

В.Г. Кривенко

ІПОТЕЧНИЙ РИНОК УКРАЇНИ В УМОВАХ СВІТОВОЇ ФІНАНСОВОЇ КРИЗИ

Досліджено причини та передумови виникнення кризи в іпотечній системі США, визначено її наслідки для іпотечного ринку України, запропоновано практичні рекомендації щодо подальшого відновлення іпотечного кредитування в Україні.

The reasons and preconditions of crisis in the sphere of mortgage in the USA are investigated in the article. The author defines its consequences for the mortgage market in Ukraine and proposes practical recommendations for the subsequent development of mortgage lending.

Ключові слова: іпотечний ринок, іпотечне кредитування, іпотека, банківська система, ринок нерухомості, фінансова криза.

Keywords: mortgage market, mortgage, bank system, housing market, financial crisis.

Обвал ринку іпотечних кредитів у США став передумовою світової фінансової кризи. Попри оптимістичні прогнози учасників ринку напередодні кризи, щодо впливу кризи на вітчизняну економіку, її наслідки виявились надзвичайно суттєвими. Зниження темпів росту економіки, стрімке зростання кількості неповернених кредитів, падіння ринку нерухомості, прискорення темпів інфляції й девальвація – усі ці події відбулися менше ніж за один рік. Одним з серйозних наслідків кризи для України стало припинення іпотечного кредитування.

Проблеми розвитку іпотечного кредитування досліджувались у працях таких відомих вітчизняних фахівців-науковців та практиків, як О. Арбузов, В. Берегула В. Лагутін, О. Євтух, В. Кравченко, К. Паливода, В. Савич та багатьох інших. Новий етап розвитку вітчизняного іпотечного ринку, пов'язаний із впливом світової економічної кризи, вимагає подальшого поглиблення та удосконалення існуючих напрацювань у даній сфері з метою визначення шляхів подолання негативних наслідків та попередження можливого повторення кризових ситуацій в майбутньому.

Мета статті: проаналізувати причини та передумови виникнення кризи в іпотечній системі США, визначити її наслідки для іпотечного кредитування України та виробити практичні рекомендації щодо подальшого його відновлення.

Становище вітчизняного іпотечного ринку суттєво погіршилось після того як далися взнаки наслідки фінансово-економічної кризи, що виникла на початку 2007 року в іпотечній системі США. Саме в той час, на американському ринку почали різко зростати обсяги неповернення іпотечних позик. Протягом весни-літа 2007р. збанкрутувала одна з найбільших в Америці кредитних компаній "New Century Financial" та багато інших інвестиційних фондів і фінансових організацій, що кредитували американців. Близько сотні банків і фінансових компаній США заявили про можливе припинення діяльності [1]. В середині 2008 року невиплати по іпотечних кредитах досягли піка, що спричинило значні фінансові втрати.

Таку ситуацію зумовила ціла низка чинників, зокрема, за даними Асоціації іпотечних банків США (МВА), у 2008 році значно зросли процентні ставки за іпотечними кредитами. Середній показник процентної ставки на 30 років досяг найвищого рівня за останні два роки – 6,36 %. Причиною падіння якості іпотеки також можна вважати падіння цін на житло в США та загальне погіршення ситуації в усіх секторах ринку нерухомості. При цьому, підвищення процентних ставок було зумовлено інфляційними очікуваннями пов'язаними із зростанням доходів населення [2].

Проведений з часом детальний аналіз дозволяє ранжувати вагомість причин виникнення кризи наступним чином: 1) зниження кредитної дисципліни (кредити надавались клієнтам які мали низький рейтинг платоспроможності); 2) зниження рівня доходів населення; 3) зростання відсоткових ставок; 4) не сумлінність учасників ринку та регуляторів (фальшиві рейтингові оцінки та приховування неякісних активів).

