

УДК: 336.77:347.27(1-22) (477)

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ ЯК ОДНА З ПЕРСПЕКТИВНИХ МОЖЛИВОСТЕЙ ВІДНОВЛЕННЯ СЕЛА В УКРАЇНІ

КУШНІР Світлана Олександрівна

к.е.н., доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування
Запорізького національного університету
E-mail: svetlanaak@ukr.net

ГРИГОРОВИЧ Луїза Сергіївна

студентка економічного факультету
Запорізького національного університету
E-mail: luisaulyt@rambler.ru

Анотація. У статті проаналізовано динаміку чисельності сільських населених пунктів в Україні. Досліджено вітчизняні та закордонні умови надання іпотечних кредитів. Виявлено переваги надання іпотечних кредитів жителям села. Зазначено основні проблеми іпотечного кредитування в Україні та запропоновані шляхи їх подолання.

Аннотация. В статье проанализирована динамика количества численности сельских населенных пунктов в Украине. Исследованы отечественный и зарубежные условия предоставления ипотечных кредитов. Обнаружено преимущества и недостатки предоставления ипотечных кредитов жителям села. Указаны основные проблемы ипотечного кредитования в Украине и предложены пути их преодоления.

Ключові слова: іпотечний кредит, відсоткова ставка, пільговий кредит, кредитоспроможність, агропромисловий комплекс, сільська місцевість, населення села.

Ключевые слова: ипотечный кредит, процентная ставка, льготный кредит, кредитоспособность, агропромышленный комплекс, сельская местность, население села.

Постановка проблеми. За роки незалежності в Україні спостерігається зменшення кількості сільських населених пунктів та чисельності їх населення. Оскільки сільське господарство посідає друге місце серед галузей економіки у структурі експорту, існує необхідність відновлення села. Однією з перспективних можливостей запуску процесу відновлення є надання іпотечних кредитів жителям села. Це дозволить суб'єктам господарювання в сільській місцевості розпочати власну справу або розширити існуюче господарство.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми іпотечного кредитування сільського населення досліджували такі вчені як В. Алексійчук, В. Бочаров, В. Ватутін, М. Денисенко, І. Єгорова, О. Завидівська, Я. Калашник, С. Козачен-

ко, В. Кудрявцева, А. Майданович, С. Погосян, Н. Поліщук, В. Савчук, С. Ямпольський. Сучасна ситуація в Україні з надання іпотечних кредитів селянам потребує пристальної уваги задля вирішення проблеми занепаду села.

Мета статті: Окреслити сучасні тенденції надання іпотечних кредитів жителям сільських населених пунктів в Україні. Виділити головні проблеми іпотечного кредитування та шляхи їх вирішення в Україні.

Виклад основного матеріалу. Чисельність сільського населення України скорочується високими темпами, при цьому для українського села характерним є явище «старіння», оскільки молодь часто залишає свої домівки для пошуку кращого життя в місті. Щороку з мапи України зникає кілька десятків сіл (табл. 1) [1].

Таблиця 1

Динаміка сільських населених пунктів в Україні 1991-2016 рр.

Рік	К-сть сіл	Абсолютний приріст	Відносний приріст
1991	28 845		
1992	28 828	-17	-0,06%
1993	28 858	30	0,10%
1994	28 863	5	0,02%
1995	28 864	1	0,00%
1996	28 838	-26	-0,09%
1997	28 834	-4	-0,01%
1998	28 794	-40	-0,14%
1999	28 775	-19	-0,07%
2000	28 739	-36	-0,13%
2001	28 651	-88	-0,31%
2002	28 619	-32	-0,11%
2003	28 612	-7	-0,02%
2004	28 597	-15	-0,05%
2005	28 585	-12	-0,04%
2006	28 562	-23	-0,08%
2007	28 540	-22	-0,08%
2008	28 504	-36	-0,13%
2009	28 490	-14	-0,05%
2010	28 471	-19	-0,07%
2011	28 457	-14	-0,05%
2012	28 450	-7	-0,02%
2013	28 441	-9	-0,03%
2014	28 397	-44	-0,15%
2015	28 388	-9	-0,03%
2016	28 385	-3	-0,01%
2016/1991		-460	-1,59%

З попередньо неведених даних бачимо, що за роки незалежності спостерігається негативна динаміка чисельності сільських населених пунктів, зокрема зменшення на 460 шт., або на 1,59%. Причинами зникнення сільських населених пунктів вважаються урбанізація, старіння нації, демографічна криза. Зменшення чисельності СНП говорить і про зменшення сільського населення.

