



РИНОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Богдана САС



Володимир ВІТЮК

Розглянуто основні тенденції розвитку українського іпотечного ринку. Зроблено спробу визначити основні проблеми та перспективи динамічного розвитку іпотечного кредитування в Україні.

The main tendencies of development of the native mortgage market are considered in the article. There is the attempt of the finding out the main impediments and perspectives of dynamic development of mortgage lending in Ukraine.

Процес становлення іпотечних фінансових відносин в умовах ринкових трансформацій має суперечливий, неоднозначний характер і відрізняється в країнах з трансформаційною економікою як за швидкістю перебігу цих процесів, так і за їх результативністю. Країни Балтії та країни Центрально-Східної Європи – ранні реформатори (Хорватія, Чехія, Угорщина, Польща, Словаччина) характеризуються вищим рівнем розвитку іпотечного ринку порівняно з країнами СНД та країнами Центрально-Східної Європи – пізніми реформаторами (Албанією, Македонією, Румунією, Болгарією), в яких становлення іпотечних фінансових відносин перебуває на початковому етапі.

Організація іпотечного кредитування має важливе значення в економічній системі багатьох країн світу. Ефективне функціонування

національної моделі іпотечного кредитування сприяє поліпшенню житлових умов населення, впливає на економіку країни шляхом стимулювання попиту на ринку нерухомості, що, в свою чергу, розвиває галузь будівництва. За підрахунками фахівців, кожна гривня, вкладена у будівництво житла, дає 2,5-3 гривні приросту ВВП. Саме тому розвинуте іпотечне кредитування може стати каталізатором економічного зростання, створення нових виробництв та робочих місць. Воно також сприяє капіталізації надлишків довгострокових фінансових ресурсів, розширює дохідну частину бюджету та дозволяє подолати інфляцію.

Важливу роль у сфері іпотечного кредитування відіграють банківські установи. Адже в процесі довгострокового іпотечного кредитування саме банки беруть на себе ризики, пов'язані

з характерною для банківської системи України структурою пасивів, у якій переважають короткострокові пасиви. З огляду на це виникає необхідність глибокого теоретичного вивчення особливостей і закономірностей розвитку іпотечного кредитування в трансформаційній економіці.

Вивченню різних аспектів теорії та практики розвитку банківського кредитування житлового будівництва та іпотечного кредитування зокрема, присвячені праці вітчизняних та зарубіжних дослідників: В. Базилевича, О. Євтуха, С. Кручка, В. Лагутіна, О. Кравченко, К. Паливоди, В. Рогового, Л. Рябченко, П. Саблука, О. Старкова, Р. Страйка, Г. Цилиної. Проте сьогодні немає праць, у яких увага акцентується на закономірностях та специфіці інституційного оформлення іпотечних фінансових відносин в умовах ринкових трансформацій. Недостатня науково-теоретична розробленість питань формування і розвитку банківського іпотечного кредитування в умовах ринкового реформування економіки визначають актуальність досліджень, їх теоретичне і практичне значення.

У будь-якій економічній системі нерухоме майно є основним активом, який дає змогу залучати у господарський оборот довгострокові фінансові ресурси. За деякими даними, сукупний обсяг іпотечних кредитів у розвинутих економіках сягає більше половини ВВП (для країн, що розвиваються, цей показник становить приблизно 20%), а частка операцій із забезпеченими іпотекою цінними паперами – більш як 70% фондового ринку [5].

За підсумками 2007 р. ринок іпотечного кредитування в Україні зріс майже у 2 рази – з 27,3 млрд. грн. до 54,0 млрд. грн. Щомісячно банки надавали кредити фізичним особам під заставу нерухомості в середньому на 1,3 млрд. грн. Рекордним став останній квартал минулого року – тоді банки щомісячно надавали кредити 2 млрд. грн. іпотечних кредитів. Цей вид кредитування продовжує збільшувати свою частку у загальному обсязі кредитування населення. Так, у 2006 р. іпотечні кредити склали 11,1% усього кредитного портфеля банків (7,5% – у 2005 р.) та 34,7% усіх кредитів, виданих фізичним особам (31,9% – у 2005 р.). В Українській національній іпотечній асоціації (УНІА) очікують, що ринок іпотечного кредитування у 2008 р. зросте на 70% [3].

