

В. І. Савич,  
д. е. н., професор, ректор, ПВНЗ "Галицька академія"

# НАКОПИЧУВАЛЬНІ ПРОГРАМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ КОМЕРЦІЙНИХ БАНКІВ УКРАЇНИ

**У статті визначено переваги та недоліки накопичувальних програм іпотечного кредитування комерційних банків України як інструменту стимулювання попиту на іпотечні кредити. Розглянуто варіанти зменшення вартості іпотечних кредитів при одночасному істотному зниженні ризиків ліквідності для комерційних банків.**

**In article advantages and lacks of memory programs of mortgage lending of commercial banks of Ukraine as tool of stimulation of demand for mortgage loans are defined. Variants depreciation of mortgage loans at simultaneous essential decrease in risks of liquidity for commercial banks are considered.**

*Ключові слова: іпотечний ринок, іпотечний кредит, іпотечний портфель, іпотечний депозит, накопичувальні програми іпотечного кредитування.*

*Key words: mortgage market, mortgage, mortgage portfolio, mortgage deposit, savings programs mortgage.*

## ВСТУП

Успішний розвиток економіки України стримується через обмеженість інвестиційних ресурсів. Залишкова вартість основних засобів, які потребують постійного оновлення відповідно до вимог сучасних прогресивних технологій, надто велика. В разі її капіталізації, а це відбувається з основними засобами на іпотечному ринку, економіка України може отримати величезні додаткові фінансові ресурси, забезпечені нерухомістю.

Для більшості українських підприємств інвестиції можуть бути залучені переважно на внутрішньому ринку під заставу нерухомості. Вирішенню пласту актуальних соціально-економічних проблем суспільства сприятиме активізація довгострокового житлового іпотечного кредитування. Таким чином, з активізацією іпотечного кредитування пов'язується можливість суттєвих якісних зрушень у сучасній економіці.

Одночасно в країні існує значний попит на "довгі" гроші, за допомогою яких можна здійснити капітальні вкладення в будь-яку сферу економіки, ство-

рити нові або реконструювати діючі потужності, започаткувати власний бізнес, збудувати або поліпшити житло. З іншого боку, на внутрішньому ринку країни є пропозиція грошей, які можна залучити на певних вигідних умовах. Свідченням тому є збільшення депозитів на рахунках населення в банківській системі. При створенні відповідних стимулів пропозиція грошей може значно зрости за рахунок припливу коштів з тіньової економіки. Збільшення, у зв'язку з цим, ліквідності банківської системи спонукає банки диверсифікувати свої активи, у тому числі за рахунок іпотечного кредитування. Іпотечне кредитування є ефективною формою залучення вільних фінансових ресурсів, тому актуальним питанням сьогодні є стимулювання попиту на іпотечні кредити через іноваційні пропозиції комерційних банків України.

Проблеми розробки ефективних механізмів функціонування іпотечного кредитування досліджено в працях провідних вітчизняних науковців, серед яких В. Валентинов, О. Євтух, М. Дем'яненко, В. Кравченко, С. Кручок, В. Лагутін та інші, проте суперечності

розвитку іпотечного ринку вимагають подальших досліджень у даному напрямі.

## ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Метою статті є визначення переваг і недоліків накопичувальних програм іпотечного кредитування комерційних банків України як інструменту стимулювання попиту на іпотечні кредити.

## РЕЗУЛЬТАТИ

З початку 2009 року комерційні банки України почали пом'якшувати умови кредитування. За іпотечними кредитами, наприклад, процентні ставки знизилися в АТ "Укрексімбанк", ВАТ Банк ВТБ, UniCredit Банку, Укрсіббанку, АТ "Приватбанк", Райффайзен Банку Аваль, АТ "Брокбізнесбанк", Укрпромбанку, Енергобанку, Родовід Банку, УкрБізнесБанку, Укрпромбанку. Зауважимо, що зниження вартості кредитів пов'язане зі зниженням вартості ресурсів для самих банків, а отже, продовжує знижуватися і прибутковість депозитів.

