

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ

Л.А. Свистун, кандидат економічних наук, доцент. О.В. Погрібний.
Полтавський національний технічний університет ім. Юрія Кондратюка

© Свистун, Л.А., 2014.

© Погрібний, О.В., 2014.

Стаття отримана редакцією 26.05.2014 р.

Вступ. Питання поліпшення житлових умов є одним із найгостріших для значної кількості громадян, особливо молоді. Основним способом розв'язання житлової проблеми в умовах практичної відсутності безкоштовної приватизації є довгострокове іпотечне кредитування.

Важливість ринку іпотечного кредитування для вітчизняної економіки визначається тим, що він досить активно формує інвестиційні процеси, створює умови для цілеспрямованого та комплексного розвитку окремих галузей економіки, істотно впливає на зайнятість населення, зменшуючи рівень безробіття, забезпечує зростання національного доходу, ВВП, підвищує забезпеченість українських громадян житлом, а отже, і їхній добробут, розв'язує низку соціальних проблем та сприяє поглибленню ринкових перетворень. Тому формування дієвих механізмів фінансового забезпечення розвитку сфери житлової нерухомості – проблема надзвичайної ваги, яка потребує глибоких наукових розробок та активних практичних дій як з боку держави, так і з боку банків, будівельних організацій та інших інституцій.

Огляд останніх джерел досліджень і публікацій. Теоретичні аспекти іпотеки та іпотечного кредитування знайшли своє відображення в економічній літературі, у наукових публікаціях та працях зарубіжних учених М. Болеата, Д. Даймонда, Ф. Мишкіна, Н. Ордуея й інших. Серед вітчизняних учених, які висвітлюють різні аспекти теорії та практики розвитку іпотечних відносин в умовах національної економіки, можна назвати О. Євтуха, П. Єщенко, В. Кравченка, К. Паливоду, С. Кручка, О. Любуня тощо [5]. Серед останніх публікацій заслуговують на увагу праці Н.В. Ткаченко та Д.А. Ротар [9,10]. Проте, незважаючи на різнопланові дослідження у сфері розвитку іпотечних фінансових відносин, низка важливих питань залишаються недостатньо вивченими, особливо це стосується іпотечного кредитування житлової нерухомості.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження стану та проблем іпотечного ринку України а також перспектив його розвитку в умовах гострої фінансово-економічної кризи, що спостерігається в Україні. Досягнення поставленої мети є можливим через послідовне розв'язання таких завдань: вивчення правових передумов розвитку іпотечного кредитування в Україні, аналізу діяльності банків на ринку іпотечного кредитування житлової нерухомості, вивчення проблем і визначення перспектив розвитку іпотечного ринку України.

Основний матеріал і результати. Одним із важливих завдань національної економічної політики є формування платоспроможного попиту різних верств населення на житловому ринку. Однак житло є дорогим товаром тривалого користування, і його придбання, як правило, не може здійснюватися за рахунок поточних доходів споживачів. Тому в більшості країн основною формою розв'язання проблеми для населення й базовою сферою економічної діяльності є придбання житла в кредит із застосуванням іпотечних схем кредитування.

Розбудова іпотечного ринку є важливим та актуальним завданням держави на шляху подальшого реформування економіки і створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою та інституціональними складовими. При цьому розвиток іпотечного ринку розв'язує як економічні проблеми активізації й ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальні завдання щодо залучення різних верств населення до задоволення своїх житлових потреб через механізм фінансового ринку.

На сьогоднішній день однією з найпоширеніших форм кредитування і фінансування будівництва житла є позички під заставу нерухомості, або іпотечне кредитування.

Іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов’язана з наданням позик під заставу нерухомого майна: землі, виробничих чи житлових будівель тощо [5]. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі. Іпотека як сукупність економіко-правових відносин, які виникають між суб’єктами господарювання із 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.

Іпотека може стати одним із визначальних факторів підвищення якості життя громадян, що розширить їхнє право та можливості підприємницького самовизначення, дасть змогу розв’язувати житлову проблему в державі і зменшить соціальну напруженість у суспільстві.

Уже 23 роки Україна будує ринкову економіку, проте й досі спостерігається стриманий розвиток ринку іпотечного кредитування. Найбільш стрімкого розвитку ринок іпотечних кредитів почав набувати у період із 2005 по 2008 р., про що свідчить рис. 1.