По своїй суті проблеми на селі зводяться до трьох основних напрямків, серед яких:

Економічні – низька підприємницька активність, важкий стан аграрного сектору та незначне розміщення виробничих об'єктів.

Транспортна інфраструктура – поганий стан доріг та відсутність належних комунальних комунікацій.

Соціальна інфраструктура – незадовільний стан або ж відсутність сільських клубів, навчальних закладів та фельдшерсько-акушерських пунктів [2].

На нашу думку, заселенню села сприятиме іпотечне кредитування на придбання житла в сільських населених пунктах.

Іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням коштів під заставу нерухомого майна: землі, виробничих чи житлових будівель тощо. Іпотечні кредити надаються на довгостроковій основі. Іпотека як сукупність економіко-правових відносин, які виникають між суб'єктами господарювання з приводу забезпечення виконання боргового зобов'язання нерухомим майном, є інструментом залучення фінансових коштів в економіку, забезпечує повернення позичених коштів, стимулює обіг нерухомості, коли інші способи (купівля, продаж тощо) економічно недоцільні або юридично неможливі оцінки доступності іпотечних кредитів для населення.

На сьогоднішній день в системі іпотечного кредитування важливу роль відіграє ринок банківських послуг (табл. 2) [3].

Таблиця 2

Умови іпотечного кредитування для населення станом на 03.10.2016 р.

Банк	Термін кредиту	Мін.аванс від вартості, %	Мін.реальна ставка
Асвіо Банк (Приватінвест)	1 рік	30	15,02
ПриватБанк	20 років	25	18,07
Індустріалбанк	5 років	80	21,39
Кредобанк	20 років	50	21,73
Полтава-банк	15 років	50	22,18
UniCredit Bank	5 років	50	22,72
VS Bank (Фольксбанк)	5 років	40	22,85
Львов	10 років	25	22,99
Ощадбанк	20 років	10	23,09
Таскомбанк	10 років	37,5	24,22
Південний	1 рік	30	27,57
ОТП Банк	1 рік	30	27,76
Укргазбанк	20 років	20	28,9

Показники таблиці свідчать, що середня ставка за кредитами на 1 рік складає – 25,43%, на 5 років – 23,32%, на 10 років – 23,6%, на 15 років – 23,48%, на 20 років – 23,04%. Такий високий рівень відсоткової ставки є основним обмеженням для відтворення кредитування купівлі життя. Не кожний споживач має таку кредитоспроможність, яка б забезпечила розрахунки в повному об'ємі та в установлені строки з банківською установою, зважаючи на практично непідйомні для пересічного українця суми та вартість кредиту. Це і спричиняє низький відсоток іпотечних кредитів в кредитному портфелі українських банків.

На противагу Україні в європейських країнах власне помешкання для сім'ї, яка працює, є абсолютно доступною річчю. У Німеччині ставки по іпотечних кредитах з десятирічним терміном виплати не перевищують 4,6% і мають тенденцію до зниження. Причому, ще 10 років тому вони становили 10% і вище. У Голландії – 3% на 30 років, у Франції процентна ставка на покупку квартири зараз складає всього 3,9%, у Польщі базова ставка становить 4,75%. Сьогодні середньозважена процентна ставка за іпотечними кредитами в країнах Європи, що входять в єврозону, становить 4,5%, тобто втричі менше, ніж в Україні (рис. 1) [4].

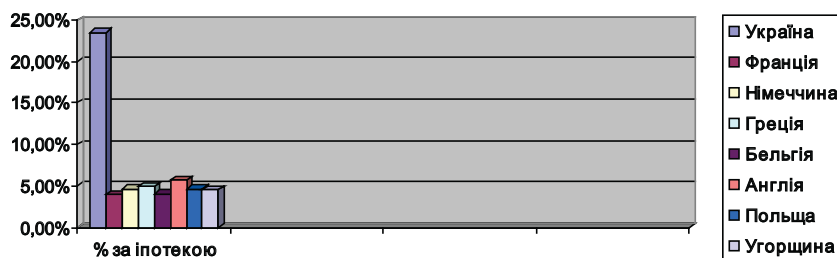


Рис. 1. Середня відсоткова ставка за іпотечним кредитом в різних країнах Європи

Іпотека може сприяти підвищенню добробуту населення, якості життя громадян, що в свою чергу розширить їх можливості підприємницької діяльності, дає змогу вирішити житлову проблему та підвищити соціальний захист населення.

Використання іпотечних механізмів дозволяє суб'єктам господарювання в сільській місцевості:

- отримати кредит для купівлі земельної ділянки і розпочати власну справу, використовуючи її;

- розширити існуюче господарство за рахунок придбання нової нерухомості, в тому числі нових земельних ділянок, будівель споруд;
- поновити оборотний капітал [5, с.12].