Сьогодні перед банками постає питання: чи можливо одночасно стимулювати попит клієнтів на кредити і підтримувати ентузіазм вкладників. У цьому зв'язку окремі банки пропонують спеціальний депозит для потенційних позичальників, який дозволяє заощадити кошти для початкового внеску за іпотечним кредитом і отримати такий кредит за пільговою процентною ставкою. Банк, зацікавлений у регулярності платежів за іпотечними кредитами, може запропонувати позичальникові стати вкладником і "потренуватися" на внесках по депозиту. Варіанти таких депозитів пропонують наступні банки: АТ "Укрексімбанк" — депозит "Накопичувальний"; ВАТ Банк ВТБ — депозитний вклад "Цільовий накопичувальний план"; UniCredit Банк — депозит "Довгостроковий"; Укрсіббанк — депозит "Персональний план збагачення"; АТ "Приватбанк" — накопичувальний вклад "Скарбничка"; Райффайзен Банк Аваль — вклад "Ощадний"; АТ "Брокбізнесбанк" — вклад "Скарбничка"; Укрпромбанк — депозит "Капітал"; Енергобанк — депозит "Надійний"; Родовід Банк — депозитний вклад "Накопичувальний-лояльний"; УкрБізнесБанк — накопичувальний вклад "Прогресивний"; Укрпромбанк — депозит "Впевненість".

До кризи у різний час іпотечний внесок значився в депозитній лінійці практично всіх провідних банків України. Потенційному позичальникові пропонувалося стати вкладником і розмістити в банку певну суму, яка надалі могла бути використана в якості оплати початкового внеску за іпотечною програмою. Спеціальний цільовий вклад працював у режимі "до запитання" і міг поповнюватися в будь-який час.

Важливо відзначити, що після проходження ощадної стадії вкладник мав право не звертатися за кредитом, так само, як і банк не гарантував обов'язкового надання іпотечного кредиту. У той же

**Таблиця 1. Умови депозиту "Накопичувальний" АТ "Укрексімбанк"**

Мінімальна сума депозиту	500 гривень / 100 доларів США / 100 євро
Терміні дії депозитної угоди	Від 184 до 3650 днів із пролонгацією
Поповнення депозиту	Без обмежень протягом дії депозитної угоди
Сплата відсотків	Щомісячно відсотки нараховуються на депозитний рахунок клієнта, збільшуючи суму депозиту
Дострокове вилучення частини суми депозиту	Прирівнюється до дострокового вилучення повної суми депозиту
Дострокове розірвання угоди	Якщо повернення внеску здійснюється у термін, менший від середини терміну депозиту або поточного річного періоду, що визначений у депозитній угоді, сума відсотків перераховується за ставкою 0,05% річних. Якщо повернення внеску здійснюється в середині терміну депозиту або поточного річного періоду, що визначений у депозитній угоді, або пізніше, сума відсотків перераховується за ставкою, яка складає половину діючої процентної ставки. Відсотки за попередні річні періоди сплачуються в повному обсязі

час, якщо кредит надавався, то на пільгових для позичальника умовах. Деякі банки обмежувалися лише тим, що не брали зі своїх колишніх вкладників комісії за розгляд заявки на іпотечний кредит. Інші — знижували ставки за кредитами, при цьому розмір пільгової процентної ставки визначався індивідуально для кожного позичальника. При достроковому закритті депозиту всі відсотки, нараховані за фактичний строк внеску, виплачувалися клієнтові повністю за умови, якщо кошти цього внеску йшли на початковий внесок за іпотечним кредитом. В іншому випадку, якщо вкладник не ставав позичальником, відсотки перераховувалися за ставкою "до запитання". У цілому, до початку 2009 року активність банків відносно пільгових пропозицій за іпотечними кредитами була наднизькою.

Що стосується прибутковості іпотечних внесків, то і вона не була занадто високою — процентна ставка, найчастіше, була нижчою за ставки по інших депозитах банку. До того ж, на наш погляд, багатьом позичальникам іпотечні внески як ефективний інструмент заощадження коштів були нецікаві, тому до кризи іпотечним депозитам далеко не завжди вдавалося витримувати конкуренцію з іншими фінансовими інструментами. Іпотечні депозити приносили в середньому 10% річних, що навіть не покривало інфляцію.