Іпотечна криза в США спричинила погіршення ситуації на іпотечних ринках провідних європейських країн, коли в 2008 р. вона дійшла і до Європи, зокрема, зчепила Великобританію, Німеччину, Францію і Швейцарію. Наприкінці липня – на початку серпня 2008 р. кілька європейських фондів заявили про збитки, деякі зовсім закрилися. На початок жовтня загальні втрати великих інвестбанків (“Merryl Lynch”, “Citigroup”, “Morgan Stanley”, “Goldman Sachs” тощо) становили \$20 млрд [1].

Заходи урядів європейських країн під впливом кризи та її негативних наслідків полягали в першу чергу в ухваленні необхідних для розвитку різних галузей економіки законодавчих ініціатив. Наприклад, німецький стабілізаційний план полягав у купівлі державою найбільш ризикованих кредитів, підтримку банків при погашенні міжбанківських зобов'язань, прямі дотації на збільшення коштів у банках.

Передбачалось, що держава може виступати радником при розробці плану виводу банків з кризової ситуації, впливати на їх кредитну політику, зокрема, у сфері надання кредитів малому й середньому бізнесу. На відміну від українського антикризового плану, німецький план полягав у наданні рефінансування лише тим банкам, що добровільно звернулися за допомогою до держави і, що не менш важливо, – передбачене зниження податкового навантаження на бізнес і підтримку національного виробника.

Аналіз антикризових програм різних країн світу свідчить, що більшість із них вживали заходів, які передбачали зміни у фіскальній політиці й були спрямовані на підтримку економіки, що є необхідними умовами для стабілізації ситуації в державі.

Напередодні кризи ринок іпотечного кредитування України розвивався особливо активно і наприкінці 2007 року його досягнення можна було охарактеризувати наступним чином: обсяги іпотечних кредитів у 2007 році зросли на 110% і сягнули 2,5% від ВВП; знизилась відсоткові ставки за житловими кредитами на 1-2%. Разом з тим, погіршували ситуацію висока концентрація ринку – на 10 банків припадало 83% обсягу наданих іпотечних кредитів; винятково висока валютизація – більше 90% кредитів надані в іноземній валюті; значний розрив по строках залучених ресурсів в іпотеку та наданих за їх рахунок кредитів.

Головним негативним наслідком кризи в США для України стало те, що вона позбавила комерційні банки України можливості дешевого рефінансування старих запозичень і джерел залучення нових. Після того як іноземні банки зіткнулися з проблемою ліквідності, вони почали обережніше ставитися до кредитування банків з країн, що розвиваються. Одні фінансові установи різко підвищили ставки за кредитами, інші взагалі відмовили у позиках. Для багатьох банків України зовнішній ринок боргових капіталів став недоступним.

Щоправда, за окремими даними, станом на середину 2008 р. іноземні запозичення українських банків склали лише 23% від сукупних банківських зобов'язань. При цьому менше 40% цих позик були короткостроковими [3, с.80]. Проте, статистика НБУ свідчить про більш суттєве переважання кредитного портфелю банків над депозитними ресурсами, що добре помітно на рис. 1.

