

ПИЛИПЕНКО В. В.

старший преподаватель
Донецкий национальный университет

ГУБСКАЯ И. В.

магистр
Донецкий национальный университет

ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Статья посвящена изучению предпосылок и особенностей современного развития рынка ипотечного кредитования в Украине, основных его показателей в динамике. Рассмотрены основные преимущества и недостатки операций ипотечного кредитования для украинских банков. При помощи методов анализа и сравнения проанализированы результаты деятельности наиболее активных субъектов данного рынка, рассмотрены количественные характеристики деятельности Государственного ипотечного учреждения. В результате проведенного исследования предложены меры по стимулированию дальнейшего развития рынка ипотечного кредитования со стороны государства.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный рынок, ипотечный кредит, банки, валюта, реальные ставки.

ПИЛИПЕНКО В. В.

старший викладач
Донецький національний університет

ГУБСЬКА І. В.

магістр
Донецький національний університет

ПОКАЗНИКИ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Стаття присвячена вивченню передумов і особливостей сучасного розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, основних його показників у динаміці. Розглянуто основні переваги та недоліки операцій іпотечного кредитування для українських банків. За допомогою методів аналізу та порівняння проаналізовано результати діяльності найбільш активних суб'єктів даного ринку, розглянуто кількісні характеристики діяльності Державної іпотечної установи. У результаті проведеного дослідження запропоновано заходи щодо стимулювання подальшого розвитку ринку іпотечного кредитування з боку держави.

Ключові слова: ипотека, іпотечний ринок, іпотечний кредит, банки, валюта, реальні ставки.

PYLYPENKO V. V.

senior teacher
Donetsk National University

GUBSKAYA I. V.

master`s degree
Donetsk National University

DEVELOPMENT INDICATORS OF MORTGAGE LENDING MARKET IN UKRAINE

Article examines the assumptions and features of the modern development of the mortgage lending market in Ukraine, its main indicators in dynamics. The main advantages and disadvantages of mortgage operations for Ukrainian banks are researched. Due to the methods of analysis and comparison the results of the most active subjects of the market and quantitative characteristics of the State Mortgage Institution are analyzed. The measures to stimulate the further development of the mortgage market by the state are proposed.

Keywords: mortgage, mortgage market, mortgage, banks, currency, real interest rates.

pylypenko.v@mail.ru, ira-mariupol@mail.ru

Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными или практическими задачами. На современном этапе развития национальной экономики важной задачей является ускорение темпов социально-экономического роста и повышение

конкурентоспособности национальных субъектов хозяйствования. В связи с этим большое значение приобретает украинский рынок недвижимости, а, следовательно, и рынок ипотечного кредитования в Украине. Ипотека дает кредитору гарантированный доход, а населению – возможность приобрести жилье и капитализировать собственные сбережения. Следовательно, она способствует привлечению свободных средств для реализации различного рода экономических и социальных проектов, является мощным механизмом экономического развития не только отдельных регионов, но и всего государства [1, с. 24].

Анализ последних исследований и публикаций. Отдельным аспектам ипотечного кредитования посвящены работы зарубежных и отечественных экономистов и финансистов. Среди иностранных ученых, занимавшихся изучением проблемы, можно выделить Б. Батлера, И. Бернарда, Р. Миллера, Л. Хитмана, Р. Страйка и др. Уделяют внимание ипотечному кредитованию такие отечественные исследователи, как В. Валентинов, Т. Ковальчук, И. Косарева [3], Г. Лацик [1], К. Ягупова [8] и др.

Цели статьи – проанализировать особенности и количественные характеристики развития рынка ипотечного кредитования в Украине, выявить основные проблемы, предложить варианты его совершенствования.