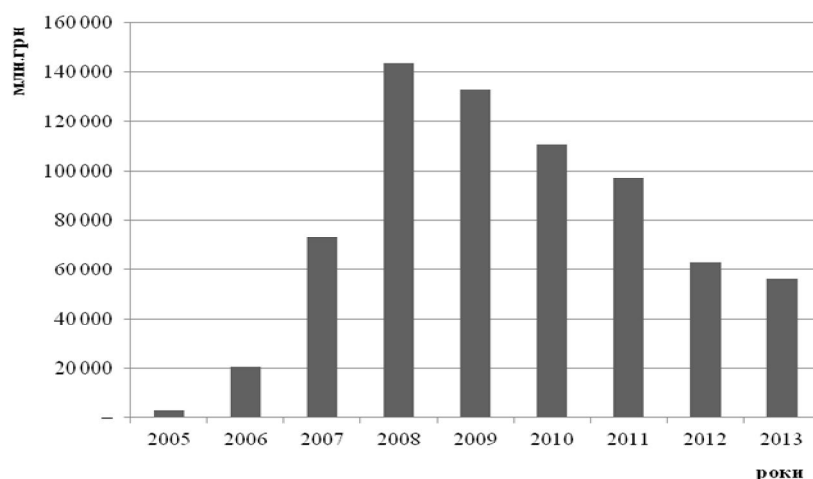


Рис. 1. Обсяги іпотечного кредитування за 2005 – 2013рр.

Це пов’язано з поступовим формуванням макроекономічних передумов розвитку іпотеки внаслідок зростання економіки, стабілізації національної валюти, невисокого темпу інфляції та підвищення рівня доходів населення. Починаючи з 2009 р. обсяги іпотечних кредитів поступово зменшуються. Світова фінансова криза призвела до того, що негативні тенденції в іпотечному кредитуванні переважили позитивні.

На іпотечному ринку України працюють близько 90 банків. Основними лідерами є ВАТ «Райффайзен Банк Аваль», АКБ «Укрсоцбанк», АКІБ «УкрСиббанк», ЗАТ «Комерційний Банк ПриватБанк» та ВАТ «ВіЕйБі Банк» [10].

Регіональна структура іпотечного ринку відзначається високим рівнем концентрації, адже сконцентрованість є його характерною ознакою. Велика частка іпотечних кредитів припадає на регіони з найбільш розвиненим ринком житла, з високим рівнем промислових потужностей і ділової активності. На рис. 1 відображено топ 5 регіонів – лідерів із залучення іпотечних кредитів, на які припадає 69% їх загального обсягу.

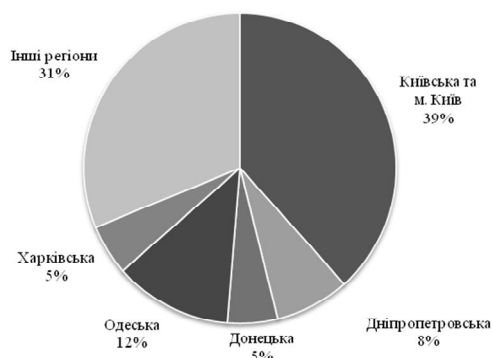


Рис. 2. Топ-5 регіонів за обсягом іпотечних кредитів станом на кінець серпня 2014 р.

За даними компанії «Простобанк Консалтинг», за 2013 рік кількість установ із числа 50-ти лідерів за активами, що видають позики на купівлю житла на вторинному ринку нерухомості строком на 10 та 15 років, збільшилася на шість – до 27-ми і 25-ти банків відповідно, а строком на 20 років збільшилася на п'ять та склала 19 банків. У сегменті кредитів на купівлю житла на первинному ринку збільшення склало чотири установи. Кредити строком на 5 і 10 років пропонують 19 банків з 50-ти найбільших, терміном на 15 років – 17 банків, строком на 20 років – 11 [7].

Варто зазначити, що сьогодні багато банків пропонує іпотечне кредитування з плаваючою відсотковою ставкою. При цьому величина кредитної ставки прив'язується до вартості річного депозиту від населення у цьому банку. Отже, такі договори передбачають щорічний перегляд відсоткової ставки за іпотечним кредитом [7]. Вважаємо, що для активізації іпотеки рівень ставок повинен знизитися до 12 – 14% річних у гривні.

Активізація на ринку іпотеки може статися у разі поліпшення економічних прогнозів і зниження процентних ставок. Оскільки останні залишаються досить високими для більшості позичальників з урахуванням нестабільності на ринку праці, то про активізацію ринку іпотеки говорити рано.