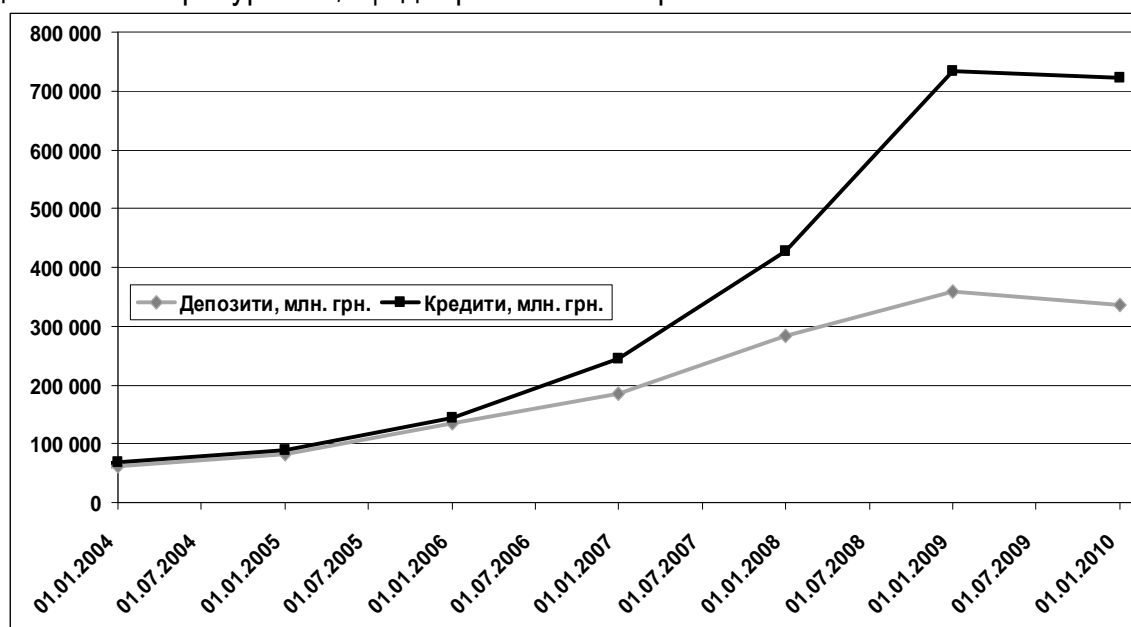


Рис. 1. Обсяги кредитів та депозитів вітчизняних банків у 2004-2009 рр.

Джерело: Статистичні звіти НБУ

Скорочення гривневих ресурсів було викликано посиленням напруження на фінансовому ринку України, зумовленого негативними тенденціями в розвитку світової економіки та штучно спровокованим посиленням недовіри до фінансового стану окремих банків (що негативно позначилося на довірі громадян до банківської системи в цілому). Зазначене зумовило відплив коштів з депозитних рахунків клієнтів.

Так, депозити фізичних осіб упродовж жовтня 2008 р. зменшилися на 4,1% до 196,0 млрд. грн. Загальний обсяг депозитів у жовтні зменшився на 2,7% (з початку року збільшився на 18,1%) до 330,9 млрд. грн. Вилучені з депозитів кошти значною мірою акумулювалися в готівковій формі. Обсяг готівки поза банками у жовтні збільшився на 9,5% до 146,3 млрд. грн. (при збільшенні з початку року на 31,6%)⁸.

⁸ Статистичні дані НБУ

Зазначені проблеми з 01.01.2009 р. поклали початок тенденції скорочення обсягів іпотечних кредитів у банківських портфелях. Так, до 01.01.2010 року іпотечний портфель банків, скоротився з 107,6 до 106,8 млрд. грн. Хоча цифри падіння виявились відносно невеликими, необхідно зазначити, що реальне скорочення склало приблизно 15-20% загального обсягу. Ситуацію із збереженням номінальних показників можна пояснити значною девальвацією гривні восени 2008 р. та влітку 2009 р., що зважаючи на значні обсяги – до 80% іпотечних кредитів наданих перед кризою в іноземних валютах призвело до номінального їх збільшення.

Більш помітним падіння стало у I кварталі 2010 року, коли загальний іпотечний портфель банків скоротився одразу на 3,48% у відносному значенні або на 3 640 млн. грн. в абсолютному (Рис.2).

При цьому, більшість боржників продовжували сплачувати за своїми кредитами і за 2009 рік загальна кількість іпотечних кредитів зменшилась на 47 585 кредитів. А у перші 3 місяці 2010 року закрили ще 1,3% (5 508 угод) кредитів від загальної кількості.