Іпотечний ринок є дуже концентрованим у регіональному розрізі – практично 80% усіх кредитів видано у 10 найбільших регіонах країни. Лідером з надання іпотечних кредитів є столичний регіон – на Київ та Київську область припадає 27% наданих іпотечних кредитів. На другому місці – Одеська область (16%), на третьому – Дніпропетровська (8%).

Незважаючи на зусилля Національного банку України та Держаної іпотечної установи, найбільшою популярністю й надалі користуються валютні кредити. За підсумками 2007 р., частка іпотечних кредитів, виданих у валюті, збільшилась. Якщо на початок 2007 р. валютні кредити сягнули 82,2% від загального обсягу кредитування, то на початок 2008 р. – 84,5%.

На думку аналітиків УНІА, на вибір населення на користь валютних кредитів впливають більш вигідні процентні ставки (інколи на 5 п. п. нижче, ніж за кредитами у гривнях). Приблизно 80% усіх валютних іпотечних кредитів видано у доларах США, 2% – у євро і 2,3% – у швейцарських франках (рис. 1).

У 2007 р. до позитивних тенденцій розвитку іпотечного ринку в Україні варто віднести

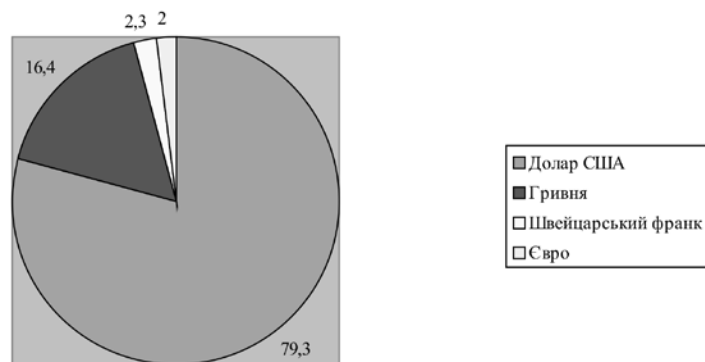


Рис. 1. Валютна структура іпотечних кредитів (на 01.01.08 р.), % [3, 43]

поступову переорієнтацію ринку з валютного кредитування на гривневе. Лише за друге півріччя 2007 р. частка іпотечного портфеля, номінованого у національній валюті, зросла більш як на 5 п.п., до 16,4%. Це зумовлено двома причинами: зниженням ставок у гривні та початком активної діяльності Державної іпотечної установи. За даними звіту УНІА, за 2007 р. ставки за гривневими кредитами зменшились в середньому на 3 п.п., до 14,75% річних. При цьому кредити за програмою Державної іпотечної установи (ДІУ) подешевшали на 5 п.п., до 12,25%. Кредити за програмою ДІУ уже отримали більш як 3 тисячі позичальників на загальну суму 1,1 млрд. грн. Упродовж 2007 р. знизився рівень концентрації іпотечного ринку. Якщо у 2006 р. на ТОП-10 банків-лідерів іпотеки припадало 85,3% усього ринку, то у 2007 р. – 78,1% (табл.1).

За даними звіту УНІА, за 2006 р. у складі лідерів відбулися суттєві зміни. Десятку поповнили Кредитпромбанк та ТАС-Комерцбанк. Зокрема, за 2006 р. Кредитпромбанку вдалося збільшити свій іпотечний портфель більш, ніж у 8 разів. Найбільш суттєві втрати частки ринку зазнали ПриватБанк та Правекс-банк – по 3%. Значно здали свої ринкові позиції Укрсоцбанк

і банк “Фінанси та Кредит”. Зокрема, Промінвестбанк та банк “Аркада” зовсім були змушені залишити першу десятку лідерів іпотечного кредитування.

