

Науменкова С. В.

*д.е.н., професор, Київський національний університет ім. Тараса Шевченка,
snaumenkova@yandex.ru*

Саранчук С. В.

магістрант, Київський національний університет ім. Тараса Шевченка,

Манзюк О. І.

магістрант, Київський національний університет ім. Тараса Шевченка

ПРОГНОЗУВАННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Анотація. У статті досліджено тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, здійснено порівняльний аналіз існуючих у світі моделей іпотечного кредитування, обґрунтовано можливості використання економіко-математичних методів для прогнозування розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування. Для прогнозування розвитку вітчизняного іпотечного ринку розроблено модель на основі застосування методів сценарного моделювання та методу TOPSIS, здійснено прогноз розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні у 2013-2020 рр.

Ключові слова: іпотечне кредитування, валютизація, ризик дефолту позичальника, ризик країни, схема іпотечного кредитування «Гібрид-3М».

Naumenkova S. V.

*Doctor of Economics, Professor, Taras Shevchenko National University of Kyiv,
snaumenkova@yandex.ru*

Saranchuk S. V.

Master student, Taras Shevchenko National University of Kyiv,

Maziuk O. I.

Master student, Taras Shevchenko National University of Kyiv,

FORECASTING OF MORTGAGE MARKET DEVELOPMENT IN UKRAINE

Abstract. The article reviews trends in the mortgage lending market in Ukraine. There is thoroughly analysis of global patterns of mortgage lending and on the basis of economic-mathematical methods are modeled most progressive model for the domestic mortgage market. Forecasted development of the market in the long term, depending on various macroeconomic situation in Ukraine.

Keywords: mortgage lending, the risk of default of the borrower, country risk mortgage lending scheme «Hybrid-3M».

JEL Classification: G 21.

Науменкова С. В.,

*д.э.н., профессор, Киевский национальный университет им. Тараса Шевченко
snaumenkova@yandex.ru*

Саранчук С. В.,

магістрант, Киевский национальный университет им. Тараса Шевченко,

Манзюк А. И.

магістрант, Киевский национальный университет им. Тараса Шевченко

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Аннотация. В статье исследованы тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Украине, осуществлен сравнительный анализ существующих в мире моделей ипотечного кредитования, обоснованы возможности использования экономико-математических методов для прогнозирования развития отечественного рынка ипотечного кредитования. Для

прогнозування розвитку отечественного іпотечного ринку побудована модель на основі використання методів сценарного моделювання і методу TOPSIS, здійснений прогноз розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в 2013 – 2020 гг.

Ключевые слова: іпотечне кредитування, валютизація, ризик дефолту позичальника, ризик країни, схема іпотечного кредитування «Гібрид-3М».

Вступ. Дослідження проблем функціонування іпотечного ринку в посткризовий період є надзвичайно актуальним, оскільки іпотечне кредитування є ефективним засобом акумулювання та перерозподілу грошових коштів, трансформації приватних заощаджень в інвестиційні ресурси, вирішення актуальної соціальної проблеми забезпечення населення житлом, підвищення ефективності державної економічної політики в цілому.

Проблеми функціонування іпотечного ринку в Україні знайшли відображення в роботах вітчизняних вчених: Базилевича В.Д., Гесця В.М., Кравченка В.І., Лютого І.О., Погорельцевої Н.П., Савича В.І., Тригуб О.В. російських та зарубіжних вчених: Базанова І.А., Логінова М.П., Макаревича Л., Фрідмана Дж., Ордуєя Н., Стейнметца Т.

Разом з тим складність ринкових механізмів функціонування іпотечного ринку обумовлена специфікою відносин, пов'язаних з формуванням та розподілом іпотечного капіталу, запровадженням все більш складних інструментів забезпечення від можливих фінансових ризиків, посиленням взаємодії іпотечного ринку з фінансовим, інвестиційним, валютним. Це посилює актуальність розробки прогнозних моделей розвитку іпотечного ринку, які враховують особливості його структурної побудови, а також середньострокові тенденції економічного розвитку країни, та базуються на широкому застосуванні методів економіко-математичного моделювання.

