

УДК 336.77

Колодяжна Т.В.
старший викладач кафедри фінансів та кредиту
Харківського національного університету будівництва та архітектури

Зимніцька М.В.
студентка
Харківського національного університету будівництва та архітектури

ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В БАНКУ

WAYS OF IMPROVING MORTGAGE LOAN PROCESS IN THE BANK

АНОТАЦІЯ

Стаття присвячена формуванню пропозицій щодо вдосконалення організації іпотечного кредитування в банку. Наведено динаміку кредитування в ПАТ «Ідея Банк» за 2015–2017 рр. Визначено, що саме іпотечне кредитування посідає вагомий місце в споживчому кредитуванні. Проаналізовано недоліки та проблеми організації іпотечного кредитування. Надано пропозиції щодо вдосконалення механізму проведення іпотеки як споживчого кредиту.

Ключові слова: споживче кредитування, іпотечне кредитування, довгостроковий кредит, авансовий внесок, фінансові ресурси, житлова нерухомість, кредитний ризик, фінансові інструменти.

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена формированию предложений по совершенствованию организации ипотечного кредитования в банке. Приведена динамика кредитования в ПАО «Идея Банк» за 2015–2017 гг. Определено, что именно ипотечное кредитование занимает важное место в потребительском кредитовании. Проанализированы недостатки и проблемы организации ипотечного кредитования. Даны предложения по совершенствованию механизма проведения ипотеки как потребительского кредита.

Ключевые слова: потребительское кредитование, ипотечное кредитование, долгосрочный кредит, авансовый взнос, финансовые ресурсы, жилая недвижимость, кредитный риск, финансовые инструменты.

ANNOTATION

The article is devoted to the formation of proposals for improving the organization of mortgage lending in the bank. The dynamics of lending in PJSC "Idea Bank" for 2015–2017 is presented. It is determined that mortgage lending plays an important role in consumer lending. The disadvantages and problems in the organization of mortgage lending are analyzed. The proposals on improving the mechanism of mortgage as a consumer loan are given.

Keywords: consumer lending, mortgage lending, long-term loan, down payment, financial resources, residential property, credit risk, financial instruments.

Постановка проблеми. Нині іпотечне кредитування посідає вагомий місце в банківському кредитуванні. Адаже з кожним днем через постійно зростаючі споживчі потреби та брак власних коштів цим видом кредитування користується все більша кількість населення.

Деякі останні роки іпотечне кредитування відіграє важливу роль у задоволенні потреб громадян, що значно впливає на фінансову діяльність комерційних банків.

Провідна роль у вирішенні зазначених проблем належить саме кредитним відносинам та банкам, що пояснюється не лише збільшен-

ням їх значення в розвитку економіки, але й наявною можливістю швидко та ефективно реагувати на нові механізми господарювання, тому актуальність означеної теми є очевидною.

Аналізуючи ситуацію, що склалася в банківській сфері, можемо зробити висновок, що банки зазнають банкрутства найчастіше у зв'язку з надзвичайно ризикованою кредитною політикою.

З огляду на наявні проблеми та ситуацію на грошово-кредитному ринку питання шляхів удосконалення іпотечного кредитування є цікавим та актуальним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі проблемні питання розвитку іпотечного кредитування в Україні розглядали зарубіжні та вітчизняні вчені-економісти. Особливий інтерес становлять праці Б.М. Гнатківського, В.І. Успенко, Л.Г. Політюка, О.Є. Бублика.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Однак стратегічні шляхи удосконалення процесу іпотечного кредитування досліджувалися недостатньо.

Мета статті полягає у визначенні шляхів удосконалення процесу іпотечного кредитування в банку на прикладі ПАТ «Ідея Банк».

Виклад основного матеріалу дослідження. Доцільна та правильна організація процесу споживчого кредитування, розробка ефективної та гнучкої системи управління кредитними операціями виступають основою фінансової стабільності та ринкової стійкості комерційних банків (з урахуванням того визначального місця, яке посідають кредитні операції в портфелі банківських активів).

Тому необхідними заходами залишаються правильна організація кредитної політики в банку та належний контроль за її виконанням.

Кредитна політика є стратегією і тактикою банку щодо організації кредитного процесу. Вироблення грамотної кредитної політики є найважливішим елементом банківського менеджменту [5].

Дані, що представлені в табл. 1, свідчать про те, що іпотечне кредитування посідає вагомий місце в споживчому кредитуванні.