У 2006 р. суттєво вдалося збільшити частку іпотечних кредитів на первинному ринку. Якщо на початок минулого року питома вага кредитів на первинному ринку житла склала 6,3% від загального обсягу іпотеки, або більше 670 млн. грн., то на початок 2007 р. – 15,7%, або майже 4,3 млрд. грн. (рис. 2).

Проте упродовж 2007 р. за даними УНІА знизилась активність позичальників при купівлі квартир на первинному ринку. За підсумками 2007 р. частка кредитів на купівлю новобудов у загальному обсязі іпотеки зменшилась з 8,3% до 6,4%. Якщо ж оцінювати лише кредити, видані безпосередньо на купівлю житла, то лише 7,7% їх обсягу було видано на купівлю квартир у новобудовах, решта коштів було спрямовано на купівлю нерухомості на вторинному ринку.

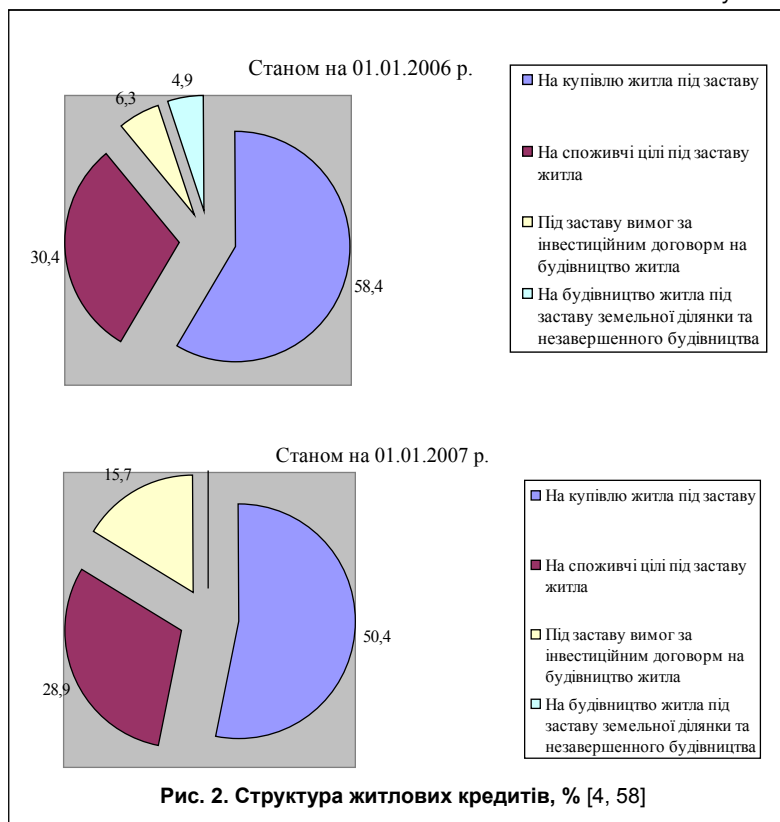
Зростання обсягів кредитування на первинному ринку забезпечує незначна кількість банків. Кредитування під заставу майнових прав є дуже ризиковою операцією для банку, оскільки у забудовників у будь-який момент можуть виникнути проблеми, і житло, що буду-