Метою статті є прогнозування розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні з урахуванням особливостей механізму формування та перерозподілу іпотечного капіталу та основних макроекономічних факторів розвитку країни.

В роботі використані такі **методи дослідження:** аналізу, синтезу, аналогій і порівняння – при дослідженні механізму іпотечного кредитування; метод історичного підходу – при дослідженні передумов виникнення і становлення іпотечного кредитування; статистичні методи (метод групувань, зіставлень, графічний, табличний) – для аналізу і оцінки поточного стану іпотечного ринку в Україні; методика TOPSIS – для вибору оптимальної моделі функціонування вітчизняного ринку іпотечного кредитування та методи економетричного моделювання – для прогнозу розвитку іпотечного ринку тощо.

Постановка завдання. Іпотечний ринок у країнах із ринковою економікою посідає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки.

На сучасному етапі розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується внаслідок низки проблем, серед яких варто виділити: інфляційні ризики, істотний рівень валютизації; високий рівень ризику дефолту позичальника та політико-економічного ризику країни; недосконалість механізму ціноутворення на ринку нерухомості; відсутність довгострокових фінансових ресурсів; незначна роль ДІУ та відсутність гарантійних фондів іпотечного кредитування; загальна недовіра населення до українських банків.

Проаналізувавши стан розвитку іпотечного кредитування в Україні протягом 2001-2012 рр., можна стверджувати, що внаслідок сукупності причин, пов'язаних із внутрішніми проблемами нашої країни та світовою економічною кризою, розвиток іпотечного ринку характеризується Δ -подібною динамікою [2, 5, 6].

Важливим напрямом дослідження є визначення прийнятної інструментарію для проведення прогнозних розрахунків з урахуванням специфічних ознак розвитку іпотечного ринку України, основними з яких є такі:

- нерозвиненість, скорочення обсягу портфеля іпотечних кредитів банків України та зниження їх частки в кредитному портфелі, зменшення кількості укладених договорів іпотеки;
- зростання процентної ставки за іпотечними кредитами, рівня валютизації, пропозицій іпотечних програм із плаваючою процентною ставкою, та кількості проблемних іпотечних кредитів;
- високий рівень концентрації, значна концентрація іпотечного капіталу в регіонах з високим рівнем ділової та промислової активності;
- зменшення термінів кредитування, зростання величини коефіцієнту LTV, зниження розміру комісійної винагороди за видачу кредиту, або взагалі її відсутність [3-6].

За нашими висновками, для визначення найкращої моделі, яка враховуватиме всі особливості української системи іпотечного кредитування в коротко- та довгостроковій перспективі, доцільно скористатися методом TOPSIS – упорядкування переваг через подібність із ідеальним рішенням (*Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution*), який базується на концепції, що вибрана альтернатива повинна мати найменшу відстань до ідеального рішення та найбільшу – до ідеально негативного рішення), оцінює матрицю, що містить k альтернатив. Прийняття рішень відбувається на основі l критеріїв. Оскільки всі критерії можуть мати різну важливість, було призначено вагу критеріям експертним шляхом. Спочатку було сформовано основні критерії методики TOPSIS - перспективи росту, перспективи рентабельності, можливості та загрози - для відповідних схем іпотечного кредитування: схема №1 – збалансована автономія, схема №2 – зрізано відкрита, схема №3 – розширено-відкрита, схема №4 – «Гібрид-3М» (табл.1).