Изложение основного материала исследования. В Украине по состоянию на февраль 2013 года средняя стоимость однокомнатной квартиры составляет \$46478, двухкомнатной – \$74114, трехкомнатной – \$109201. Следует отметить, что если исключить из подсчетов показатели Киева и области, которые являются одними их самых высоких по Украине, то средние цены будут существенно ниже: стоимость однокомнатной квартиры составит \$35832, двухкомнатной – \$52 442, трехкомнатной – \$70 957. Аналитики подчеркивают, что такие суммы являются очень существенными для украинцев. Согласно исследованиям Независимой ассоциации банков Украины, в среднем украинец откладывает в месяц около 500 грн, следовательно, чтобы накопить денег на собственную квартиру, ему понадобится более 60 лет [2].

В связи с такими событиями приобретает всё большую актуальность развитие ипотечного кредитования в Украине как альтернатива простой покупке жилья. Прежде чем рассматривать особенности развития рынка ипотечного кредитования в Украине, стоит обратить внимание на основные преимущества и недостатки ипотечных операций для банков.

Таблица 1

Преимущества и недостатки ипотечных операций [1, с. 30]

Преимущества	<ul style="list-style-type: none"> – Низкий уровень риска (поскольку обеспечением выступает недвижимость); – Обеспечение банка постоянной и надежной клиентурой и диверсификация рисков; – Содействие развитию рынка ценных бумаг.
Недостатки	<ul style="list-style-type: none"> – Изъятие финансовых ресурсов на длительный период; – Возможные потери из-за колебаний рынка и динамики процентных ставок; – Рост расходов, связанных с оплатой труда аналитиков; – неликвидность таких кредитов, которая препятствует их дальнейшей реализации и является долговым бременем.

Развитие ипотечного кредитования в Украине сдерживается наличием ряда проблем, которые не позволяют в полном объеме использовать ипотеку, как гарантию своевременного возврата банковских кредитов и не способствуют развитию ипотечного кредитования. Но тем не менее, объем ипотечных кредитов в Украине за последние 5 лет вырос приблизительно в 10 раз.

Что касается 2013 года, то на конец октября количество банков, выдающих кредиты на покупку жилья на вторичном рынке недвижимости, на конец месяца составляло 20 учреждений, а на первичном – 25 учреждений. Согласно данным НБУ, портфель ипотечных

кредитов физических лиц в банках Украины в сентябре уменьшился на 1,02 млрд грн, или 1,6% до уровня 59,61 млрд грн (это самый низкий уровень за два последних года). Наиболее популярным максимальным сроком кредитования как на первичном, так и на вторичном рынках, по состоянию на 28.10.2013 г. оказался период 20 лет: 183 и 130 кредитных предложений соответственно (на 20 меньше, чем полгода назад). При этом доля кредитов в долларах США составила 63,77% от портфеля ипотечных кредитов, в гривне – 32,86%. Соответственно доля кредитов в других валютах составляет 3,36% портфеля ипотечных кредитов, в том числе: займы в евро – 1,47%; другие валюты – 1,89%. Эксперты отмечают, что снижение кредитных операций в иностранных валютах обусловлено мерами дедолларизации экономики Украины [4].

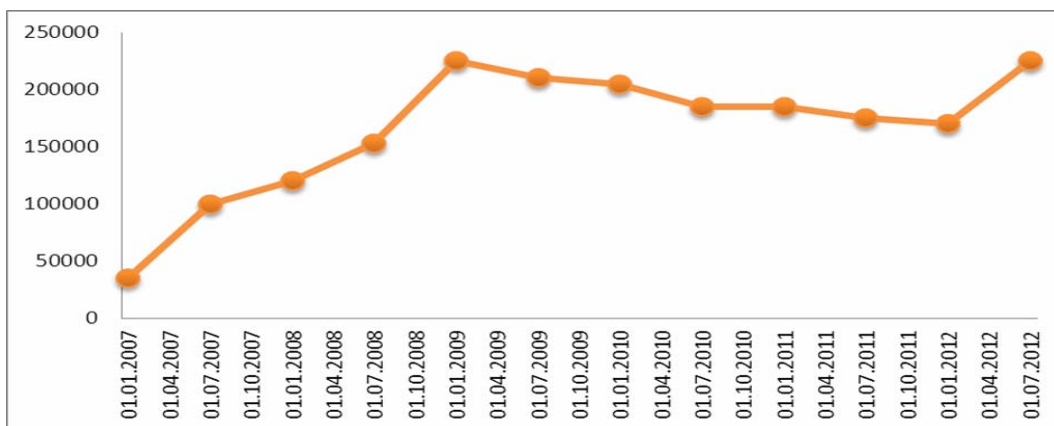


Рис. 1. Общий объем ипотечных кредитов в Украине за 2007–2012 гг., млн грн. [3, с. 148]