Таблиця 1

Топ-10 банків за обсягами іпотечного кредитування [4, 57]

| № п/п | Банк | Іпотечний портфель, на 01.01.07 р., млрд. грн. | Іпотечний портфель на 01.04.07 р., млрд. грн. | У тому числі на первинному ринку на 01.04.07 р.*, млн. грн. | Середня сума одного кредиту за 2006 р., тис. дол. США | Фактичні темпи погашення позик, роки |
|-------|----------------------|--|---|---|---|--------------------------------------|
| 1 | УкрСиббанк | 5,13 | 6,06 | 1000,0 | 45,0 | 10 |
| 2 | Райффазен Банк Аваль | 3,85 | 5,0 | 980,0 | 53,5 | 5 |
| 3 | Укрсоцбанк | 3,77 | 5,5 | Не працює | 28,1 | н. д. |
| 4 | ОТП Банк | 2,81 | 2,96 | Не працює | 34,3 | 8 |
| 5 | Приватбанк | 2,54 | 2,73 | н. д. | 16,2 | 2,8 |
| 6 | Правекс-Банк | 1,39 | н. д. | н. д. | н. д. | н. д. |
| 7 | Кредит промбанк | 1,26 | н. д. | н. д. | н. д. | н. д. |
| 8 | Надра Банк | 0,97 | н. д. | н. д. | н. д. | н. д. |
| 9 | Фінанси і Кредит | 0,96 | 1,23 | 9,9 | 100 – по Києву, 60 – по регіонах | 7-10 |
| 10 | Ощадбанк | 0,61 | 0,74 | 0,6 | 8,6 | н. д. |

* Під заставу майнових прав на житло, що будується.



винному ринку, за умови повного фінансування будівництва об'єкта та контролюють витрати коштів. Деякі банки, які не бажають втратити перспективний ринок, знайшли спосіб мінімізувати ризики. У випадку кредитування купівлі на первинному ринку житла деякі банки вимагають в заставу, окрім майнових прав на об'єкт, що будується, ще й наявну у позичальника нерухомість. Серед таких фінансових установ – УкрСиббанк, “ОТП-Банк”, “Надра Банк” та Промінвестбанк.

Якщо врахувати, що сегмент кредитування первинного ринку житла зростає швидше, ніж сегмент кредитування вторинного, то можна прогнозувати,

що частка банку в кредитуванні первинного ринку найближчим часом визначатиме лідерство фінансових установ на ринку іпотеки в цілому. Як наслідок, все більше банків заявляють про намір освоїти цей вид кредитування, незважаючи на високі ризики.

Банки продовжують брати комісійні за видачу та обслуговування кредиту, що зумовлює подорожчання позики на 2,2-4,2 п. п. порівняно з номінальною ставкою. Сьогодні щомісячні комісійні стягують лише три банки з лідерів іпотечного кредитування, а одноразові – у розмірі 1-2% від суми кредиту – практично усі учасники ринку. Проте, комісійні – не єдиний чинник, що впливає на подорожчання кредиту. Банки також вимагають страхувати заставлене майно (приблизно 0,3% вартості застави щорічно), а також страхувати життя позичальника (0,3-0,8% суми заборгованості за кредитом щорічно). Якщо позичальник врахує усі комісійні та тарифи щодо страхування,

якщо позичальник врахує усі комісійні та тарифи щодо страхування,

якщо позичальник врахує усі комісійні та тарифи щодо страхування,

то отримає ставку, яка буде суттєво відрізнятися від номінальної, що декларує банк в умовах кредитування. Зростання ставок та цін на нерухомість робить іпотеку недоступною для більшості потенційних клієнтів. Банки ж надають перевагу конкуренції не за ставками, а за швидкістю прийняття рішення про надання кредиту. Наприклад, банки-лідери ринку обіцяють прийняти рішення про надання іпотечного кредиту протягом двох діб, тоді як раніше клієнтам потрібно було чекати відповіді від банку протягом тижня. Також банки активно збільшують строки кредитування, доводячи їх до 25-30 років, а також зменшуючи початковий внесок з 15-20% до 5%, намагаючись залучити додаткових клієнтів.