Таблиця 1

Вибір оптимальної моделі іпотечного ринку для України за методикою TOPSIS

Короткострокова перспектива					
№	Схема	Ступінь близькості до ідеально позитивного рішення	Ступінь близькості до ідеально негативного рішення	Відносна близькість до ідеального рішення	Ранг
1	1	0,049250	0,029521	0,374770151	4
2	2	0,032396	0,048956	0,601783144	2
3	3	0,039291	0,039665	0,50236586	3
4	4	0,016055	0,056819	0,77969318	1
Довгострокова перспектива					
№	Схема	Ступінь близькості до ідеально позитивного рішення	Ступінь близькості до ідеально негативного рішення	Відносна близькість до ідеального рішення	Ранг
1	1	0,037144	0,024684	0,399230634	4
2	2	0,045768	0,035642	0,437808064	2
3	3	0,042440	0,031872	0,428893404	3
4	4	0,060464	0,051300	0,45900147	1

Джерело: складено та розраховано авторами на основі [4, с.133-137].

За методикою TOPSIS найраціональнішою схемою іпотечного кредитування для української економіки було визначено створену авторами схему №4 - «Гібрид-3М», яка, внаслідок об'єднання позитивних рис схем №1-3, враховує ефект синергії. При обґрунтуванні вибору даної схеми нами враховано наступне:

1. За умов реалізації розширено-відкритої моделі організації ринку іпотечного кредитування банкам доведеться збільшувати рефінансування (сек'юритизацію) наданого кредиту на вторинному ринку. Рефінансування позички на вторинному ринку потребує наявності достатніх за обсягом пулів стандартизованих іпотечних кредитів. Безумовно, банк може диференціювати свій портфель, поділивши його на кредити (кредитні інструменти), які підлягатимуть рефінансуванню й такі, які фінансуватимуться за рахунок власних коштів або ресурсів, що залучаються на внутрішньому депозитному ринку.

2. Збалансована автономія є актуальною для нашої країни, бо великі суми грошей усе ще перебувають за межами банківської системи. Ця модель стимулює населення до заощаджень, що є позитивним чинником для вітчизняної економіки.

3. Зрізано-відкрита модель теж застосовується, адже в нашій державі майже три чверті банків є невеликими, їх вихід на міжнародний фінансовий ринок обмежений, а робота із заставними інструментами дає змогу таким установам формувати стабільні ресурси (табл.2).

Таблиця 2

Характеристика елементів моделей іпотечного кредитування

Елементи / Моделі	Зрізано-відкрита	Розширено-відкрита (американська)	Збалансовано-автономна (європейська)
Принципи функціонування	Ринковий		Кредитно-ощадний
Об'єкти кредитування	Нерухомість	Нерухомість	Нерухомість
Джерела кредитних ресурсів	Власні та запозичені кошти банків	Іпотечні цінні папери, які обертаються на вторинному ринку, а також власні та запозичені кошти банків	Житлові накопичення та житлові контрактні заощадження майбутніх позичальників
Основні кредитори	Універсальні та іпотечні банки	Іпотечні банки, які продають кредити, іпотечні компанії, агенції і фонди іпотечного кредитування	Універсальні, іпотечні банки, будівельні ощадні каси, ощадкаси.

Джерело: складено авторами на основі даних [1, с.234; 4, с.133-137].

Для здійснення відповідних прогнозів розвитку ринку іпотечного кредитування слід розробити відповідні сценарії розвитку економіки України на середньострокову та довгострокову перспективу.

Ймовірність другої хвилі кризи дуже велика, і це слід врахувати у наших дослідженнях. Тому ми розробили сценарії економіко-політичного розвитку, щоб бути готовими до можливих варіантів розвитку подій.

Незважаючи на бурхливі зміни та спадною тенденцією іпотечного кредитування в поєднанні із зростаючою несподіваністю, пропонуємо сценарії економічного розвитку та розвитку банківського сектора України з урахуванням таких факторів:

1. Політичні. Постійні зміни стратегічних напрямів співробітництва України, обумовлюють можливість змін у законодавстві, насамперед в бюджетній та митній політиці.

2. Зовнішньоекономічні. Стагнація економічного розвитку, результатом якої стане зменшення інвестиційної активності та обмеження доступу до міжнародного фінансування.

3. Внутрішньоекономічні. Стан вітчизняної економіки та торговельного балансу України є чинниками, що визначають довгостроковий тренд знецінення національної валюти. Хоча НБУ і надалі проводитиме політику щодо підтримання курсу гривні, але можливе незначне знецінення національної валюти.