На початок 2011 року іпотечний ринок скоротився до мінімуму. Природно, що зникли і супутні продукти, на зразок іпотечного внеску. У той же час, якщо прогнозувати можливе зростання інтересу до іпотечних кредитів, то напередодні такого зростання банкам доцільно запропонувати населенню внески, що потім переходять в іпотечні кредити. При терміні такого внеску близько 1—2 років, його завершення може збігтися з поживленням інтересу громадян до іпотечних кредитів.

На нашу думку, у розрізі підвищення попиту населення України на іпотечні депозити, з метою підвищення ефективності системи житлових заощаджень, державі необхідно збільшити страхове відшкодування для даного виду внесків, що дозволить вкладникові заощадити в банківській системі грошову суму, достатню для сплати початкового внеску за іпотечним кредитом (близько 30% — 50% вартості жит-

**Таблиця 2. Процентні ставки за депозитом "Накопичувальний" (% річних) АТ "Укрексімбанк"**

Термін розміщення коштів на депозиті	Валюта депозиту		
	Гривня	Долар США	Євро
184-275 днів	11,80%	4,50%	3,50%
276-367 днів	12,30%	5,00%	4,00%
368-1095 днів	12,50%	5,10%	4,20%
1096-3650 днів	12,90%	5,30%	4,70%

**Таблиця 3. Розмір додаткової процентної ставки в залежності від початкової суми депозиту "Накопичувальний" АТ "Укрексімбанк" (% річних)**

Розмір початкової суми депозиту	Додаткова процентна ставка
від 25000,00 до 499999,99 гривень	+0,10%
від 500000,00 до 999999,99 гривень	+0,20%
від 1000000 до 4999999,99 гривень	+0,70%
від 5000000 гривень	+1,00%
від 5000,00 до 199999,99 доларів США, євро	+0,10%
від 200000,00 до 999999,99 доларів США, євро	+0,50%
від 1000000,00 доларів США, євро	+1,00%

**Таблиця 4. Прибутковість депозиту "Іпотечний індекс" АТ Банк ВТБ**

Розмір початкового внеску, грн.	Доходність депозиту, % річних відповідно до терміну		
	732 днів	1100 днів	1830 днів
від 15000	СР – 2,75	СР – 2,50	СР – 2,25
від 30000	СР – 2,50	СР – 2,25	СР – 2,00
від 90000	СР – 2,25	СР – 2,00	СР – 1,75

ла). Стосовно можливості істотного зниження ризиків ліквідності для кредитних організацій, а також можливості уникнути зловживань, пов'язаних з необгрунтованим віднесенням інших видів внесків до категорії житлових накопичувальних внесків з метою збільшення розміру страхового відшкодування, доцільно запропонувати наступне: умовами іпотечних внесків має передбачатися відсутність у вкладника права вимагати у банку видачі суми внеску на першу вимогу. Інакше кажучи, в ідеалі іпотечний внесок має бути безвідкличним.

Деякі комерційні банки України, серед яких особливо слід відзначити АТ "Укрексімбанк" і ВАТ Банк ВТБ, з початку 2010 року почали створювати базу для майбутнього зростання попиту на іпотечні кредити. Були розроблені і запропоновані накопичувальні програми іпотечного кредитування, які містять два нові внески — "Накопичувальний" і "Іпотечний індекс". Загальні умови депозитної угоди, терміни розміщення коштів на депозиті та відповідні процентні ставки наведено у табл. 1, 2. Зауважимо, що накопичувальні програми іпотечного кредитування передбачають збільшення розміру процентної ставки при збільшенні початкової суми внеску (табл. 3) [1].

Пропозиція, яку зазначені банки зробили вкладникам, у цілому, полягає у наступному: вкладник обирає зручний для себе термін (від двох до п'яти років) і вносить кошти на спеціальний депозит. Після того, як нарощена сума стане достатньою для пер-

шого внеску за іпотечним кредитом, вкладник стає привілейованим позичальником — оформлює іпотеку і одержує пільгову процентну ставку. Однак, щоб скористатися банківськими пільгами за кредитом, вкладник повинен забрати кошти не раніше, ніж через рік з моменту відкриття депозиту.

