

УДК 336.763.34

МАРАЧЕВСЬКА Анастасія, аспірант кафедри бухгалтерського обліку  
ХНЕУ ім. С. Кузнеця

## ФОРМУВАННЯ ЦІНИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ З УРАХУВАННЯМ РЕЙТИНГУ ПОЗИЧАЛЬНИКА

*Проаналізовано поточний стан забезпечення власним житлом населення України, запропоновано класифікацію іпотечних кредитів залежно від рейтингу позичальника. Розроблено критерії оцінки кожної категорії позичальника та механізм здешевлення іпотечного кредиту за рахунок запровадження системи оцінки ризиків.*

*Ключові слова:* іпотека, іпотечне кредитування, умови кредитування, відсоткова ставка, система оцінки рейтингу позичальника.

*Марачевская А. Формирование цены ипотечного кредита с учетом рейтинга заемщика. Проанализировано текущее состояние обеспечения собственным жильем населения Украины, предложена классификация ипотечных кредитов в зависимости от рейтинга заемщика. Разработаны критерии оценки каждой категории заемщика и механизм удешевления ипотечного кредита за счет внедрения системы оценки рисков.*

*Ключевые слова:* ипотека, ипотечное кредитование, условия кредитования, процентная ставка, система оценки рейтинга заемщика.

**Постановка проблеми.** Житлове забезпечення вже багато років залишається однією з головних проблем суспільства. Велика частка населення, насамперед молодь, не має власної оселі, що негативно відбивається на соціально-економічних показниках держави. Це питання можливо вирішити через розвиток іпотечного кредитування як у державному, так і банківському секторах економіки. Проте банківський ринок іпотечного кредитування вимагає негайних реформ та формування певного механізму його удосконалення, що й обумовлює актуальність обраної теми.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми іпотечного кредитування в Україні досліджували такі науковці, як О. Бондар [1], А. Кущик [2], І. Пахомова [3] та ін. Попри це сектор іпотечного кредитування в Україні залишається неефективним і слаборозвиненим, отже, подальші дослідження у цьому напрямку є актуальними.

**Мета статті** – розроблення механізму здешевлення іпотечного кредиту завдяки запровадженню системи оцінки ризиків залежно від рейтингу позичальника.

**Матеріали та методи.** Матеріалами досліджень слугували дані світової та вітчизняної практики надання іпотечних кредитів для придбання власного житла населенню, а також статистичні дані щодо осіб в Україні, які прагнуть та потребують поліпшення своїх житлових умов. Використано широкий спектр загальнонаукових та спеціальних методів економічних досліджень, зокрема систематизації, аналізу, порівняння, статистичного аналізу та ін.

**Результати дослідження.** За даними Державного комітету статистики України, щорічно на квартирному обліку перебуває понад 100 тис. осіб, з них близько 10 % – молодь. При цьому серед зазначених 10 % свої квартирні умови впродовж року поліпшують від 0.7 до 1.5 % (табл. 1).

Таблиця 1

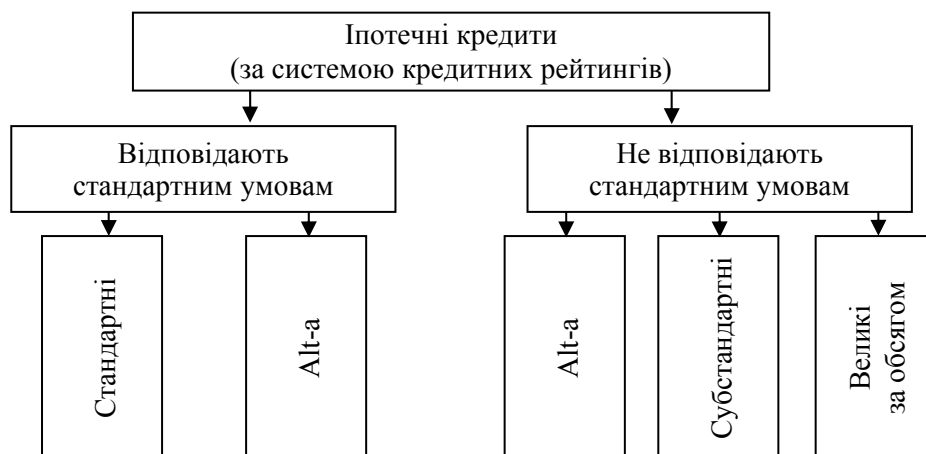
**Аналіз потреби населення у житлі в Україні, 2009–2013 рр. \***