Переваги іпотеки в тому, що отримавши кредит, власник земельної ділянки може продовжувати господарювати на заставленій ділянці та, в повній мірі, користуватися плодами власної праці, здобуваючи доходи, відчужувати її, передавати в оренду, або ж іншим чином розпоряджатися за згодою заставоутримувача, якщо інше не передбачено договором.

Досвід країн, які мають тривалу історію іпотечного кредитування та започаткували функціонування іпотечного ринку, а це переважно країни Євросоюзу та Сполучені Штати Америки, є найкращою ілюстрацією переваг використання іпотечного ринку.

За роки незалежності в Україні прийнято низку нормативно-правових актів, які містять норми щодо вирішення проблеми забезпечення житлом жителів сільських територій (табл. 3) [6, с. 116].

Таблиця 3

Порівняльний аналіз нормативно-правових актів України щодо здійснення житлового будівництва в сільській місцевості

Назва нормативно-правового акту	Коротка характеристика
Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» (зміни від 01.01.2015 р.)	Стаття 11 Закону визначає пільги для індивідуального житлового будівництва на землях сільських населених пунктів
Постанова Кабінету Міністрів України від 22 квітня 1997 р. №376 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» (зміни від 25.06.2008 р.)	Серед заходів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі визначено: створення фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі та міжвідомчої координаційної комісії; розробку механізму формування і використання коштів фондів, передбачивши джерела їх фінансування та поповнення тощо.
Постанова Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 р. №1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» (зміни від 04.03.2016 р.)	Постановою затверджено правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, що визначають умови і порядок надання фондами підтримки індивідуального житлового будівництва на селі пільгових довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі на виконання регіональних програм «Власний дім» і є основою для розроблення відповідних регіональних правил з урахуванням місцевих умов.
Постанова Кабінету Міністрів України від 19 вересня 2007 р. №1158 «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року»	Статтею 5 Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року визначено напрямки розвитку житлового будівництва та комунального господарства
Постанова Кабінету Міністрів України від 18 червня 2008 р. № 546 «Питання Міжвідомчої координаційної комісії з питань підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» (зміни від 24.09.2013 р.)	Постановою затверджено Положення про Міжвідомчу координаційну комісію з питань підтримки індивідуального житлового будівництва на селі

Однією з проблем в Україні є непоінформованість населення. З метою покращення житлово-побутових умов селян в Україні діють регіональні програми підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, наприклад «Власний дім». Програма розроблена відповідно до Указу Президента України від 27 березня 1998 року №222/98

«Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі»; постанов Кабінету Міністрів України від 22 квітня 1997 року №376 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», від 3 серпня 1998 року №1211 «Про затвердження Положення про порядок формування і використання коштів

фондів підтримки індивідуального будівництва на селі» та від 5 жовтня 1998 року №1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі».

Фінансування вказаної програми здійснюється за рахунок Державного бюджету, асигнувань місцевих бюджетів та коштів населення. Реалізується програма шляхом надання сільським мешканцям пільгових довгострокових кредитів під 3 відсотки річних та безвідсоткових кредитів сім'ям з трьома і більше неповнолітніми дітьми, на будівництво, реконструкцію, добудову, придбання індивідуальних житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями, спорудження інженерних мереж, зі строком погашення кредиту до 20 років, а для молодих сімей (подружжя, вік якого не перевищує 35 років) - до 30 років. На жаль, вона є фактично єдиною програмою, яка дає можливість жителям сіл отримати пільговий кредит.

Регіональні програми «Власний дім» реалізуються практично у всіх областях України з 1999 року. Кращих показників щодо впровадження регіональних програм «Власний дім» досягли обласні фонди, серед яких Вінницький, Волинський, Херсонський, Одеський, Закарпатський та Чернігівський. В Запорізькій області програма підтримки індивідуального житлового будівництва на селі ефективно працює 18 років поспіль. За цей час в рамках обласної програми «Сільське подвір'я» («Власний дім») пільгові кредити отримали понад 10,5 тисяч сільських сімей на загальну суму 102,9 млн. гривень[7], в порівнянні Чернігівська обл. – 93 млн., Житомирська – 23 млн., Волинська – 76 млн.