За даними УНІА, у Києві 50-60% усіх квартир купують за допомогою іпотечного кредиту. Проте банкіри вважають, що іпотека поки що не стала доступним масовим продуктом для населення. На початок 2007 р. активні іпотечні договори (непогашені іпотечні кредити) охоплювали приблизно 228 тис. чоловік, або 0,7% усього працездатного населення, а на початок 2006 р. – 121 тис. чоловік. Відповідно, за минулий рік нові кредити взяли приблизно 110 тис. чоловік (навіть з врахуванням того, що частина позичальників виплатили кредит). На перший погляд складається враження, що громадяни масово купують житло. Проте, більш як 37% усіх позичальників беруть кредити під заставу житла, але на споживчі цілі, що також враховується банками як іпотека (рис. 2). Такими цілями, за словами банкірів, є розвиток власного бізнесу, купівля земельної ділянки або іншої нерухомості, як правило з метою спекуляції. Також метою кредиту деколи є оплата ремонту та благоустрій наявного житла позичальника.

Більш глибокий аналіз ситуації, що склалася на ринку, свідчить, що мало хто користується іпотечним кредитуванням для купівлі житла, не маючи будь-яких заощаджень. Іпотечні кредити частіше використовуються населенням для покращення житлових умов шляхом продажу вже існуючої нерухомості та купівлі нової, з доплатою за рахунок кредитних ресурсів.

Нескладний розрахунок свідчить, що середня величина одного іпотечного кредиту за підсумками 2006 р. склала майже 29 тис. доларів США. Тоді як середньозважена ціна однієї квартири, що купується в кредит, – приблизно 70 тис. доларів. Тобто у більшості випадків купівля квартири лише на 40% фінансується за рахунок кредиту. У той же час при номінальних термінах кредитування в середньому до 20 років фактичні темпи погашення кредитів позичальниками склали 5-10 років. Укладаючи угоду кредитування на більш тривалий термін, позичальники просто підстраховуються і при цьому нічого не втрачають, оскільки практично усі банки відмовилися від обмежень на довготривале погашення кредитів.

Розглядаючи перспективи використання різних джерел для фінансування житлового будівництва, безумовно, необхідно глибше проаналізувати причини подорожчання нерухомості в Україні. Адже наразі можна стверджувати, що зростання цін на неї більше схоже на мильну бульбашку, яка рано чи пізно якщо не лусне, то поступово здуватиметься. Свідченням такої ситуації є те, що ціни на житло в Україні аж ніяк не відповідають рівню доходів населення. Якщо реальний ВВП за останні шість років зріс приблизно на половину, а номінальні доходи громадян – лише подвоїлися, то ціни на нерухомість у Києві і деяких інших регіонах країни підвищилися у 4-5 разів.

За нинішнього рівня цін загальна вартість житла в Україні становить щонайменше 300 млрд. доларів США (з них 100 млрд. – у Києві). А це 400% українського ВВП. Рекорд навіть за світовими стандартами. Так, загальна вартість житла у США, де ринок наразі вважається “перегрітим”, становить 160% ВВП. Навіть, так би мовити, “найбульбашковіша” австралійська нерухомість вартує 337% ВВП. Тож бум на вітчизняному ринку житлової нерухомості не можна пояснити виключно фундаментальними макроекономічними факторами, а тому всім суб’єктам ринку необхідно обачно поставитися до тенденцій ринку з огляду на ризики вкладення коштів і фінансування об’єктів нерухомості. Безумовно, за такої ситуації варто

дуже обережно підходити до вибору джерел фінансування будівництва житлової нерухомості.

Іпотечні кредити, які стали доступнішими, сприяли зростанню попиту на них, що відповідним чином позначилося на підвищенні цін на нерухомість. Причому більшість банків, усвідомлюючи неспроможність населення повернути іпотечний кредит у стислі терміни, надають такі кредити строком на 10 – 20 років, хоча більш, ніж упевнено можна сказати, що жоден український банк не має у великих обсягах таких довгострокових пасивів. За цих умов, безумовно, один із найбільш можливих і важливих шляхів фінансування будівництва житлової нерухомості вбачається у довгострокових зовнішніх запозиченнях. Залучати ці ресурси в економіку України на даному етапі, на нашу думку, можна, використовуючи чотири джерела.