Показник	2009	2010	2011	2012	2013
Кількість сімей та однаків, які перебували у черзі на квартирному обліку на кінець року, осіб	1174230	1138631	1083743	1021708	808000
Кількість молодих сімей, які перебували у черзі на квартирному обліку на кінець року в загальній кількості сімей, осіб	116888	111722	112994	104769	83062
Частка, %	9.95	9.81	10.43	10.25	10.28
Кількість сімей, які поліпшили свої квартирні умови впродовж року, осіб	1080	940	890	689	435
Частка, %	0.92	0.84	0.79	0.66	0.52

\* Розраховано за даними [4].

Дані, наведені в табл. 1, включають лише тих громадян, що перебувають на квартирному обліку. Проблему придбання житла можна вирішити завдяки розвитку банківського іпотечного кредитування, але наявна ситуація щодо цього сектора кредитування не сприяє його розповсюдженню. Так, нині більшість банків України надають іпотеку під базову відсоткову ставку 18–19 %, без урахування банківських комісій. При цьому позичальник має право взяти кредит здебільшого на 20–25 років, якщо у нього є 30 – 50 % від необхідної суми [5]. Враховуючи те, що вартість квартири наразі починається з 300–400 тис. грн, молода родина навіть при купівлі житла в іпотеку повинна мати від 100 до 200 тис. грн, а також дохід родини, який дозволить сплачувати щомісячний платіж за кредитом у розмірі 3–5 тис. грн. Тобто банківський сектор іпотечного кредитування фінансово не вигідний для населення.

Для удосконалення цього механізму доцільно вжити низку заходів. Насамперед, банкам необхідно запровадити певну класифікацію іпотечних кредитів залежно від рейтингу позичальника, його кредитної історії, рівня доходу тощо. Рейтинг повинен формуватися за рядом чинників. Для класифікації іпотечних кредитів пропонується брати за основу американську модель класифікації кредитів [6] (рис. 1), але удосконалити та адаптувати її до умов України за рахунок власної розробки критеріїв до кожної категорії іпотечного кредиту.



**Рис. 1. Класифікація іпотечних кредитів залежно від рейтингу позичальника**  
(розроблено автором на основі [6])

Кожному виду іпотечного кредиту, зазначеному на рис. 1, повинна відповідати певна сукупність умов та вимог до позичальника, залежно від яких і буде формуватися його рейтинг. При цьому відповідно до сформованого таким чином рейтингу та на основі виду кредиту, який в подальшому буде надано, фінансовою установою повинен бути присвоєний клас ризику: від мінімального до максимального, що в подальшому необхідно для вибору умов кредитування та низької чи високої відсоткової ставки за ним.

Запропоновано систему критеріїв та умов, за якими можлива оцінка позичальника та віднесення кредиту до *стандартного* чи *нестандартного* (табл. 2).

Із запровадженням запропонованої системи оцінки позичальника співробітник банку може віднести такий кредит до певного класу ризику, а потім, виходячи з цього, зменшити або збільшити середню базову відсоткову ставку за іпотечним кредитом.

Автоматизації цього процесу сприятиме розробка відповідного програмного забезпечення або певного додаткового до програмного банківського забезпечення, за яким буде відбуватися оцінка кожного позичальника за рядом критеріїв (табл. 3).