На нашу думку, в перспективі іпотечне кредитування має стати одним із найважливіших засобів забезпечення зобов'язань, пов'язаних із довгостроковими інвестиціями, але існує ряд проблем, які перешкоджають цьому. Основними проблемами іпотечного кредитування в Україні є:

- 1) відсутність довіри населення до українських банків;
- 2) недосконалість правової бази;
- 3) невідповідність умов кредитування платоспроможності населення;
- 4) низька ефективність ринку житлового будівництва;
- 5) непоінформованість населення щодо процесів іпотечного фінансування;
- 6) відсутність на ринку України достатньої

кількості спеціалізованих іпотечних банків;

7) досить жорсткі умови надання іпотечних кредитів, особливо щодо першого внеску близько 30-50% вартості житла та високі ставки за цими кредитами.

Ми вважаємо, що необхідно здійснити певні заходи, розробити зміни до програми іпотечного кредитування, що сприятиме поліпшенню умов надання житлового кредиту та, в свою чергу, відновленню села в Україні. До таких заходів можна віднести:

1. Удосконалення законодавства в сфері іпотечного кредитування, яке б гарантувало захищеність від різноманітних політико-економічних коливань.

2. Зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами. Середніми умовами на ринку житлового кредитування є 23-26% на термін 10-20 років, що не відповідає можливостям населення - більшість потенційних клієнтів - громадян України практично неможливо сплачувати такі суми.

3. Знизити умови надання кредиту щодо першого внеску.

4. Створити організаційну інфраструктуру, яка б охоплювала ріелторські та страхові компанії і на договірних засадах з банком забезпечувала пошук клієнтів для іпотечного кредитування, а також проводила страхування іпотечних кредитів, перевірку об'єктів кредитування тощо[8].

Висновки. Сільське господарство є провідною галуззю економіки України. Його розвиток напряму залежить від розвитку села. З років незалежності в Україні спостерігається негативна тенденція динаміки сільського населення, прогресує явище «старіння». Стимулом для молоді може стати іпотечний кредит на житло. В Європі практика іпотечного кредитування досить розповсюджена. При цьому умови надання кредиту значно кращі ніж вітчизняні. Єдиною програмою, що дає можливість жителям села отримати пільговий кредит в Україні є «Власний дім».

В результаті аналізу було виявлено ряд недоліків вітчизняного іпотечного кредитування, серед яких недосконалість законодавства, відсутність довіри з боку населення, його непоінформованість та головне – досить жорсткі умови надання кредиту. Тому рекомендовано переглянути умови надання кредиту, удосконалити законодавство в сфері іпотечного кредитування та створити відповідну організаційну структуру, що допоможе задовольнити всі потреби на ринку іпотечного кредитування.

Список використаних джерел:

1. Державна служба статистики [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. Поліщук Н. Яке майбутнє в українського села?/ Info-Light/ [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://info-light.org.ua/content/yake-maybutnie-v-ukrayinskogo-sela>
3. Средняя реальная ставка по кредитам на приобретение жилья на вторичном рынке недвижимости снизилась и составляет 23,8% годовых/ Prostobank.ua [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit
4. Калашник Я. Ипотека на карті світу: в Європі у кілька разів дешевше, ніж у нас [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.irf.ua/about/news_new/ipoteka_na_karti_svitu_v_evropi_u_kilka_raziv_deshevshe_nizh_u_nas/
5. Корінець Р.Я. Становлення та розвиток іпотеки земель сільськогосподарського призначення / Р.Я. Корінець, Л.О. Швецова // Ринок землі. – 2003. – № 4–5. – С. 28–33.
6. Кучабський О.Г. Державна політика забезпечення житлом у сільській місцевості в Україні / О.Г. Кучабський // Публічне управління: теорія та практика. – 2011. – № 4 (8). – С. 115–121
7. Обласна Програма «Сільське подвір'я» є одним з інструментів розвитку територій», - перший заступник голови Запорізької облради Єгор Семенков/ Офіційний сайт Запорізької обласної ради [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.rada.zp.ua/content/oblasna-programa-silske-podvirya-ye-odnym-z-instrumentiv-rozvytku-terytoriy-pershyy>
8. Погосян С.В. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх подолання // Научный диспут: вопросы экономики и финансов: тезисы докладов Международной научно-практической конференции (Киев-Будапешт-Вена, 20 ноября 2014 г.). – Киев-Будапешт-Вена, 2014.
9. Цільова регіональна програма підтримки індивідуального житлового будівництва на селі та поліпшення житлово-побутових умов сільського населення «Власний дім» на 2012 – 2017 роки/ arbuzinka.mk.gov.ua [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://arbuzinka.mk.gov.ua/ua/interaction/1409212707/>

JEL CLASSIFICATION E 44

MORTGAGES POPULATION AS ONE OF THE PROMISING POSSIBILITY OF RECOVERY VILLAGE IN UKRAINE

Svitlana O. KUSHNIR

Zaporizhzhya National University

Luisa S. GRYGOROVYCH

Zaporizhzhya National University

Summary: In article is analysed the dynamics of number of rural settlements in Ukraine. Also foreign and domestic conditions of provision of mortgage loans are researched. Researched the advantages

and disadvantages of provision of mortgage loans for residents of the village. The main problems of mortgage lending in Ukraine are specified and ways of their overcoming are offered.