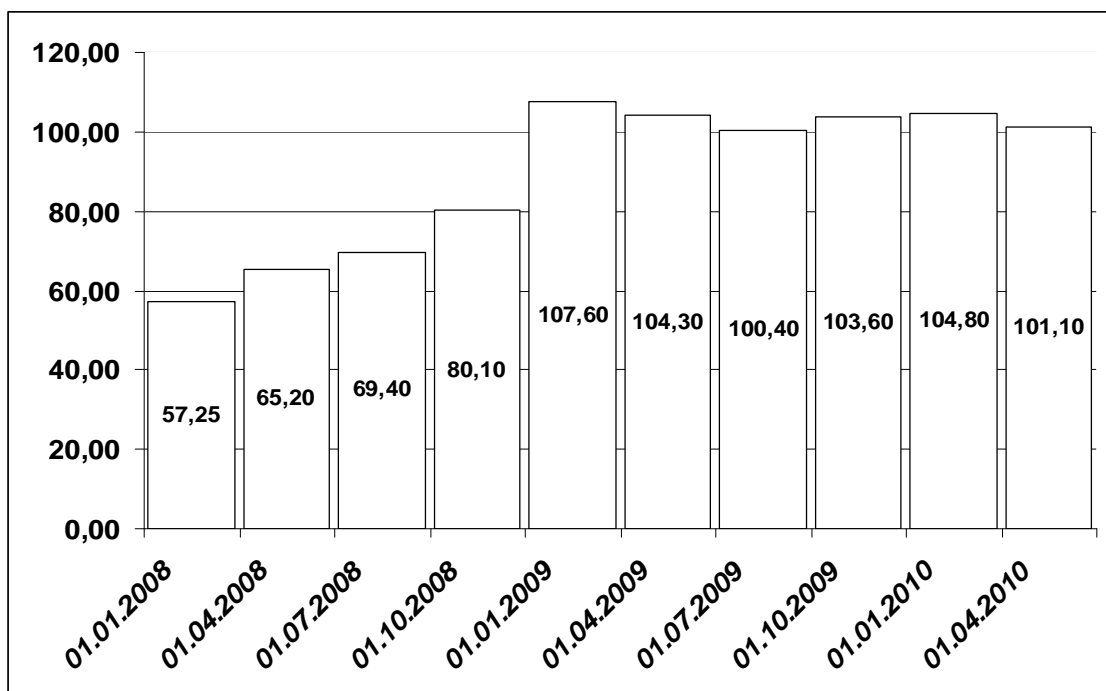


Рис. 2. Обсяги іпотечних кредитів в Україні у 2008-2010 роках, млрд. грн.

Джерело: Статистичні дані УНІА

Стабільність курсу гривні відносно іноземних валют протягом III кварталу 2009 р. – I кварталу 2010 року сприяла як погашенню боржниками їх валютної заборгованості, так і зменшенню рівня валютизації. Так, станом на 01.04.2010 р. частка іпотечних кредитів виданих у гривні складала 23%, що майже на 3% більше ніж у попередньому періоді⁹.

⁹ Статистичні дані УНІА

Склад основних банків-іпотечних кредиторів практично не змінився: Укрсиббанк - 18,0%, Райффайзен Банк Аваль - 12,1%, Укрсоцбанк - 11,7%, ОТП банк - 11,4%, Надра банк - 6,8%.

Разом з тим слід відзначити суттєве погіршення ситуації з вартістю іпотечних кредитів. На рис. 3 добре помітне зростання відсоткових ставок за іпотечними кредитами у 2008-2009 р. До цього слід додати, що крім високих відсоткових ставок, вартість кредитів зростала за рахунок чисельних супутніх комісій, до практики стягнення яких знов повернулись комерційні банки.

