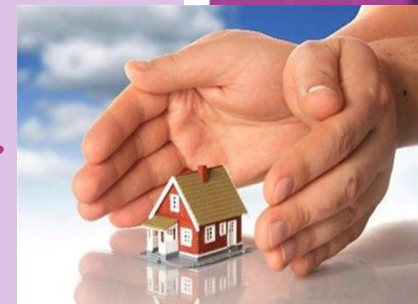
Основними проблемами іпотечного кредитування в Україні є:

- 1) відсутність гарантійних фондів іпотечного страхування
- 2) нерозвиненість інфраструктури ринку житла і житлового будівництва;
- 3) недосконалість правової бази, які полягають, зокрема, у недіючому реєстрі іпотек, недосконалому законодавчому регулюванні процедур звернення щодо стягнення на предмети іпотеки, які підвищують ризикованість іпотечних угод.
- 4) недовіра населення до українських банків та побоювання щодо втрати свого житла у разі банкрутства банка-кредитора;
- 5) низька ефективність ринку житлового будівництва;
- 6) неспроможність банківської системи працювати за міжнародними схемами реінвестування;
- 7) відсутність розуміння населенням процесів іпотечного фінансування;
- 8) наявність на ринку іпотечного кредитування в Україні універсальних банків, коли в багатьох розвинених країнах, працюють спеціалізовані іпотечні банки.
- 9) досить жорсткі умови надання іпотечних кредитів, особливо щодо першого внеску близько 30-50% вартості житла та високі ставки за цими кредитами.
- 10) окремі інші вимоги до позичальників: наявність додаткового забезпечення, високої офіційної зарплатні, кредитної історії - також залишаються суттєвими в іпотечних угодах.
- 11) обмежений платоспроможний попит населення. Грошові витрати та заощадження населення України є надзвичайно низькими.



Для розвитку іпотечного кредитування необхідно:

- ◎ максимально спростити процедури видачі кредитів;
- ◎ врегулювати процедури кредитування в іноземній валюті;
- ◎ забезпечити формування банками підвищених резервів;
- ◎ здійснити заходи, які б відновили довіру населення до ринку житла та сформували попит у цій сфері;
- ◎ знизити відсоткові ставки за кредитами;
- ◎ створити систему мобілізації вільних фінансових ресурсів та пошуку інвесторів.



◎ Дякую за увагу!