Зараз спостерігається відсутність масового платоспроможного попиту населення на кредити для придбання житла внаслідок усе ще високої вартості іпотеки, незважаючи на спроби банків знизити відсоткові ставки. Як правило, причиною високих процентних ставок є висока вартість довгострокових коштів для банків, а також закладені у вартість іпотечної угоди ризики кредитної організації.

Банківські депозити є основним джерелом фінансування іпотеки. Від ціни та строку розміщення вкладів залежать відповідні умови кредитування іпотеки. Через економічну невизначеність населення за дуже низьких депозитних ставок фактично не готове розміщувати кошти у банках, бо цілком можлива ситуація, коли ціни виростуть швидше, ніж це компенсує банківський вклад. Усі ці фактори підвищують вартість вкладів та не дозволяють упевнено говорити про те, що в довгостроковій перспективі іпотечні кредити стануть дешевшими.

На іпотечному ринку у 2014 р. задекларовано багато кредитних програм із мінімальним початковим внеском, існує безліч пропозицій з максимальним строком кредитування до 20 років. За програмами іпотечного кредитування спільно з Державною іпотечною установою максимальний термін кредиту складає 30 років. Не всі позичальники після подій 2008 – 2009 років готові брати 20-річні іпотечні кредити та виплачувати на їх погашення більше 70% сукупного сімейного доходу на місяць. Та й заробітна плата повинна становити у середньому від 10 до 15 тис. грн [7].

Єдина умова, яка не зазнала ніяких змін за 2014 рік, розмір мінімального авансу. Як і минулого року, один банк із 50-ти найбільших за розміром активів пропонує позику з початковим внеском 10% від вартості житла і два банки – з авансом 20%. Пропозиція з авансом 30% є в асортименті у більшості кредитних установ. Але далеко не всі громадяни можуть дозволити собі оплатити такий великий початковий внесок для отримання банківського кредиту [6]. Аванс, нижчий від 20%, робить кредит більш ризиковим. Зараз банки не зацікавлені у збільшенні ризиковості портфеля. Тому мінімальний первинний внесок у розмірі 20 – 25% є на сьогодні оптимальним [7]. За такої умови ризик у цьому параметрі найбільш збалансований. Іпотечні кредити з малими авансами є рідкістю, а іпотечне житлове кредитування без початкового внеску відсутнє.

Існує зворотний зв'язок між розміром початкового внеску та загальною сумою виплат по іпотечному кредиту: чим менший внесок, тим більша величина процентної ставки. Деякі позичальники вдаються до оформлення споживчого кредиту, який згодом буде використаний як початковий внесок [6]. Однак практика показує, що подібний варіант виявляється неприйнятним для більшості банків.

У 2008 році значна частина іпотечних кредитів видавалася в іноземній валюті. Та через фінансову нестабільність в Україні (III квартал 2008 року) валютизація іпотечного ринку почала знижуватися [2]. Унаслідок кризи та спричиненого нею зростання офіційного курсу гривні до іноземних валют, зокрема долара США, погіршилася ситуація з обслуговуванням валютних кредитів. За відсутності джерел доходів в іноземній валюті значна частина боржників зараз фактично не має можливості обслуговувати борг, обсяг якого постійно зростає відповідно до підвищення обмінного курсу. Залишки коштів за кредитами, виданими в гривні, мають тенденцію до зменшення, на відміну від кредитів у доларах США. Крім того, валютні кредити становлять близько 76% (серпень 2014 р.) у загальному обсязі залишку коштів за іпотечними кредитами (див. табл.1).

Таблиця 1. Обсяги залишку коштів іпотечних кредитів у розрізі валют, млн грн

2014 р.	усього	у тому числі у розрізі валют				
		гривня	долар США	євро	інші валюти	
січень	55 147	18 575	34 700	832	1 039	
лютий	62 477	18 279	41 876	1 028	1 293	
березень	64 450	17 889	44 255	1 107	1 199	
квітень	65 148	17 484	45 299	1 130	1 235	
травень	65 188	17 054	45 767	1 129	1 237	
червень	60 508	15 968	42 296	1 009	1 234	
липень	60 908	15 820	42 842	1 006	1 240	
серпень	66 089	15 602	48 006	1 115	1 366	
Відхилення (+,-) серпень –січень	млн грн	10 942	-2 974	+13 306	283	327
	%	100	-27	+122	3	3

Різке зростання офіційного валютного курсу – це проблема, негативні наслідки якої торкнулися всіх учасників ринку: і позичальників, і кредиторів. Більшість банків України зараз пропонує іпотечні кредити у національній валюті.