Згідно з умовами накопичувального іпотечного депозиту, відсотки сплачуються щомісяця і капіталізуються. Мінімальний початковий внесок складає — 500 гривень / 100 доларів США / 100 євро. Протягом терміну накопичувального іпотечного депозиту клієнт поповнює його за власним бажанням і відповідно до можливостей — додатковий внесок при цьому не обмежується сумою і строками. Прибутковість депозиту "Накопичувальний" залежить від терміну розміщення і суми внеску, За депозитом "Іпотечний індекс" система нарахування відсотків складніша — прибутковість залежить від ставки рефінансування Національного банку України (табл. 4) [2]. Якщо вкладник відмовиться ставати позичальником, йому буде додатково (до вже нарахованих відсотків) сплачено 2% річних за депозитом, враховуючи повну кількість місяців знаходження коштів на депозиті.

Преференції, які одержить позичальник, залежать від його поведінки як вкладника. Консультанти банків радять якнайчастіше поповнювати депозитний рахунок, оскільки, чим більше коштів заощадить позичальник, тим більше пільг за кредитом одержить. Сума пільгового іпотечного кредиту визначається як середній залишок за внеском протягом фактичного терміну депозиту, при цьому мінімальний/максимальний розмір іпотечного кредиту обмежується мінімальною/максимальною сумою, встановленою для відповідного виду кредиту, а також рівнем доходу позичальника.

Розмір знижки до процентної ставки пільгового іпотечного кредиту залежить від терміну розміщення депозиту (табл. 5).

На наш погляд, умови іпотечних депозитів є банківськими пропозиціями, що стимулюють попит потенційних позичальників, наприклад, надання позичальникові знижки у вигляді процентної ставки майбутнього іпотечного кредиту. Слід зауважити, що на такі преференції для вкладників ідуть лише деякі вітчизняні банки, оскільки зниження ставки за іпотечним кредитом супроводжується значними втратами. Іпотечний продукт є досить складним і має внутрішні обмеження, тому банки не можуть запропонувати клієнтам ставку за даним продуктом значно нижчу за ринкову. До того ж одночасно з ціновим питанням позикових коштів існує питання ризиків, а саме: ризиків ліквідності, кредитних і процентних ризиків при фондуванні іпотечних позик.

На сьогодні на ринку неможливо залучити кошти терміном 10—15 років. Оскільки істотну перевагу за ставкою для іпотечного кредиту банкам запропонувати складно, то логічно зробити висновок, що такий продукт, як іпотечний депозит, має іміджевий характер. Розширення продуктового ряду банків за рахунок іпотечних депозитів є позитивним інформа-

**Таблиця 5. Знижки до процентної ставки пільгового іпотечного кредиту залежно від терміну розміщення депозиту**

Фактичний термін заощадження	Термін іпотечного кредиту			
	до 7 років, %	до 15 років, %	до 25 років, %	до 30 років, %
1-1,5 роки (365-550 днів)	1,53	1,28	1,22	1,21
1,5-2,5 роки (551-915 днів)	2,07	1,57	1,44	1,43
2,5-3,5 роки (916-1280 днів)	2,61	1,85	1,66	1,64
Понад 3,5 років (понад 1280 днів)	3,16	2,14	1,89	1,85

ційним моментом, що впливає на їх корпоративний імідж.

Разом з тим, для банку іпотечний депозит є додатковою можливістю отримання повної інформації стосовно потенційного позичальника і розуміння всіх особливостей його фінансових потоків. Оскільки накопичувальні програми іпотечного кредитування є довгостроковими і передбачають надання іпотечного кредиту після завершення періоду заощадження клієнтом початкового внеску на накопичувальному депозиті, то до моменту одержання кредиту банк і клієнт сформулюють тривалу історію взаємин, що дозволить зробити обґрунтований висновок щодо фінансового стану клієнта.