Основні вимоги до позичальника \*

Рівень ризику	Особливості	Умови, за яких надаються кредити
min	Відсутні	<i>Стандартні</i> Громадянство тієї країни, де відбувається підписання договору з іпотечного кредитування; вік позичальника в розрахунку 10–15 років до виходу на пенсію (у деяких випадках цей показник вище за рахунок довгострокового терміну кредитування – до 30 років); офіційне працевлаштування; високий рівень офіційних доходів громадянина, сім'ї; бездоганна кредитна історія; наявність поручителя за кредитом; наявність у власності позичальника нерухомого майна з високою оціночною вартістю; розмір за іпотечним кредитом вписується в межі середньостатистичного розміру іпотечного кредиту за країною
		<i>Alt-a** в межах стандартних</i> Позичальник працює офіційно на підприємстві приватної форми власності, але має досить низький рівень офіційних доходів у вигляді мінімальної заробітної плати;  за кредитною історією позичальник має деякі невеликі прострочення, штрафи за кредитами, які погашені в повному обсязі та в кінцевий строк
Низький	Надається позичальнику, який відповідає більшості критеріїв, і лише 1-му чи 2-му пунктам не відповідає. Водночас за загальною картиною не належить до ризикованої категорії позичальників	<i>Alt-a, які не вписуються в рамки стандартних</i>  За кожним окремим випадком співробітниками банку повинен проводитися відповідний аналіз та прийматися окреме рішення
Середній	Надається позичальнику, який відповідає декільком критеріям стандартного кредитування та декільком критеріям субстандартного кредитування	<i>Alt-a, які не вписуються в рамки стандартних</i>  За кожним окремим випадком співробітниками банку повинен проводитися відповідний аналіз та прийматися окреме рішення
Високий (max)	Індивідуальні для кожного випадку кредитування	<i>Субстандартні</i> Позичальник не має офіційного працевлаштування, але у його власності є нерухоме майно; позичальник має вже декілька кредитів, але оплата за ними проходить вчасно та в повному обсязі; позичальник не є громадянином держави, де бере іпотечний кредит, але при цьому може підтвердити родинні зв'язки з іншими громадянами держави, які мають офіційне працевлаштування, високий рівень офіційних доходів та можуть виступити поручителями за кредитом; пенсійний вік позичальника
		<i>Великі за обсягом</i> Умови надання таких кредитів та встановлення відсоткових ставок за кредитами встановлюються у кожному окремому випадку самостійно банком, враховуючи рівень доходу позичальника, його трудовий стаж, склад сім'ї, рівень забезпечення нерухомим майном та ін.
Від min до max	Надаються для купівлі житла чи будинку, вартість якого значно перевищує вартість середньостатистичної квартири чи будинку подібного типу	<i>Великі за обсягом</i> Умови надання таких кредитів та встановлення відсоткових ставок за кредитами встановлюються у кожному окремому випадку самостійно банком, враховуючи рівень доходу позичальника, його трудовий стаж, склад сім'ї, рівень забезпечення нерухомим майном та ін.

\* Розроблено автором.

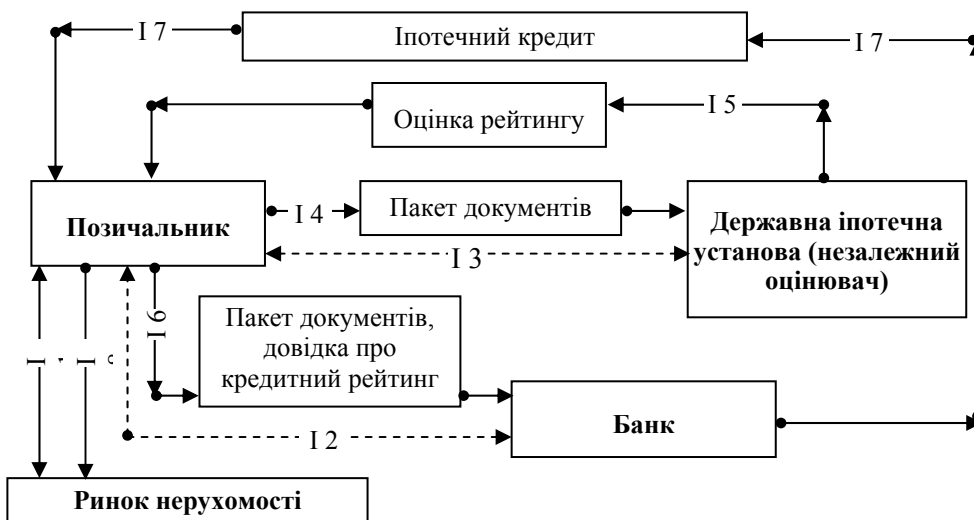
\*\* Alt-a – індикатор іпотечних кредитів у США, які надаються позичальникам з деякими проблемами в історії кредитування або платоспроможності клієнта банку.