Перше – через Державну іпотечну установу, яка була створена 27 грудня 2004 р., але фактично так і не розпочала працювати повноцінно. Власник ДІУ – держава в особі Кабінету Міністрів України. Головна мета діяльності цієї структури – стати активним гравцем на фінансовому ринку нерухомості другого рівня. На початку 2006 р. фінансова спроможність установи була незначною – всього 20 млн. грн. статутного капіталу. Проте 1 вересня набула чинності постанова Кабінету Міністрів України “Питання надання державних гарантій за зобов’язаннями Державної іпотечної установи”, якою передбачено виділення ДІУ з центрального бюджету 1 млрд. грн. Це дасть змогу здійснювати рефінансування банків у частині іпотечного кредитування. Досвід інших країн доводить, що таке стимулювання банківської системи державою вигідне і не містить ризиків ні для держави, ні для банків.

Реальним шансом стати серйозним оператором іпотечного ринку країни для ДІУ є можливість випуску цінних паперів під гарантії держави. Зважаючи на значний попит на такі цінні папери з боку іноземних банків, у ДІУ є реальна змога залучити значні кошти для фінансування іпотеки на тривалий термін (5-10

років) під достатньо низькі відсотки. Деякі іноземні банки вже заявили про можливість купівлі таких цінних паперів загальним обсягом до 1 млрд. грн. (Citibank, BNP Paribas, Deutsche Bank, Morgan Stanley) [12, 57].

Іншим джерелом фінансування будівництва житлової нерухомості є здійснення довгострокових запозичень фінансовими установами України, які можуть виходити на зовнішній фінансовий ринок, тобто є достатньо потужними і мають досвід роботи на цьому ринку. Йдеться про великі комерційні банки, які лідирують за обсягами виданих іпотечних кредитів. Цей сегмент вітчизняного фінансового ринку залишається досить концентрованим: на перші десять банків української банківської системи припадає майже 80% ринку іпотеки, на перші п’ять банків – понад 50%. Досвід виходу на світові фінансові ринки шляхом випуску євробондів мають Приватбанк, Укресімбанк, Укрсоцбанк, УкрСиббанк, банк “Надра”. З ризиками українського ринку іноземні інвестори вже знайомі, тож нині існує реальна можливість залучити фінансові ресурси на тривалий період – 5-10 років.

Більше того, зважаючи на те, що в цих банках уже накопичено достатньо великий портфель іпотечних кредитів, можна провести його сек’юритизацію шляхом випуску довгострокових фінансових інструментів. Такий інструмент, як сек’юритизація, безперечно, привабливий і для інвесторів, що дасть можливість залучити фінансові ресурси на термін понад 10 років. Найближчим часом вітчизняні банки почнуть активніше використовувати даний інструмент, і попит іноземних інвесторів перевищуватиме пропозицію.

Третім джерелом є залучення комерційними банками країни, які мають частку іноземного капіталу високої якості та високі інвестиційні рейтинги, довгострокових фінансових ресурсів на західних ринках капіталу строком до 30 років. Зазначимо, що цей ресурс достатньо дешевий, а напрям його вкладення (іпотека) – відносно надійний. Тому, безумовно, банки, які відповідають таким вимогам і мають усі підстави для роботи на зовнішніх ринках запози-

чень, скористаються можливістю залучити під іпотечні активи дешеві та довгі ресурси провідних фінансових установ світу.