Таблиця 1

Обсяги кредитування в ПАТ «Ідея Банк» за 2015–2017 рр., тис. грн.

Показники	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Кредити юридичним особам за мінусом резервів	23 769 629	23 072 683	21 323 624
Кредити фізичним особам за мінусом резервів	4 585 979	3 214 933	3 432 131
Споживчі кредити фізичним особам	3 385 574	2 849 753	3 010 688
Іпотечні кредити фізичним особам	2 970 899	3 532 746	2 827 481
Автокредитування фізичним особам	346 404	331 946	317 533
Інші кредити фізичним особам	881 523	1 046 291	1 168831
Усього кредитів клієнтам	28 355 608	26 287 616	24 755 755

Так, станом на кінець 2016 р. його показник досяг 3 532 746 тис. грн., хоча вже на кінець 2017 р. показник знизився до 2 827 481 тис. грн. [6].

Така ситуація, скоріш за все, зумовлена деякими недоліками організації іпотечного кредитування. Серед них насамперед виділяють [7]:

- строк кредиту до 15 років (середньозабезпеченій людині важко придбати квартиру в кредит на такий строк);
- мінімальний розмір авансового внеску від 30% (це досить значна сума під час отримання кредиту з урахуванням високих цін на об'єкти нерухомості);
- додаткова процентна ставка (плаваюча), що підвищує процентний ризик позичальника;
- під час видачі кредитування для позичальника загальні витрати дуже великі (страхування, розрахунково-касове обслуговування, нотаріус, оцінювач);
- великий перелік документів для поручителя;
- обмежений обсяг довгострокових коштів в банку.

Всі вищезазначені недоліки потребують перегляду та корегування в організації процесу іпотечного кредитування.

Метою розбудови сучасної системи іпотечного кредитування в Україні, яка б відповідала прогресивним міжнародним нормам, є створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, що дасть змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування, забезпечуючи стабільне, ефективне та результативне функціонування. Нині іпотечне кредитування відіграє унікальну роль у питаннях стимулювання споживчого попиту та покращення житлових умов і соціальної стабільності у суспільстві [1].

Зростання цін на житлову нерухомість та далекий від насичення попит на житло продовжують стимулювати як зростання темпів будівництва житла, так і кредитування цього процесу українськими банками [3].

Однією з головних проблем українських банків є недостатня кількість довгострокових коштів. Для її вирішення сьогодні можливості банків щодо отримання фінансування для здійснення іпотечних проектів обмежуються такими напрямками, як фінансування за рахунок залучених депозитів, емісія банками облігацій, емісія забезпечених нерухомістю облігацій.

В ПАТ «Ідея Банк» теж існує проблема довгострокових коштів, що не може достатнім чином забезпечити довгострокове кредитування.

Звісно, щоб удосконалити організацію іпотечного кредитування, ПАТ «Ідея Банк», як і інші банки України, має перш за все запровадити зміни на законодавчому рівні, зокрема зменшення величини податку на доходи від інвестиційного кредиту або відстрочення їх сплати до завершення інвестиційного проекту. Ця вимога впливає із самої практики господарювання. Оскільки довгостроковий кредит повертається уже після завершення інвестиційного проекту, термін завершення робіт виходить за межі календарного року, а окупність проекту, як правило, настає через декілька років, то ні позичальник, ні кредитор на момент реалізації інвестиційного проекту не мають прибуткових джерел для сплати податків.

Також під час удосконалення організації іпотечного кредитування в ПАТ «Ідея Банк» доцільно вживати таких заходів щодо вдосконалення системи управління ризиками довгострокового кредитування.

1) Під час видачі довгострокового кредиту (іпотеки) слід використовувати загальноприйняті принципи політики «знайте вашого клієнта». Тобто варто здійснити повний аналіз кредитної історії позичальника не лише в межах регіону, але й в межах всієї України. В разі виявлення факту неповернення кредиту слід здійснити аналіз причин та вимагати звіт аудиторів про діяльність позичальника за останні півроку. Це дасть можливість з використанням достовірної фінансової інформації проаналізувати кредитоспроможність та спрогнозувати майбутні грошові потоки за проектом.

