

УДК 330.1

**Марина Валеріївна МУЛІК,**

курсантка 1 курсу факультету № 2

Харківського національного університету внутрішніх справ

## ЕКОНОМІЧНІ РИЗИКИ ПОЗИЧАЛЬНИКА НА РИНКУ ІПОТЕКИ

Під час пандемії зростання світової економіки пригальмовувало й з часом набуло від'ємних значень. Бізнес і населення усіх країн світу почали втрачати зайнятість і доходи. Влади деяких держав, включаючи Україну, з метою поповнення бюджету та збереження робочих місць, проаналізувавши небезпечну ситуацію, вирішили рятувати ринок нерухомості, а разом із ним і всю економіку, розраховуючи на мультиплікаційний ефект.

Так українські державні банки з 1 липня почали кредитувати позичальників у рамках програми «Доступне житло під 10%». Виключенням є Ощадбанк, який ще в квітні цього року запустив програму «Звісно, Док» і почав видавати працівникам медичної сфери кредити на житло за ставкою 9,99% річних.

«За попередніми підрахунками фахівців Приватбанку, вже на початку дії держпрограми пільговими умовами кредитування зможуть скористатися понад 300 тисяч українців» [1]. Пізніше вони заявили, «що програмою «Іпотека під 10%» можуть скористатися близько 440 тисяч клієнтів ПриватБанку» [2]. Дійсно не всім «ідеальним» позичальникам взагалі потрібна квартира. Але тим із них, кому вона потрібна, необхідно згадати про іпотечну кризу 2008 року. Саме тому позичальники з метою забезпечення власної економічної безпеки повинні ретельно проаналізувати всі умови державної програми «Доступне житло під 10%», а також оцінити власні економічні ризики на ринку іпотеки.

Так, дана державна програма є надто привабливою для позичальників. Вона надає можливість придбати житло як на вторинному, так і на первинному ринку (тільки для введених в експлуатацію новобудов) на термін до 20 років. Однак держпрограма «Доступне житло під 10%» передбачає й конкретну низку умов-перешкод відносно отримання іпотеки. Можливість її одержання, перш за все, обмежена сумою отриманого доходу. Банки при розрахунках суми можливої позики застосовують коефіцієнт «платіж/дохід» (відношення суми щомісячних платежів за плановим кредитом до суми щомісячного доходу позичальника після відрахування всіх податків). «Схвальні» значення даного коефіцієнта вимагає від позичальника мати дохід, який в кілька разів перевищує середню заробітну плату по країні. При цьому, на відміну від звичайної іпотеки, враховуються лише офіційні доходи позичальника та членів його родини. Таким чином до уваги не беруться «тіньові» гроші, тобто такі, з яких не сплачено податків. Однак, як виняток, банк має право враховувати доходи поручителів. Тут необхідно зазначити, що й останній повинен знати про економічні ризики, які можуть перерости в небезпеку в випадку неможливості оплати кредиту позичальником.

Можливість одержати іпотеку обмежена й віком позичальника – крайній термін погашення кредиту не може перевищувати досягнення позичальником 59-річного віку. Тобто 40-річна людина навіть гіпотетично не може розраховувати на пільгові умови кредитування зі строком погашення 20 років.

До того ж державна програма, мінімізуючи ризики неповернення іпотеки, передбачає надання позики тільки особам винятково з відмінною кредитною історією, без реструктуризації за кредитами. Але більшості з них квартири просто не потрібні.

Якщо дохід та вік відповідають умовам програми та до того ж позичальник виявився благонадійним, то наступним обмеженням є початковий внесок, який повинен становити не менше 30% загальної вартості житла. Заощадження позичальника повинні мати не «тіньову» історію. Банки практикують збільшення граничної межі даного внеску до 50% в випадках, коли значення коефіцієнта «платіж/дохід» не дозволяє видати

кредит. Тобто йдуть на «зустріч» своїм майбутнім клієнтам. Але позичальників, здатних оплатити початковий внесок у розмірі 50% від вартості житла, не так і багато.

Позиціонуючи низькі процентні ставки за користування кредитними коштами для придбання нерухомості, комерційні банки не акцентують увагу на так званих «прихованих» відсотках. Взагалі людина, яка хоче взяти іпотеку, повинна заплатити більше, ніж 9,99%. До «прихованих» процентів включається разова комісія за надання кредиту, послуги нотаріуса, оцінка нерухомості, комісії за перерахування грошей, а також плата за страхування іпотеки і страхування життя позичальника тощо. Тобто реальні виплати ніяк не дорівнюють 9,99% від суми кредиту.

Існують і інші умови державної програми «Доступне житло під 10%». Саме ці умови й пов'язані з економічними ризиками позичальника на ринку іпотеки. Виявляється, що за пільговою іпотечною програмою ставка 9,99% зберігається тільки на перший рік кредитування. Надалі відсоткова ставка за іпотечними договорами буде переглянута, бо вона залежить від вартості депозитних ресурсів протягом терміну користування кредитом. Усі наступні роки відсоткова ставка буде дорівнювати UIRD за 12 місяців + від 3,5% до 5%. Наприклад, станом на жовтень індекс депозитних ставок (UIRD) становив 8,66%. Якби зараз у позичальника, наприклад Приватбанку, йшов другий рік, то йому довелося би платити вже не 9,99%, а 12,66%. Виключенням є Ощадбанк, який використовує фіксовану процентну ставку протягом усього терміну користування кредитом. Однак в цьому банку пільговий кредит тільки для окремих категорій і стосується тільки вторинного ринку. Крім того, скористуватися нею можна було тільки до 9 жовтня 2020 року. Тобто відсоток буде нефіксованим, а буде залежати від ситуації на банківському ринку. Але за умовами позики, які фіксуються в договорі, банк не має права стягувати понад 30% річних. Тільки дана умова є обмеженням збільшення ставки за іпотеку.

Таким чином, через нефіксовану процентну ставку, клієнт не може чітко оцінити повну вартість кредиту та визначити суму платежу за кожен місяць користування ним. До того ж існує ризик зменшення або втрати доходів позичальником у майбутньому. В разі таких економічних форс-мажорних обставин, нерухомість переходить у власність банку.

Аналізуючи обмеження програми «Доступне житло під 10%», а також додаткові витрати, пов'язані з отриманням та обслуговуванням кредиту, можна зробити висновок, що «дешева» іпотека доступна порівняно невеликій чисельності українців. А для тих із них, кому вона доступна й потрібна, аналіз економічних ризиків позичальника на ринку іпотеки показав, що даний ринок має високу ступінь ризикованості через неможливість чітко оцінити повну вартість кредиту та визначити суму платежу за кожен місяць користування ним, а також через небезпеку зменшення або втрату доходів у майбутньому.

#### Список бібліографічних посилань

1. Башта В. Псевдовигідна іпотека. *Дзеркало неділі*. 17 липня 2020. URL: <https://zn.ua/ukr/economic-security/psevdovihidna-ipoteka.html> (дата звернення: 03.11.2020).
2. Михальчук Н. Іпотека нижче 10%: що сьогодні пропонують банки і яким попитом реагують українці. *Бізнес-портал Delo.ua*. 21 серпня 2020. URL: <https://delo.ua/econopolyandpoliticsinukraine/desheva-ipoteka-jakij-popit-na-zhitlo-v-kredit-z-371909> (дата звернення: 03.11.2020).

Одержано 05.11.2020