Key words: mortgage loan, interest rate, soft credit, creditworthiness, agro-industrial complex, rural zone, village population.

There is a decrease of number of villages and size of their population since independence in Ukraine. There is a need to rebuild the villages, because the agriculture takes the second place among the economic sectors in the export structure. One of the promising possibilities to launch the recovery process is to provide mortgage loans for villagers. Mortgage can improve a welfare, a life quality of citizens, which will expand their opportunities to entrepreneurship and allow to solve a housing issue and to improve social protection.

Mortgage loan gives the following advantages to business entities:

- expand the existing farming by purchasing new real estate, including new land, buildings and structures;
- get credit to buy land and start own business by using it;
- renew the working capital.

Having analyzed the domestic and the foreign terms and conditions of the mortgage loan, was detected too stringent requirements from domestic

lenders to borrowers such as: the size of the first installment is about 30-50% of housing costs and the average interest rate is 23-24% (compared to 3-5% in Europe) .

Was revealed that in fact the only program which enables the villagers to get a soft loan is «Vlasnyy dim». Funding of said program carried out by the state budget, local budgets and appropriations of the citizens. Regional programs “ Vlasnyy dim “ are realized in almost all regions of Ukraine since 1999. It is indicated that the main problems of mortgage lending in Ukraine are the inadequate legislation, the absence of trust and information among the citizens, the discrepancy between lending conditions and solvency of the population, the absence in Ukraine specialized mortgage banks. Therefore we recommend to review the terms of the loan, to improve legislation in the area of the mortgage lending and to create an appropriate organizational structure that will serve as a contact between banks and potential customers - the population of the village.

References

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrayiny. Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua>. [in Ukrainian].
2. Polishchuk N. Yake maibutnie v ukrainskoho sela?/ Info-Light. Available at: <http://infoflight.org.ua/content/yake-maibutnie-v-ukrayinskogo-sela>.

3. Sredniaia realnaia stavka po kredytam na pryobretenye zhyliia na vtorychnom rynke nedvyzhymosty snyzylas y sostavliaet 23,8% hodovykh/ Prostobank.ua Available at: http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit

4. Kalashnyk Ya. Ipoteka na karti svitu: v Yevropi u kilka raziv deshevshe, nizh u nas Available at: http://www.irf.ua/about/news_new/ipoteka_na_karti_svitu_v_evropi_u_kilka_raziv_deshevshe_nizh_u_nas/

5. Korinets R.Ya. Stanovlennia ta rozvytok ipoteki zemel silskohospodarskoho pryznachennia / R.Ya. Korinets, L.O. Shvetsova // Rynok zemli, 2003, No 4–5, pp 28–33.

6. Kuchabskyi O.H. Derzhavna polityka zabezpechennia zhytloom u silskiy mistsevosti v Ukraini / O.H. Kuchabskyi // Publichne upravlinnia: teoriia ta praktyka, 2011, No 4 (8), pp. 115–121.

7. Oblasna Prohrama «Silske podviria» ye odnym z instrumentiv rozvytku terytorii, - pershyi zastupnyk holovy Zaporizkoi obrady Yehor

Semenkov/ Ofitsiyni stait Zaporizkoi oblasnoi rady Available at : <http://www.rada.zp.ua/content/oblasna-programa-silske-podvirya-ye-odnym-z-instrumentiv-rozvytku-terytoriy-pershyy>

8. Pohosian S.V. Problemy rozvytku ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini ta shliakhy yikh podolannia // Научный диспут: вопросы экономики и финансов: тезисы докладов Международной научно-практической конференции (Киев-Будапешт-Вена, 20 noiabria 2014 h.). – Kyev-Budapesht-Vena, 2014.

9. Tsilova rehionalna prohrama pidtrymky individualnoho zhytlovoho budivnytstva na seli ta polipshennia zhytlovo-pobutovykh umov silskoho naselennia «Vlasnyi dim» na 2012 – 2017 roky/ arbuzinka.mk.gov.ua Available at: <http://arbuzinka.mk.gov.ua/ua/interaction/1409212707/>