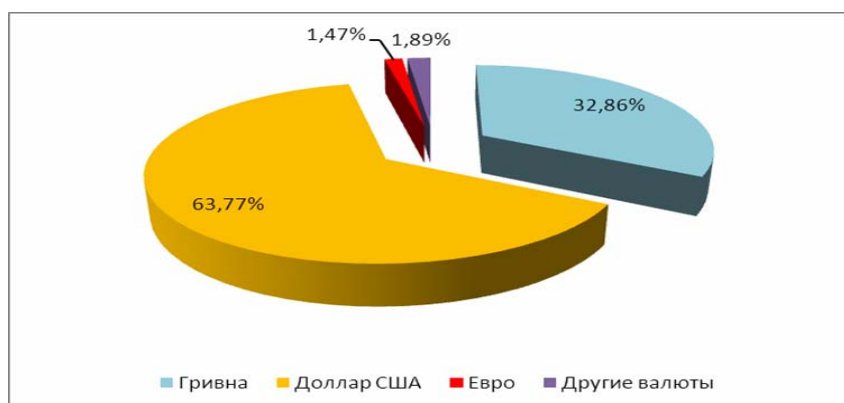


Рис. 2. Валютная структура портфеля ипотечных кредитов населению на конец сентября 2013 г., % [4]

Проанализируем ценовые характеристики ипотечного рынка Украины. С начала лета 2013 года средние реальные ставки по ипотечным кредитам уменьшились на 0,1–1,4 процентного пункта. Так, в сегменте кредитования вторичного жилья средние реальные ставки за июнь–октябрь 2013 года колебались в пределах 0,5 процентного пункта, но все же по итогам четырех прошедших месяцев снизились на 0,1–0,3 процентного пункта. Больше всего снизились средние реальные ставки по кредитам сроком на 20 лет – до 20% реальных годовых. К слову, именно кредиты на такой срок остаются самыми дешевыми на рынке. А в сегменте кредитования на покупку нового жилья средние реальные ставки снизились вдвое сильнее, основное падение пришлось на июнь 2013 года. В целом, реальная стоимость займов на новое жилье уменьшилась на 0,2–0,5 процентного пункта. Наибольшее падение цен наблюдалось на кредиты сроком на 5–10 лет – до 20–20,3% реальных годовых, но самыми низкими в среднем по рынку все равно остались реальные ставки по 20-летним займам – 19,19% годовых [5].