Пропонуємо детальніше розглянути два чітко окреслених сценарії макроекономічних змін, які аналітики вважають найбільш реалістичними у наступні кілька років для України: u-подібна динаміка та w-подібна динаміка.

Основа тенденція розвитку банківського сектора – відсутність довгострокових і дешевих гривневих ресурсів. Потенційними постачальниками довгострокових фінансових ресурсів можуть бути недержавні пенсійні фонди та компанії із страхування життя. За умов активізації пенсійної реформи, банківська система отримає довгострокові гривневі ресурси не раніше, ніж через п'ять років, що обумовлює посилення дефіциту та подорожчення фінансових ресурсів у середньостроковій перспективі.

Висока вартість фінансування, високий рівень інфляції, значні банківські ризики – кредитний, відсотковий, ризик ліквідності – обмежать потенціал для зменшення ставок за іпотечними кредитами. Отже, за умов відносно несприятливого економічного зростання, можна прогнозувати посилення негативних тенденцій щодо скорочення обсягів кредитування юридичних осіб у середньостроковій перспективі. Темпи зростання кредитування будуть нижчими порівняно з темпами зростання номінального ВВП, що обумовлює зменшення обсягів кредитування до ВВП. Уповільнення темпів економічного зростання негативно впливатиме на інвестиційну активність, стримуючи темпи кредитування. Як наслідок, процентний дохід банків буде знижуватися.

Жорстка монетарна політика НБУ і проблеми з ліквідністю банків вплинули на вартість фінансування українських банків, що змусило їх підвищити ставки за кредитами, що в цілому обмежує доступ до кредитування бізнесу.

Для визначення основних визначальних факторів моделі, які впливають на таку залежну змінну, як обсяги іпотечного кредитування було побудовано лінійну модель із декількома незалежними змінними, серед яких найбільш значущими виявилися: розмір медіанних ставок за іпотечними кредитами та реальний наявний дохід на одну особу (у дол. США).

Відповідно до даних Національного інституту стратегічних досліджень «Стратегія інноваційного розвитку України на 2010-2020 роки» та «Прогнозування наслідків запровадження загальнообов'язкової накопичувальної пенсійної системи для економіки України в довгостроковій перспективі»[5] було взято основний прогнозний показник для нашого дослідження – динаміку зміни ВВП до 2020 р. [6].

Використовуючи обрані дані, було використано наступний алгоритм прогнозування обсягів іпотечного кредитування для кожного сценарію до 2020 р. (рис. 1).

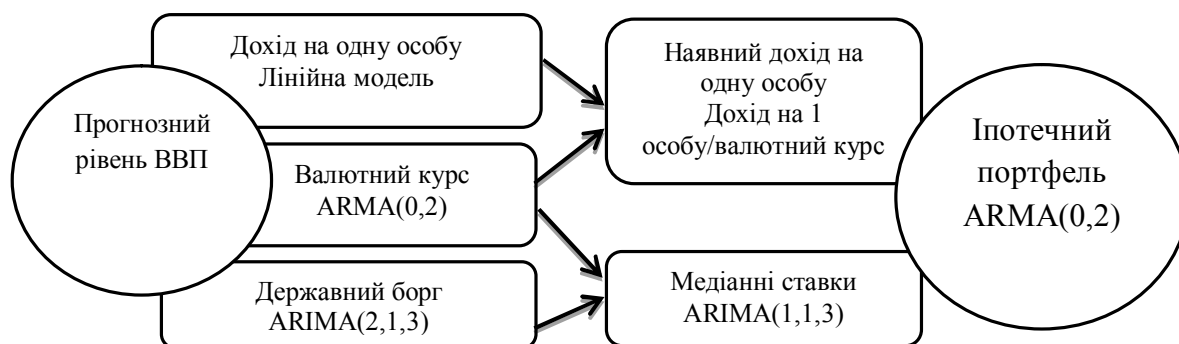


Рис.1. Алгоритм прогнозування обсягу іпотечного портфеля банків України до 2020 р. із відповідними видами моделей

Джерело: розроблено та побудовано авторами.

