

Во многих развитых странах мира ипотечное кредитование играет важную роль в функционировании механизма рыночной экономики, поэтому является актуальным для стран с трансформационной экономикой, в состав которых входят Украина и Беларусь.

К примеру, больше половины всех кредитов, которые выдаются странами Европейского Союза – это ипотечные кредиты.

Однако мировой финансовый кризис, который начался в 2007 году, коснулся в той или иной мере экономик большинства стран мира. В том числе последствия кризиса в настоящий момент ощутимы и в Украине.

Наглядным примером этого является ипотечный рынок страны, а в частности такая его составляющая, как жилищная ипотека. Ведь наибольшую часть на рынке ипотечного кредитования в Украине занимает жилищное ипотечное кредитование. Причем, такой порядок вещей является закономерным, начиная с 2001 года, когда ипотечное кредитование стало прогрессировать. Именно тогда на его развитие позитивное влияние имели такие факторы, как невысокие темпы инфляции, стабильность национальной валюты, постепенное увеличение доходов населения.

Сегодня же ситуация несколько изменилась. Темпы прироста общего ипотечного портфеля банков в III квартале 2008 года составили 15,3%. По сравнению с предыдущим периодом темпы прироста увеличились на 7,7%, а по сравнению с аналогичным периодом 2007 года – уменьшились почти в 1,5 раза. На 1 октября 2008 года общий размер ипотечного портфеля банков в Украине составлял 80,1 млрд. гривен

Состав лидеров ипотечного рынка остается неизменным: 1 место – «Укрсиббанк» 16,43%, 2 место – «Укрсоцбанк» 12,22%, 3 место – «ОТП банк» 11,43%. 4 место – «Райффайзен Банк Аваль» 11,01%, 5 место – «Приватбанк» 5,82%¹.

Кризис на мировых рынках привел к тому, что банки стали отказываться от привлечения западных ресурсов и выхода на внешний рынок на невыгодных условиях. Внутренний ресурсный рынок тоже не смог удовлетво-

рить запросы банкиров. Ведь Кабинет Министров Украины и Национальный банк Украины в процессе борьбы с инфляцией стали проводить политику «дорогих денег», и тем самым, сильно уменьшили ликвидность банковской системы. Естественно, чувствуя острый дефицит средств, банки, стали увеличивать процентные ставки за кредитами, что значительно ограничило количество потенциальных заемщиков. Некоторые банки вообще прекратили все виды кредитования. Остальные – сделали настолько жесткими условия выдачи долгосрочных кредитов (в т.ч. ипотечных), что кредитные процентные ставки в гривнах иногда достигали 25% годовых и выше.

Подавляющее большинство ипотечных кредитов выдаются украинскими банками за счет привлеченных депозитов сроком до трех лет, а это тоже является одной из причин недостатка средств по осуществлению последующего кредитования (рис. 1).

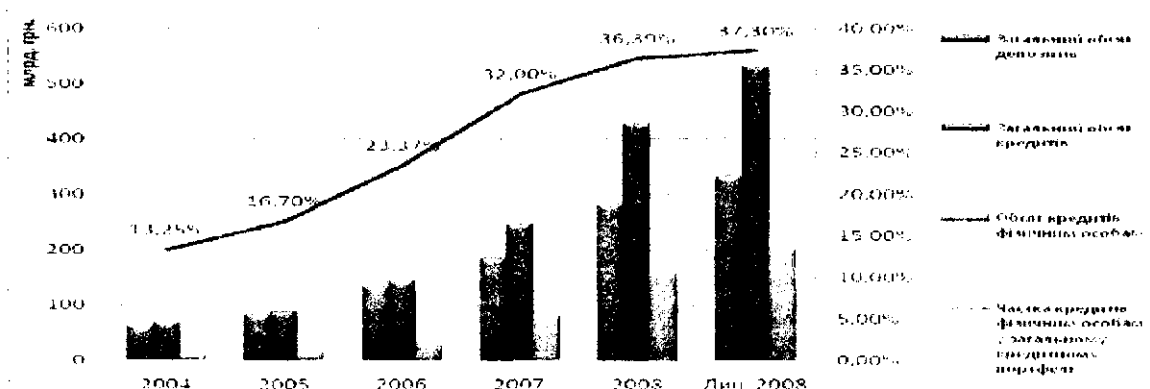


Рис. 1 Соотношение депозитов и кредитов в банковской сфере Украины

По нашему мнению наиболее прогрессивным механизмом финансирования ипотеки, который нужно развивать, является диверсификация источников финансовых ресурсов за счет выпуска ипотечных облигаций и секьюритизации ипотеки и, таким образом, не только привлечения средств из депозитного рынка, но и использования ресурсного потенциала институциональных инвесторов.

По прогнозам большинства экспертов сегодняшний кризис в Украине достигнет своего апогея приблизительно в IV квартале 2009 года. А это значит, что банки и впредь не будут осуществлять кредитование (в т.ч. ипотечное). И уж тем более, упрощать процедуру принятия решений о выдаче кредитов и снижать процентные ставки. Сокращение прибыли (ведь доходы от кредитных операций составляют основную часть прибыли украинских банков) приведет к усилению проблем с ликвидностью. А это может стать толчком к сокращению количества банков в Украине.

Что касается непосредственно жилищного ипотечного кредитования, то уже сегодня его неисполнение привело к снижению цен на жилье в Украине.

Исходя из вышеизложенного, очевидно, что последующего изучения требует вопрос определения роли государства в возобновлении ипотечного кредитования банками Украины.