Таблиця 3

**Матриця співвідношення розміру відсоткової ставки та ризику за іпотечним кредитом**

Відсоткова ставка за іпотечним кредитом, %	Ризик				
	мінімальний	низький	середній	високий	максимальний
Нижче 10	+				
10–15		+			
15–18			+		
18–20				+	
Вище 20					+

Із застосуванням запропонованого механізму можна проводити здешевлення іпотечного кредитування залежно від категорії позичальника та його рейтингу, який розраховується співробітником банку. Недоліком цього методу може стати необ'єктивність співробітника банку, його заангажованість, а також прагнення фінансової установи отримати максимальний прибуток за іпотечним кредитом. У такому випадку доцільно створити незалежну фінансову установу чи надати відповідні повноваження Державній іпотечній установі з оцінки рейтингу позичальника. Схематично цей механізм представлено на *рис. 2*.



- I 1 – вихід потенційного покупця на ринок нерухомості та вибір бажаного об'єкта купівлі; I 2 – консультування позичальника банком; I 3 – консультування позичальника Державною іпотечною установою (незалежним оцінювачем);
- I 4 – надання позичальником необхідного для отримання кредитного рейтингу пакета документів; I 5 – Державна іпотечна установа здійснює оцінку позичальника, присвоюючи йому певний рейтинг, та надає відповідну довідку; I 6 – звернення позичальника з необхідним пакетом документів до банку про надання кредиту;
- I 7 – отримання позичальником іпотечного кредиту; I 8 – купівля нерухомості.

**Рис. 2. Схема отримання іпотечного кредиту із запровадженням системи оцінки ризиків позичальника залежно від встановленого рейтингу (розроблено автором)**

Так, громадянин, який прагне взяти житло в іпотеку, може звернутися до зазначеної установи з певним пакетом документів. Впродовж кількох днів, тижня чи більше співробітники установи все детально вивчають, аналізують та надають повну оцінку позичальника в кількісному вираженні, що матиме офіційний характер.

За цією оцінкою (рейтингом) банк надає позичальнику іпотечний кредит уже на тих умовах, яким відповідає його рейтинг: стандартний чи субстандартний тощо, і тоді вже базові відсоткові ставки для окремого громадянина можуть бути значно знижені, а термін кредитування продовжений.

**Висновки.** Одним з механізмів здешевлення іпотечного кредиту може стати запровадження системи оцінки ризиків кредиту відповідно до рейтингу позичальника, тобто для кожного окремого позичальника залежно від його особливостей, обставин, фінансового стану тощо обирається окремий вид кредиту зі своїми відсотковими ставками та умовами кредитування.

Перспективними напрямками дослідження в майбутньому повинні стати шляхи здешевлення іпотеки до такого рівня, який буде доступний середньостатистичному громадянину України – це і безвідсотковий пільговий кредит для молодих сімей з дітьми, і житло, яке надається у власність від роботодавця, і низькі відсоткові ставки банків на іпотеку тощо.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. *Бондар О. П.* Використання інструментів державного регулювання банківського іпотечного кредитування в Україні / О. П. Бондар, Л. О. Стоянов // *Фінанси, банки, інвестиції*. — 2012. — № 5. — С. 76–82.
2. *Кущик А. П.* Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його удосконалення / А. П. Кущик // *Вісн. ЖДТУ*. — 2012. — 1(59). — С. 271–274.
3. *Пахомова І. Г.* Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / І. Г. Пахомова // *Сталий розвиток економіки*. — 2013. — № 3 (20). — С. 362–365.
4. *Квартирний облік та кількість наданих квартир в Україні* // Стат. бюл. за 2009–2013 рр. — К. : Держкомстатистики, 2013.
5. *Офіційний сайт газети "Українська правда"*. — Режим доступу : <http://www.epravda.com.ua/rus/news/2013/04/25/372934>.
6. *Richard K. Green.* The American Mortgage in Historical and International Context / Richard K. Green, Susan M. Wachter // *Journal of Economic Perspectives*. — 2005. — Vol. 19, Issue 4. — P. 93–114.