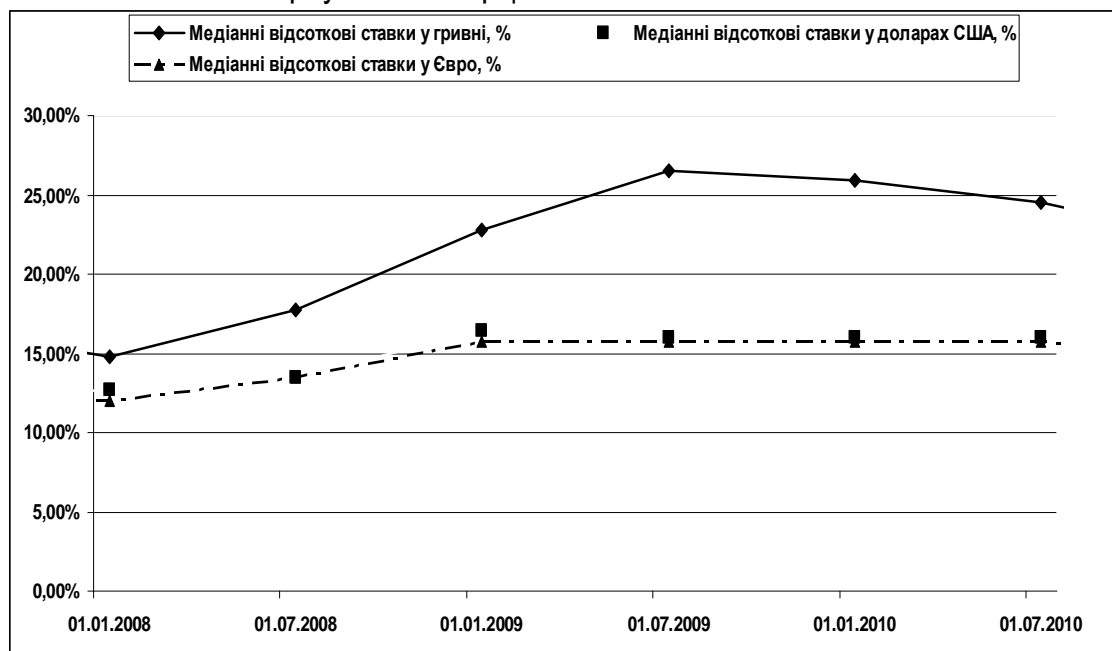


Рис. 3. Динаміка відсоткових ставок за іпотечними кредитами у 2008-2010 р.р.

Джерело: Статистичні дані УНІА

Негативний вплив фінансової кризи позначився і на вторинному сегменті іпотечного ринку. Процес формування іпотечної інфраструктури, що особливо активізувався у 2006-2007 роках, призвів до необхідності виходу на якісно новий рівень розвитку, яким є використання механізмів сек'юритизації іпотечних активів. Але внаслідок світової іпотечної кризи цей процес у 2008 році помітно загальмувався. Зокрема довелося відкласти прийняття Закону України «Про іпотечні цінні папери», і внесення виправлень у інші законодавчі та нормативно-правові акти, які повинні були визначити прозору і чітко вивірену систему взаємин між усіма суб'єктами іпотечної системи.

Разом з тим нагальна потреба у створенні вторинного ринку іпотечного кредитування найбільш повною мірою проявилась в Україні саме в умовах існуючої в банківській системі кризи ліквідності, обумовленої наявною тенденцією щодо фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових пасивів банків.

Наприкінці першого півріччя 2008 р. Державна іпотечна установа (ДІУ) підвищила ставку рефінансування іпотечних кредитів на 3,6 п. п. — до 13,5% (у 2007 році ставка була на рівні 9,9% річних), тим самим значно були ускладнені процеси рефінансування іпотечних кредиторів. Керівництво ДІУ у той час пояснило підвищення ставки високим рівнем інфляції (13,1% за чотири місяця 2008 року) і зростанням облікової ставки НБУ з 10% до 12% річних¹⁰.

Суттєвий вплив, світова фінансова криза здійснила і на будівельну галузь України. В першу чергу, кризові явища на фінансовому ринку зумовили різке скорочення попиту на нерухомість. Протягом року інвестиції в будівельну галузь скоротились більше ніж у 2 рази [3, с. 81]. На вторинному ринку нерухомості спостерігається повільна стагнація, тривалість якої важко прогнозувати. Можливість обвального скорочення цін на нерухомість у результаті якого постраждають і банки, що видавали іпотечні кредити і боржники не виключається і досі.

Через значні зміни в умовах іпотечного кредитування (підвищення ставок та посилення вимог) багато потенційних покупців не змогли отримати іпотечний кредит. Також значна їх частина зайняла вичікувальну позицію, розраховуючи на зниження цін на житло. Це є наслідком інформаційної війни, яка фактично розгорілась між ріелторами і будівельниками з однієї сторони, і експертами та потенційними покупцями з іншої, і яка ще більш негативно впливає на даний ринок.