Четвертим джерелом фінансування будівництва є проведення IPO компаніями, які здійснюють це будівництво. Наразі такою можливістю скористалася українська компанія "XXI век", яка у 2005 році здійснила IPO на альтернативному інвестиційному ринку Лондонської фондової біржі шляхом продажу нової емісії акцій 35% статутного фонду компанії за 139 млн. доларів США. Залучені кошти компанія планує спрямувати на реалізацію проєктів будівництва нового житла, торговельно-розважальних комплексів та офісних центрів, а також готелів.

Отже, можна прогнозувати, що, незважаючи на "перегрітість" ринку житлової нерухомості, а також ситуацію, пов'язану зі скандалами навколо "Еліта-центру", обсяги виданих комерційними банками України іпотечних кредитів зростатимуть. Адже нині на одного українця припадає приблизно 20 кв. м житла, а в Європі цей показник становить 40 – 50 кв. м.

За даними УНІА сукупний іпотечний портфель на 1 січня 2008 р. зріс до 57,2 млрд. грн., або 9% від ВВП країни, тоді як на 1 січня 2007 р. обсяг іпотеки складав 27,3 млрд. грн., або 5,5% від ВВП (рис. 3). За даним показником Україна практично зрівнялась з більш розвинутими країнами Центральної та Східної Європи. В Угорщині, наприклад, частка іпотеки у ВВП складає 11,4%, у Польщі – 10,5%. Водночас, Україна поки що не досягла рівня країн Єврозони, де іпотечна заборгованість наближається до 40% ВВП. За даними Європейської іпотечної федерації, у Євросоюзі загальна

сума іпотечного боргу населення на початок 2005 року дорівнювала 5,74 трлн. дол. США (45% ВВП), у США – 7,31 трлн. дол. (65% ВВП) [5, 44].

В Україні обсяг виданих іпотечних кредитів поки що невисокий — приблизно 8% ВВП, але зростає дуже швидкими темпами (на 80% щорічно) (табл. 2).

Підсумовуючи вище зазначене, зауважимо, що незважаючи на позитивні тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні упродовж 2007 р., до головних чинників, які можуть бути перепорою для розвитку іпотеки, можна віднести:

1) погіршення якості іпотечного портфеля, пов'язане із швидким зростанням обсягів іпотечного кредитування. За даними НБУ, проблемна заборгованість за іпотекою хоча і не перевищує 1% від портфеля, проте динамічно зростає (див. рис. 3);

2) труднощі із залученням довгих дешевих ресурсів для фондування іпотеки. Відсутність у достатньому обсязі на вітчизняному ринку "довгих" ресурсів спонукає банки до зовнішніх заощаджень, що підвищує залежність цінового чинника національного іпотечного ринку від кон'юнктури світових ринків. Зовнішня заборгованість банків зросла з 1,746 млрд. дол. США (станом на 1 січня 2004 р.) до 21,205 млрд. дол. США (станом на 1 липня 2007 р.), питома вага зовнішньої заборгованості банків у валовому зовнішньому борзі України за цей період підвищилася з 7,33% до 32,43%. За інформацією Національного банку України, на 2008 р. українські банки задекларували плани залучити рекордний обсяг зовнішніх ресурсів – 28 млрд. дол. США;

3) нові, більш жорсткі вимоги НБУ до достатності капіталу банків. Зокрема, у лютому

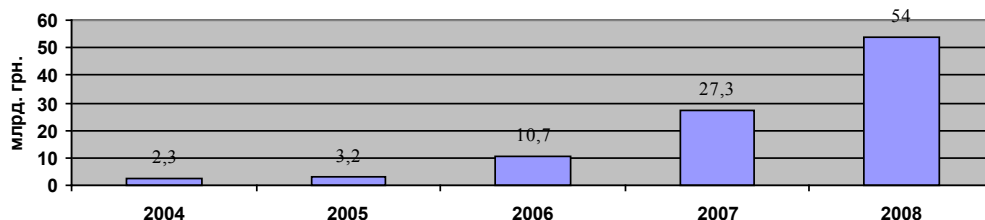


Рис. 3. Заборгованість населення України за іпотечним кредитом [4, 57]