Нестабільна економічна і політична ситуація активізувала інтерес покупців до житлової нерухомості як до способу інвестування для збереження коштів. Основною тенденцією на ринку житлової нерухомості став більш уважний і раціональний підхід покупців до вибору об'єкта інвестування. Клієнти більше довіряють надійним забудовникам, які мають хорошу репутацію, ніж тим, хто тільки починає будувати.

У нашій країні існує великий попит на іпотечні кредити, але у зв'язку з відсутністю у банків довгострокових кредитних продуктів із прийнятною для середньостатистичного українця процентною ставкою, кількість наданих іпотечних кредитів поки невелика.

Нині банки фінансують операції іпотечного кредитування переважно за рахунок депозитів фізичних осіб, термін яких не перевищує трьох років. Крім того, конкуренція спонукає час від часу підвищувати депозитні процентні ставки. Усе це збільшує процентні ризики та зменшує ліквідність банку [9]. У світовій практиці основним механізмом фінансування іпотечного кредитування є довгострокові кредитні ресурси, залучені з ринку цінних паперів. Цей ринок активно інвестують інституціональні інвестори, зокрема накопичувальні пенсійні фонди, інвестиційні фонди, довірчі товариства, страхові компанії тощо. Головним фондним інструментом цього процесу є іпотечні облігації (covered bonds), які забезпечені заставою іпотечних кредитів.

На допомогу іпотечному кредитуванню населення приходить Державна іпотечна установа (ДІУ), яка визначає правила фінансування кредитів за термінами, авансами і ставкою. Мінімальний первинний внесок за кредитом у рамках програм ДІУ – 25%. Мінімальний власний внесок позичальника становить 30–60% оціночної вартості квартири, яка придбається. ДІУ в травні 2014 р. направила на підтримку ринку іпотечного кредитування 17 млн грн, що є недостатнім [4].

Для розвитку іпотечного кредитування на первинному ринку мають працювати і розвиватися державні програми кредитування, будівництва доступного житла, підтримки та працевлаштування молоді. У 2014 р. діє програма «Доступне житло, 70/30», здешевлення вартості іпотечних кредитів та молодіжне кредитування. У 2013 році на їх виконання було виділене певне фінансування. Проте через ситуацію в країні та брак коштів у бюджеті уряд скоротив фінансування державних житлових програм на цей рік. Таким чином, виділених державою коштів достатньо лише для виконання зобов'язань за раніше укладеними договорами. Нові договори у 2014 році поки що не укладаються. Тільки спільні зусилля банків, забудовників і уряду зможуть вивести іпотечне кредитування на новий рівень розвитку[4].

Військовий конфлікт, що спалахнув на сході України, спричинив потужний потік біженців та переселенців в інші регіони країни. Постає проблема забезпечення їх житлом. Більшість переселенців живуть у приймах та тимчасових будиночках, отриманих у вигляді гуманітарної допомоги від інших країн. Війна скоро завершиться, але не всі схочуть повертатися у зруйновані міста, де немає роботи. Частина населення зіткнеться з проблемою відсутності дешевого житла й іпотеки. Агентство ООН у справах біженців закликає Україну прийняти у найшвидший термін законодавство, що забезпечить захист внутрішньопереміщених осіб та передбачають іпотечне кредитування на пільгових умовах для тих, хто хоче оселитися в іншому місці.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням ряду проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування. Зокрема, на стримування

розвитку іпотечного кредитування впливає обмежений платоспроможний попит населення. Грошові витрати та заощадження громадян України є надзвичайно низькими. За таких обсягів витрат внутрішній ринок країни залишається дуже вузьким. Недостатні темпи будівництва житла, висока динаміка зростання вартості нерухомості значно перевищує зростання доходів населення.

Не менш важливі й психологічні фактори, головним із яких є менталітет значної частини населення, що полягає у небажанні жити в борг. Значну роль відіграє недовіра населення до банків.

До проблеми в іпотечному кредитуванні можна віднести також істотну валютизацію. Нерухомість у нас продається та купується за валюту. Це ризиковано, оскільки клієнт отримує дохід у гривні, і при зниженні її курсу стосовно долара загострюються кредитні ризики.

Переважна кількість банків на українському ринку не має ресурсів, терміновість яких дозволяє здійснювати масштабне іпотечне кредитування [11].

Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні залежать від законодавчого забезпечення, економічного зростання, стабільності цін і обмінного курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та розвитку ринку нерухомості, у тому числі й ринку землі. Відпрацьований механізм застави нерухомості й емісія на її основі іпотечних цінних паперів дозволять мобілізувати заощадження населення і спрямувати їх на розвиток перспективних галузей економіки.