Ключовим чинником, що впливає на скорочення обсягів ринку житлової нерухомості, є штучне зменшення попиту шляхом згортання іпотечних програм і збільшення процентних ставок по кредитах під впливом наростаючих інфляційних процесів. У той же час сам попит не зменшується, оскільки в Україні і зокрема в Києві, усе ще дуже мало будується житла і рівень забезпеченості нерухомістю мешканців України залишається в порівнянні з європейськими державами, вкрай низьким [4, с. 10]. З огляду на це, така ситуація на ринку нерухомості України на сучасному етапі може бути охарактеризована як замкнуте коло.

За даними Держкомстату, у 2009 році в Україні було введено в експлуатацію 6340 млн. квадратних метрів нерухомості. Це на 40% менше, ніж у минулому році. Обсяги будівництва зменшилися через індивідуальних забудовників, на частку яких раніше припадало понад 40% введеної в експлуатацію нерухомості. У 2009 році – у порівнянні з минулим роком – обсяги будівництва у містах скоротилися на 39,3%, а в сільській місцевості – на 55,6%.

На рис. 4 зображено динаміку будівельної галузі напередодні та у кризові роки.

¹⁰ Дані з офіційного сайту ДІУ

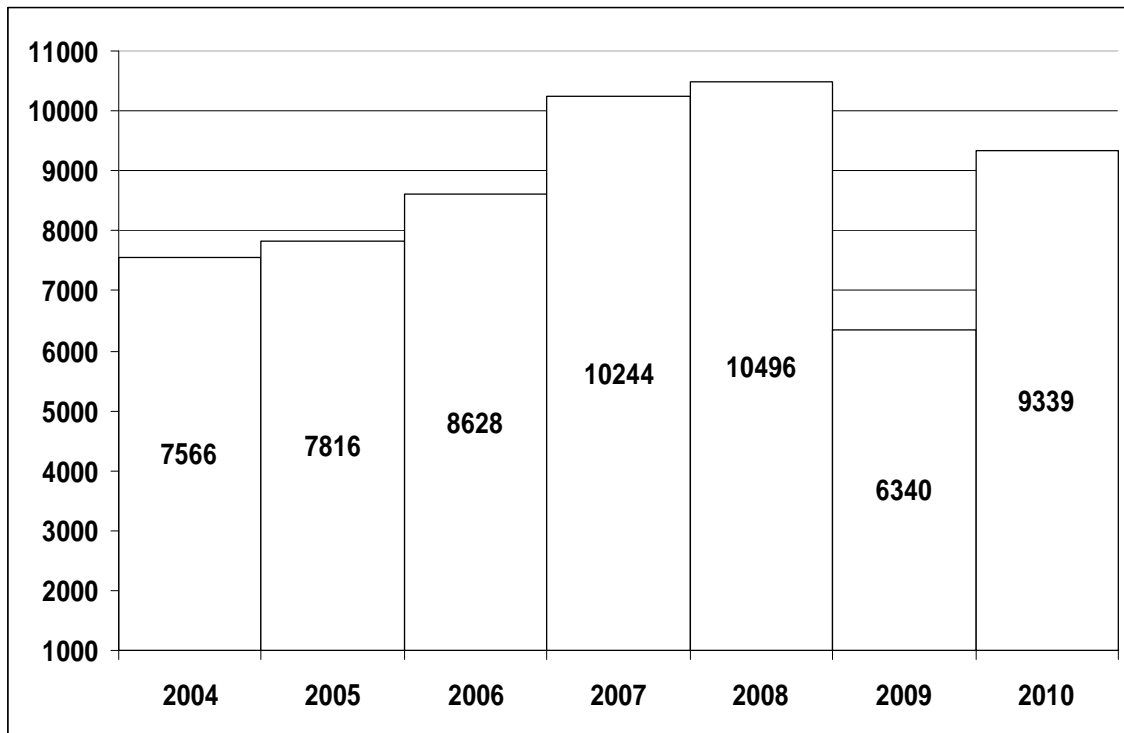


Рис. 4. Обсяги введеного в експлуатацію житла в Україні у 2004-2010 рр., (тис. м²)
Джерело: Статистичні звіти Держкомстату України

На подолання негативних наслідків впливу економічної кризи в будівельній галузі було ухвалено Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», у розробці якого брали участь представники Української будівельної асоціації. Цим Законом передбачається комплекс заходів, спрямованих на покращення стану будівельної галузі України, забезпечення житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, і на стимулювання житлового будівництва в умовах фінансової кризи. Законом, зокрема, передбачено, що держава оплачуватиме 30% вартості житла у вигляді першого внеску, на інші 70% люди, які гостро потребують покращення своїх житлових умов, братимуть кредити під невисокі відсотки.