*Стаття надійшла до редакції 16.12.2014.*

*Marachevska A. Mortgage loan price formation taking into account borrower's rating.*

*Background.* The problem of housing for many years remains among the main in the society. A large proportion of the population, especially young people, does not have an

own home that reflects negatively on the socio-economic indicators of the state. This problem has a solution through the development of mortgage lending in both the public and banking sectors. But bank mortgage market requires immediate reforms and formation of a specific mechanism for its improvement, which determines the relevance of the chosen topic.

**Review of scientific sources** in this area indicates that the large number of researches is engaged in studying mortgage lending in Ukraine. In spite of this Ukrainian mortgages lending sector is ineffective and undeveloped, therefore, further research in this area remain relevant.

**The aim** of the article is the developing mechanism of cheaper mortgage due to introducing the risk system assessment based on ratings.

**Materials and methods.** Data of global and domestic practice of mortgage loans for population to purchase their own homes, also statistic data among people in Ukraine, who want and need to improve their living conditions was used for research materials. A wide range of general and special methods of economic research, including methods of organizing, analyzing, comparing, statistical analysis and others were used in this article.

**Results.** In the current conditions prevailing in the country, the population, especially young citizens, is unable to buy their own homes. So, just by the State Statistics Committee data every year there are more than 100 000 people on the housing register, among them over 10 % are youth. In this case, solving this problem is possible by using its own funds or with the help of the mortgage lending, which is more common among European and American countries.

But a lot of banks think that mortgage sector is one of the most risky and unprofitable sectors lending, that's why this sector of financial services in our country is not valid.

**Conclusion.** In this economic situation in our country, mortgage sector needs to be reformed and improved. As for banking sector, the main drawback in this area is the high percent rates and a large quantity of commissions and hidden fees, compulsory insurance, etc., that not only increase the coast of the loan, but also make it inaccessible to the majority of citizens of our country.

**Keywords:** mortgage, mortgage loans, credit terms, interest rate, system of evaluation of rating of the borrower.

## REFERENCES

1. Bondar O. P. Vykorystannja instrumentiv derzhavnogo reguljuvannja bankivs'kogo ipotechnogo kredytuvannja v Ukraini / O. P. Bondar, L. O. Stojanov // *Finansy, banky, investycii*. — 2012. — № 5. — S. 76–82.
2. Kushhyyk A. P. Finansovyj mehanizm ipotechnogo kredytuvannja v Ukraini ta shljahy jogo udoskonalennja / A. P. Kushhyyk // *Visn. ZhDTU*. — 2012. — 1(59). — S. 271–274.
3. Pahomova I. G. Problemy ta perspektyvy ipotechnogo kredytuvannja v Ukraini / I. G. Pahomova // *Stalyj rozvytok ekonomiky*. — 2013. — № 3 (20). — S. 362–365.
4. *Kvartyrnyj oblik ta kil'kist' nadanyh kvartyr v Ukraini* // Stat. bjul. za 2009–2013 rr. — K. : Derzhkomstatystyky, 2013.
5. *Oficijnyj sajt gazety "Ukrai'ns'ka pravda"*. — Rezhym dostupu : <http://www.epravda.com.ua/rus/news/2013/04/25/372934>.
6. Richard K. Green. The American Mortgage in Historical and International Context / Richard K. Green, Susan M. Wachter // *Journal of Economic Perspectives*. — 2005. — Vol. 19, Issue 4. — P. 93–114.