## ВИСНОВКИ

Таким чином, накопичувальні програми іпотечного кредитування дозволяють розпочати формування довгострокових відносин з потенційним позичальником задовго до оформлення їм іпотечного кредиту. Наприклад, якщо клієнт вже має уявлення про параметри майбутньої кредитної угоди (вартість квартири, розмір початкового внеску, термін кредитування) і планує заощадити необхідну суму для одержання кредиту в певний період, то представник банку може розрахувати орієнтовний розмір щомісячних внесків. Відповідно регулярність у поповненні внеску та виконання рекомендацій банку можуть виступити в якості одного з показників платіжної дисципліни майбутнього позичальника.

Визначаючи переваги іпотечних депозитів, слід відзначити, що для банку вони можуть стати додатковим джерелом ліквідності. Причому ця ліквідність, швидше за все, буде довгостроковою, оскільки іпотечні депозити передбачають досить тривалий термін розміщення. При цьому процентні ставки за такими депозитами, переважно, сплачуються щорічно — інакше кажучи, у випадку дострокового вилучення банк сплатить лише частину нарахованих відсотків. Ставка за іпотечним депозитом зазвичай нижча за ставки по іншим депозитним продуктам банку. При цьому термін заощадження коштів на початковий внесок за майбутнім іпотечним кредитом досить тривалий. У результаті іпотечний депозит дозволяє банку формувати довгі пасиви за більш низькою ціною.

Обсяги ліквідності, отримані таким чином, будуть, швидше за все, не дуже значними, однак питання поповнення ліквідності у цьому випадку не настільки актуальне. На нашу думку, дане рішення спрямоване на прогнозований розвиток іпотечного ринку і має на меті визначення ємності сег-

мента потенційних клієнтів і отримання в ньому стійкої конкурентної позиції у випадку зростання попиту.

Незважаючи на всі переваги іпотечних депозитів, вважаємо, що запровадження цього продукту не стане масовим: швидше за все, подібні програми пропонуватимуть переважно універсальні банки з великою часткою депозитів фізичних осіб у пасивах, ніж вузькопрофільні кредитні організації, орієнтовані на рефінансування вже наданих кредитів. Що стосується інтересу до нового продукту з боку потенційних вкладників, відзначимо наступне: якщо буде адекватна пропозиція, буде і попит. Попит на депозити, особливо з можливістю дострокового вилучення коштів без втрати відсотків, є постійним. Крім того, розміщені на депозиті кошти, які планується витратити на початковий внесок за іпотечним кредитом, є більш захищеними від інфляційного впливу. Якщо іпотечний депозит буде надавати достатню кількість переваг для вкладника в порівнянні з іншими депозитами, то даний інструмент буде користуватися попитом. Проте у сучасних умовах розвитку іпотечного ринку України здатність банків запропонувати потенційним позичальникам привабливі умови іпотечного кредитування вкрай низька.

## Література:

1. Офіційний сайт АТ "Укрексімбанк": <http://www.eximb.com>.
2. Офіційний сайт АТ Банк ВТБ: <http://vtb.com.ua>.
3. Офіційний сайт UniCredit Банку: <http://www.unicredit.com.ua>.
4. Офіційний сайт Укрсіббанку: <http://www.ukrsibbank.com>.
5. Офіційний сайт АТ "Приватбанк": <http://privatbank.ua>.
6. Офіційний сайт АТ "Райффайзен Банк Аваль": <http://www.aval.ua>.
7. Офіційний сайт АТ "Брокбізнесбанк": <http://www.bankbb.com.ua>.
8. Офіційний сайт Укрпромбанку: <http://www.ukrprombank.ua>.
9. Офіційний сайт Енергобанку: <http://www.energobank.com.ua>.
10. Офіційний сайт Родовид Банку: <http://www.rodovidbank.com>.
11. Офіційний сайт УкрБізнесБанку: <http://www.ubb.com.ua>.
12. Офіційний сайт Укрпромбанку: <http://www.ukrprombank.ua>.

*Стаття надійшла до редакції 02.04.2012 р.*