Проте як на первинному, так і на вторинному ринку житла України вже два роки спостерігається застій. Багато будівельних компаній знизили темпи або взагалі призупинили будівництво нових об'єктів. Цілком реальним вважається повторення не американського, а казахського варіанту розвитку іпотечної кризи, згідно якого більшість будівельних компаній призупинять будівництво на декілька років. При цьому, на ринку залишаться лише кілька потужних компаній, які будуть викупувати недобудовані об'єкти.

Узагальнюючи вищевикладене, можна зробити висновок, що з огляду на процеси інтеграції, фінансово-економічна криза такого масштабу не могла не зачепити економіку України. Незважаючи на заяви багатьох експертів, що світова фінансова

криза не вплине на економіку нашої державі, насправді криза призвела до відчутних наслідків.

По-перше, українські банки зіштовхнулися із кризою ліквідності через обмеження доступу до закордонних кредитів, які кілька останніх років були основним джерелом збільшення обсягів кредитування.

По-друге, криза ліквідності вітчизняної банківської системи погіршила умови надання іпотечних кредитів та фактично відкинула іпотечний ринок України до характеристик 2003-2004 років.

По-третє, криза в житловому будівництві, викликана значним скороченням іпотечного кредитування банками та побоюванням щодо повторення американської іпотечної кризи в Україні, призвела до стагнації ринку нерухомості та занепаду будівельної галузі.

Що стосується ринку нерухомості України, то на сьогодні він, як ніколи, потребує державного захисту та підтримки з метою створення умов для якнайшвидшої стабілізації та подальшого динамічного розвитку.

Відновлення розвитку іпотечного кредитування та житлового будівництва в Україні потребує планомірного вжиття дієвих заходів із стабілізації валютного курсу та вдосконалення монетарної політики відповідно до нагальних потреб української економіки; оздоровлення інвестиційного клімату і повернення довіри інвесторів до вітчизняного ринку нерухомості; ефективної реалізації норм Закону України «Про уникнення впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», а також інших нормативно-правових актів, які були прийняті в рамках заходів щодо подолання наслідків світової фінансової кризи.

При цьому, потрібно передбачити можливі негативні наслідки застосування таких жорстких регуляторних заходів, оскільки посилення регулювання та державного контролю, може порушити конкурентну рівновагу на фінансових ринках, що в подальшому ускладнить розвиток фінансового сектору загалом.

Література:

1. Кораблін С. Сопілочка щуролова / С. Кораблін // Дзеркало тижня. – 2009. – № 20 (748).
2. Сайт Mortgage Banker Association - <http://www.mbaa.org/>
3. Бублик Є. Мобілізація кредитних ресурсів за допомогою житлово-контрактних заощаджень / Є. Бублик // Науковий вісник національного університету державної податкової служби України (економіка, право). – 2009, – №2 (45). – С.79-84
4. Москвін С. Інвестиційний ринок України: передумови та проблеми формування у контексті світової фінансової кризи / С. Москвін // Фінансовий ринок України – 2009. – №3. – С.8–12.
5. Папаїка О. Іпотечні послуги як похідна іпотечного ринку / Папаїка О., Арбузов С. // Вісник Національного банку України. – 2008. – № 2. – С. 13 – 15.
6. Сайт Державної іпотечної установи – <http://www.ipoteka.gov.ua/>
7. Сайт Національного Банку України – www.bank.gov.ua.
8. Сайт Української національної іпотечної асоціації – <http://www.unia.com.ua/>