Відповідно до отриманих даних станом на 31.12.2020 р., рівень іпотечного кредитування становитиме: для U-подібного сценарію - 127,26 млрд. грн., а для W-подібного сценарію – 42,23 млрд. грн., що сягає рівня 2007 р. Однак погіршення економічних очікувань населення і наслідки жорсткої монетарної політики НБУ, спрямованої на підтримання відповідної цінової стабільності можуть уповільнити темпи кредитування у майбутньому.

Загострення проблем з ліквідністю банків в умовах фінансової кризи також вплинуло на процентну політику українських банків та змусило їх підняти ставки за кредитами, що негативно позначилося на можливостях доступу до банківського кредитування суб'єктів господарювання. Відповідно до запропонованих двох сценаріїв, іпотечне кредитування буде зростати: повільно для W- подібного сценарію та стрімко – U-подібного сценарію(табл.3).

Оцінка якості моделі здійснювалася за допомогою наступних критеріїв:

- Коефіцієнт Adjusted R squared (більше 0,5) – для перевірки якості моделі.
- Коефіцієнт DurbinWatsonStat – для перевірки на автокореляцію.
- Коефіцієнт Prob.(F-stat.)(менше 0,05)для перевірки адекватності моделі та значущості моделі.
- Коефіцієнт M.A.P.E.(8-15%)- для перевірки якості прогнозу.

У процесі нашого дослідження всі розрахунки на основі застосування запропонованої моделі задовольняли межі вище зазначених коефіцієнтів.

Таблиця 3

Прогнозні значення зростання обсягів ринку іпотечного кредитування в Україні у 2013-2020 рр.

Рік	Прогнозовані обсяги портфеля іпотечних кредитів банків України, млрд. грн	
	Оптимістичний прогноз	Песимістичний прогноз
2013	91,757	28,744
2014	94,497	23,199
2015	106,272	15,392
2016	105,962	17,639
2017	116,841	19,392
2018	116,808	33,613
2019	126,975	40,612
2020	127,226	42,236

Джерело: розраховано авторами.

Підсумовуючи все зазначене вище, хотілося б зазначити, що незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, отримані розрахунки свідчать про очікуване повільне зростання ємності іпотечного ринку, який у перспективі може перетворитися на один із найбільш динамічних сегментів фінансового ринку України.

Висновки.

Іпотечне кредитування та іпотечний ринок за тривалий час свого існування зазнали значних змін. Від звичайної кредитної операції банку, яка мала підвищену гарантію повернення кредиту та нижчу плату за користування кредитом, іпотечне кредитування перетворилось у ефективний механізм, за допомогою якого можна вирішувати окремі питання соціально-економічного розвитку країни.

Вивчення зарубіжного досвіду застосування моделей іпотечного ринку свідчить про те, що в більшості країн світу ці моделі в чистому вигляді не застосовуються. На практиці має місце використання специфічних для кожної країни комбінацій різних інструментів та механізмів іпотечного ринку. Тому особливості сучасного етапу розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні потребують вдосконалення інструментарію дослідження, що базується на більш широкому використанні методів економіко-математичного моделювання. За методикою TOPSIS було побудовано виявлено оптимальну схему іпотечного кредитування, яка враховує особливості розвитку та функціонування фінансового сектору України – Схема №4 – «Гібрид-3М».

На основі лінійної побудованої залежності обсягів іпотечного кредитування від макроекономічних факторів встановлено, що динаміка іпотечного кредитування в Україні у довгостроковій перспективі насамперед залежатиме від обсягів зростання питомих доходів населення в доларовому еквіваленті, оскільки прогноз ціни на нерухомість здійснюється в дол. США, та медіанних процентних ставок.