2) Відповідно до вимог МСФЗ, національних П(С)БО, Інструкції з бухгалтерського обліку кредитних, вкладних (депозитних) операцій та формування і використання резервів під кредитні ризики в банках України, Інструкції з бухгалтерського обліку операцій з цінними

паперами в банках України для реального оцінювання вартості довгострокового фінансового інструмента слід застосовувати ефективну відсоткову ставку. Тобто ефективна відсоткова ставка має використовуватися для оцінювання фінансових інструментів, що обліковуються за амортизованою собівартістю (кредитів, депозитів, боргових цінних паперів); визнання відсоткових доходів (витрат); визначення справедливої вартості подібної фінансової інвестиції; дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків у разі зменшення корисності активів. Отже, застосування методу ефективної ставки дає змогу оптимізувати ризик відсоткової ставки, конкурентний ризик, а також зменшити розбіжності в процесі оцінювання фінансових інструментів під час використання фіксованої чи змінної ставки відсотка.

3) Слід використовувати надбавки за ризик на ставку відсотка як один із методів компенсації можливих фінансових втрат за проектом. При цьому можна запропонувати диференціювати обов'язкові надбавки залежно від терміну кредиту, цільового призначення, виду валюти, кредитного рейтингу позичальника та його статусу (юридична, фізична особа).

На нашу думку, поживавити процеси інвестиційного, іпотечного, довгострокового споживчого кредитування в ПАТ «Ідея Банк» можна, зокрема, шляхом підтримки та стимулювання політики довгострокового інвестування в регіонах. Для вирішення цих завдань на регіональному рівні доцільним було б створення інвестиційних центрів сприяння залученню інвестицій в економіку.

Нині іпотечне кредитування в ПАТ «Ідея Банк» зокрема та в усіх банках України загалом в частці прибутку банку має незначну частку. Тому для того, щоб удосконалити діяльність в банках за рахунок іпотечного кредитування, пропонуємо внести деякі доповнення до цього виду кредиту:

– створення незалежної законодавчої бази (необхідно врегулювати питання втілення системи іпотечного кредитування, узаконити механізми функціонування вторинного іпотечного ринку);

– визначення механізму рефінансування іпотечних кредитів на основі вивчення моделі розвитку іпотечного ринку в країні (створення дієвої системи рефінансування іпотечних кредитів можливе шляхом емісії іпотечних облігацій з використанням механізму сек'ютеризації);

– створення ощадно-будівельних кас, у яких населення зможе брати кредити на купівлю житла (щоб одержати іпотечний кредит у такій

касі, наприклад, під 4%, вкладник повинен нагромадити мінімум 50% вартості квартири, розміщаючи гроші в ощадно-будівельних касах під низький відсоток, але створення таких ОБК може бути тільки за низької інфляції, що нині в Україні неможливе);

– створення внутрішньобанківської та міжбанківської кредитної історії позичальників, тобто формування єдиної бази даних, яка міститиме інформацію про ділову та фінансову репутацію позичальників (це дасть змогу прорахувати кредитні ризики, розв'язати проблеми асиметричності інформації, доступної для кредиторів);

– створення централізованої системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно, що має забезпечити належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно;

– повернення довіри до банківської системи загалом (стан банківського ринку вказує на рівень добробуту в країні, розвиток її фінансового господарства, заможність громадян; нормальна банківська діяльність можлива тільки там, де існує довіра громадян до своєї держави та її фінансової системи, суб'єктів господарювання один до одного, влади та бізнесменів до окремих членів суспільства).

Висновки. На нашу думку, запропоновані вище пропозиції щодо вдосконалення процесу іпотечного кредитування приведуть до зростання прибутків банківської установи, адже в Україні не так багато банків, які можуть запропонувати всі варіанти іпотечного кредитування.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-ВР. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
2. Гнатківський Б.М. Формування системи іпотечного кредитування в Україні: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит». Львів, 2010. 20 с.
3. Ільченко-Суйва Л.В. Проблеми іпотечного кредитування в умовах фінансової кризи. URL: http://www.academy.gov.ua/ej/ej8/doc_pdf/ilchenko-sujva.pdf.
4. Корнєєв В.В., Бублик Є.О. Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку. Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку. 2011. № 2. С. 76–85.
5. Костерина Т.М. Банковское дело. URL: http://stud.com.ua/36206/bankivska_sprava/kreditna_politika_banku.
6. Офіційний сайт ПАТ «Ідея Банк». URL: <https://www.ideabank.ua>.
7. Проблеми, що стримують розвиток іпотечного кредитного ринку. URL: <http://www.carpathia.gov.ua>.
8. Успенко В.І., Титаренко О.В. Іпотечне кредитування в Україні: проблеми, перспективи розвитку. URL: <http://www.nbu.gov.ua>.