Таблиця 2

Динаміка іпотечних кредитів в Україні [2, 40, 103-104]

| | 01.01.2006 | 01.01.2007 | 01.01.2008 |
|--|------------|------------|------------|
| Валовий внутрішній продукт, млн. грн. | 363163 | 544153 | 630019 |
| Загальна сума кредитів, наданих в економіку, млн. грн. | 143418 | 245226 | 426863 |
| Іпотечні кредити, млн. грн. | 10441 | 27012 | 51888 |
| Частка іпотечних кредитів у ВВП, % | 2,8 | 4,9 | 8,2 |
| Частка іпотечних кредитів у загальній сумі виданих кредитів, % | 7,3 | 11,0 | 12,2 |

2008 р. вступила в дію Постанова НБУ № 458, згідно з якою банки повинні скоротити видачу довготермінових кредитів, не забезпечених відповідними за тривалістю пасивами. Таким чином, Національний банк намагається досягнути зменшення розривів між пасивами та активами банків за сумами та строками.

З огляду на окреслені проблеми, тому сучасний іпотечний ринок в Україні потрібно вдосконалювати у таких напрямках, зокрема:

- запровадження національної системи рейтингування іпотечних кредитів, іпотечних цінних паперів, стандартизації процедур іпотечного кредитування, що має підвищити рівень учасників іпотечного ринку від негативної дії банківських ризиків, здатних спровокувати кризу;
- формування ринкової інфраструктури, зокрема створення спеціалізованих фінансових установ як із кредитування, так із мобілізації довгострокових ресурсів населення;
- вдосконалення іпотечного законодавства, а саме: забезпечення ефективно діючої і гарантованої реєстрації прав власності (на нерухоме майно);
- активне впровадження ефективних скорингових систем на ринку іпотечного кредитування, параметри яких враховували б нерівномірний економічний розвиток регіонів, а також відмінності кредитних продуктів (кредитних карт, автокредитування, іпотеки, споживчого кредитування). Для підвищення скорингових процедур важливо налагодити обмін інформацією між кредитними установами (враховуючи досвід становлення в Україні системи бюро кредитних історій), та здійснювати скорингові процедури за

трьома складовими – на етапі розгляду кредитної заявки (аплікаційний скоринг), на етапі обслуговування заборгованості та на етапі дефолту (неповернення) позики (колекторський скоринг). Вітчизняні банки поки що обмежуються здебільшого аплікаційним скорингом.

Таким чином, завдання банківських установ полягає, насамперед, у забезпеченні населення довгостроковими дешевими кредитними ресурсами і гарантуванні при цьому протягом тривалого періоду стабільності діяльності українських банків – майже єдиних на сьогодні фінансових установ, що можуть реально допомогти вирішити питання забезпечення населення України якісним і недорогим житлом.

Література

1. Берегуля О. *Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення* // Вісник НБУ. – 2007. – № 10. – С. 46 – 48.
2. *Бюлетень НБУ*. – 2008. – № 2. – 166 с.
3. Гриньков Д. *Вынужденная посадка* // Бизнес. – 2008. – № 9. – С. 42 – 46.
4. Гриньков Д. *Неустройка* // Бизнес. – 2007. – № 18 – 19. – С. 56 – 59.
5. Костюченко В., Набок Р. *Огляд іпотеки. Україна та ЄС* // Вісник НБУ. – 2005. – № 5. – С. 40 – 44.
6. Любунь О. С., Кіреєв О. І., Домрачев В. М., Денисенко М. П., Костюк В. Р., Жук Л. І., Кабанов В. Г. *Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва: Навч. посібник*. – К.: Вид-во Європ. Ун-ту, 2006. – 299 с.
7. Шелудько Н. М. *Кредитна експансія та стійкість банківського сектору в Україні* // Фінанси України. – 2007. – № 10. – С. 148 – 156.