На основі застосування методів сценарного моделювання відповідно до запропонованого алгоритму, було отримано 2 прогностичні варіанти розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні до 2020 рр. За оптимістичним (U-подібним) сценарієм, іпотечний ринок визначатиметься стрімким зростанням обсягів наданих кредитів. Відповідно до песимістичного (W-подібного) сценарію, матиме місце різкі коливання обсягів портфеля іпотечних кредитів банків України з відновленням показників на рівні 2007 р.

Основними чинниками, які впливатимуть на розвиток іпотечного кредитування в Україні, є: відсутність стабільних та довготермінових ресурсів фінансування іпотеки; низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів; спад виробництва, зниження доходів юридичних і фізичних осіб; обмежений платоспроможний попит населення; висока динаміка зростання вартості нерухомості, що значно перевищує зростання доходів населення; нестабільна економічна та політична ситуація в країні.

На основі вивчення зарубіжного досвіду організації іпотечних відносин для вдосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні запропоновано:

1) запровадити диференційовані відсоткові ставки за іпотечними кредитами для здешевлення житлових іпотечних кредитів для населення, вдосконалити систему надання субсидій (щодо першого внеску та відсоткових ставок) молодим сім'ям і соціально незахищеним верствам населення за рахунок бюджетних ресурсів, податкових пільг суб'єктам іпотечного кредитування;

2) забезпечити проведення обґрунтованої оцінки вартості житла та ціноутворення в системі житлового будівництва, що сприятиме розвитку житлової іпотеки та доступності житла для широких верств населення;

3) українським банкам з огляду на тенденції на світових валютних ринках доцільно дотримуватись стандартних вимог щодо надання іпотечних кредитів та стимулювати збільшення гривневого сегмента іпотечного ринку.

Розвиток ринку іпотечного кредитування може позитивно вплинути на активізацію ситуації в інших секторах економіки України, що, в свою чергу, призведе до інвестиційного зростання, вплине на збільшення доходів населення, що, в свою чергу, позитивно позначиться на доступності іпотечного кредитування, стимулюючи нарощування його обсягів. Отримані результати дослідження спрямовані на удосконалення системи іпотечного кредитування з метою забезпечення її ефективного розвитку в Україні.

Література

1. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок: [монографія] / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. — К.: Знання, 2008. — 717с.
2. Кіреєв О.І. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. О.І. Кіреєва. — К: Центр наукових досліджень НБУ, 2006. — 107 с.
3. Ковалишин І. Стан та тенденції розвитку національного ринку іпотечного кредитування / І. Ковалишин // Вісник Національного банку України. — 2009. - №1. — С. 62-66.
4. Манзюк О.І. Динаміка розвитку іпотечного кредитування в Україні: Матеріали збірника наукових праць студентів економічного факультету / За заг. ред. проф. В.Д. Базилевича. — К. 2012. — с.133-137.
5. Офіційний сайт Державної іпотечної установи / [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua>.
6. Офіційний сайт Української Національної іпотечної асоціації / [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.unia.com>.

Стаття надійшла до редакції 05.09.2013

References

1. Bazylevych V. D., Pohoryeltseva N. P. (2008). *Ipotechnyy rynek*. Kyiv: Znannya.
2. Kireyev O. I. (2006). *Ipotechne kredyтування: problemy ta perspektyvy rozvytku v Ukraini: Informatsiyno-analitychni materialy*. Kyiv: Tsentr naukovykh doslidzhen NBU.
3. Kovalyshyn I. (2009). Stan ta tendentsii rozvytku natsionalnoho rynku ipotechnoho kredyтування. *Visnyk Natsionalnoho banku Ukrainy, 1*, 62-66.
4. Manzyuk O. I. (2012). Dynamika rozvytku ipotechnoho kredyтування v Ukraini: Materialy zbirnyka naukovykh prats studentiv ekonomichnoho fakultetu. Kyiv, 133-137.
5. Ofitsiynyi sait Derzhavnoi ipotechnoi ustanovy. Retrieved from <http://www.ipoteka.gov.ua>.
6. Ofitsiynyi sait Ukrainskoi Natsionalnoi ipotechnoi asotsiatsii. Retrieved from <http://www.unia.co>.

Received 14.04.2013