Розвиток регульованого іпотечного ринку створить умови для зміцнення економіки держави та забезпечення її сталого розвитку. На відновлення іпотеки очікують різноманітні групи зацікавлених осіб: забудовники, щоб закінчити недобудови, ріелтори – з надією на зростання кількості угод і, нарешті, населення, яке має надію отримати власне житло. Хоча все більша кількість банків заявляють про відновлення іпотечного кредитування, його обсяги в Україні продовжують залишатися мізерними, а ставки – все ще завищеними для більшості позичальників.

Висновки. Таким чином, розвиток іпотечного кредитування розв'язує як економічні проблеми активізації й ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальні завдання щодо залучення різних соціальних верств населення до задоволення своїх житлових потреб через механізм фінансового ринку; створює умови для зміцнення національної економіки та забезпечує її сталий розвиток.

Банківське іпотечне кредитування має значний потенціал щодо забезпечення суттєвих якісних зрушень в економіці України, оскільки воно вважається ефективною формою залучення довгострокових дешевих фінансових ресурсів для інвестування у розвиток реального сектора господарства.

Незважаючи на нестабільну ситуацію, що склалася на фінансовому ринку, іпотечне кредитування може стати одним із найголовніших факторів поліпшення якості життя населення і підвищити інвестиційну привабливість іпотечного ринку.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV від 05.06.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
2. Андрушків, Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання / Т. Андрушків // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. – 2011. – № 16.
3. Божанова, В.Ю. Критерій оцінки доступності іпотечних кредитів для населення / В.Ю. Божанова, Г.В. Разумова // Вісник ДонНУЕТ. – 2009. – № 3(43). – С. 202 – 208
4. Іпотечний кредит [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua>
5. Любуня, О.С. Іпотечне кредитування: навч. посібн. / за ред. О.С. Любуня, О.І. Кіреєва, М.П. Денисенка. – К.: Центр навч. літ-ри, 2005. – 392 с.
6. Іпотечне кредитування: почнемо все з нуля [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kredyt.org.ua/ipotechne-kredytuvannya-pochnemo-vse-z-nulya.html>
7. Криза триває: огляд ринку іпотечного кредитування за 2013 р. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/kriza_trivae_oglyad_rinku_ipotechnogo_kredytuvannya_za_2013_rik
8. Офіційний веб-сайт Української національної іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>
9. Ротар, Д.А. Основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення / Д.А. Ротар // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/5_SWMN_2011/Economics/3_79696.doc.htm
10. Ткаченко, Н.В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування / Н.В. Ткаченко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/8500/1/tkachenko_n_v.pdf
11. Гангал, Л.С. Основні проблеми розвитку іпотечного ринку в Україні / Л.С. Гангал // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/6_NITSB_2010/Economics/59071.doc.htm

УДК 366.77:347.27

Свистун Людмила Анатоліївна, кандидат економічних наук, доцент. **Погрібний Олександр Володимирович**, студент. Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка. **Сучасний стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування України**. Проаналізовано стан іпотечного ринку України за 2013 – 2014 рр. Розглянуто проблеми, які на сьогодні час перешкоджають широкому використанню іпотечного кредитування. Окреслено перспективи розвитку іпотечного ринку України.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечний ринок, Державна іпотечна установа, державні програми кредитування будівництва житла, первинний та вторинний ринок іпотечного кредитування.

УДК 366.77:347.27

Свистун Людмила Анатольевна, кандидат экономических наук, доцент. **Погрибной Александр Владимирович**, студент. Полтавский национальный технический университет имени Юрия Кондратюка. **Современное состояние и перспективы развития рынка ипотечного кредитования Украины**. Проанализировано состояние ипотечного рынка Украины за 2013 – 2014 гг. Рассмотрены проблемы, которые в данное время препятствуют широкому использованию ипотечного кредитования. Определены перспективы развития ипотечного рынка Украины.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный рынок, процентная ставка, Государственное ипотечное учреждение, государственные программы кредитования строительства жилья, первичный и вторичный рынок ипотечного кредитования.

UDC 366.77:347.27

Svystun Lyudmila, Ph.D., Associate Professor, **Pogribny Alexander**, student. Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University. **Modern condition and prospects for development of the mortgage market in Ukraine**. The article analyzes the Ukrainian mortgage market's state for the period of 2013–2014. The problems impeding the broad use of mortgage lending are considered. Prospects of the mortgage market's development in Ukraine are defined.

Keywords: mortgage lending, mortgage market, interest rate, the State Mortgage Institution, government lending programs of housing construction, the primary and secondary mortgage market.