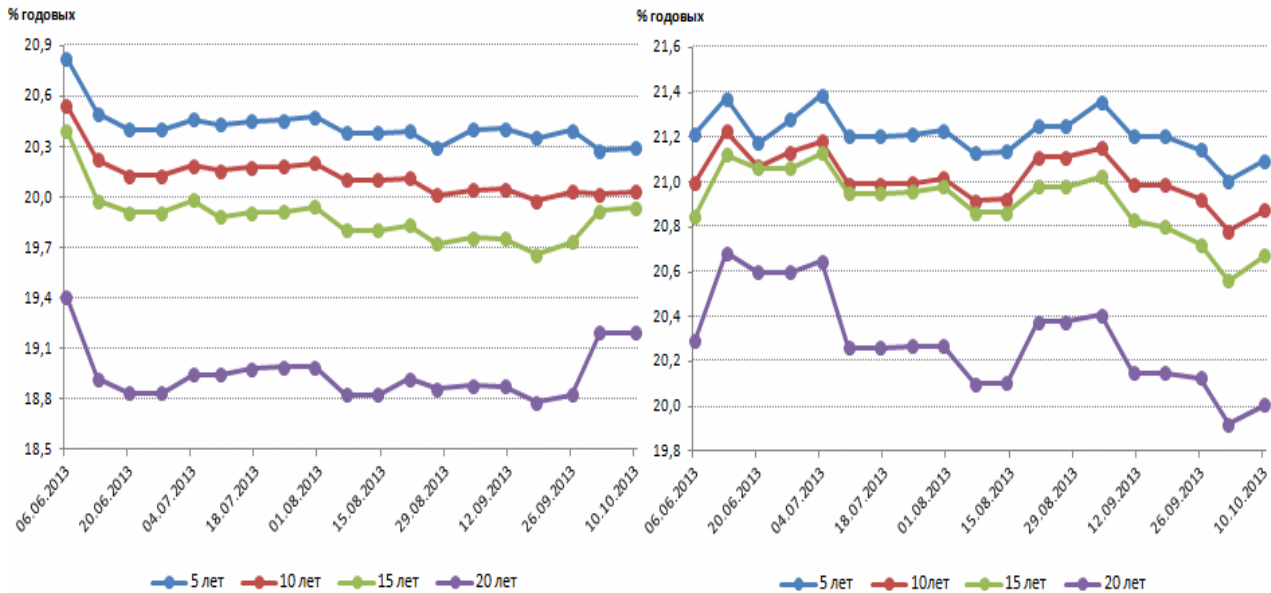


Рис. 3. Динамика средних реальных ставок по ипотечным кредитам на первичном и вторичном рынке за несколько месяцев 2013 года, % [5]

Что касается банков, предоставляющих ипотечные кредиты, то по итогам работы в 2013 Государственное ипотечное учреждение сформировало рейтинг наиболее активных банков-партнеров. По состоянию на 23 декабря, тройка лидеров по сотрудничеству с ГИУ сформировалась следующим образом: ОАО «Финансы и Кредит», ОАО КБ «Приват банк» и ОАО «Дельта банк». Вместе с ГИУ этими банками было предоставлено гражданам 250 кредитов для приобретения жилья. Поддержкой ГИУ в 2013 году воспользовались 590 украинских семей. На эти цели учреждение направило более 141 млн грн [6].

Снижение покупательной способности населения и макроэкономические факторы заставляют банки поддерживать высокие ставки, в среднем — 26,5% по долгосрочным кредитам. Однако хотя ставка 15,3% намного меньше, чем средняя ставка по долгосрочным кредитам на рынке, она также очень высока для большинства населения, поскольку размер первоначального взноса должен быть не менее 50% стоимости недвижимости. Кроме того, для получения кредита при поддержке ГИУ ежемесячные платежи не должны превосходить 45% чистого совокупного дохода заемщика и его семьи за подобный период. По сравнению со ставками на ипотеку в Странх Европы этот показатель слишком велик, чтобы стимулировать население обращаться за ипотечным кредитованием [7].

Определяющая роль в формировании и успешном развитии рынка ипотечного кредитования принадлежит государству. Для успешного развития ипотечного рынка в Украине исключительно важна государственная поддержка, ее основными формами могут быть:

- целевое субсидирование малообеспеченных слоев населения при получении кредита на приобретение жилья, в том числе и путем снижения ставок по ипотечным кредитам;
- предоставление налоговых льгот заемщикам;
- установление прозрачных механизмов ценообразования на рынке жилья;
- повышение реальных доходов населения;
- стимулирование развития вторичного ипотечного рынка;
- создание механизма, который будет способствовать страхованию рисков, в том числе путем предоставления государственных гарантий по ипотечным ценным бумагам;
- обеспечение реальной оценки заложенного недвижимого имущества и т.д. [8, с. 101].

Выводы. Таким образом, в ходе проведенного исследования мы рассмотрели предпосылки и особенности современного развития рынка ипотечного кредитования в Украине. В результате мы выяснили, что ипотечное кредитование имеет недостаточно

высокий спрос среди украинского населения, что вызвано непривлекательностью условий такого кредитования, а также особенностями социально-экономического развития нашей страны. Для того, чтобы сфера ипотечного кредитования приобрела популярность, необходимо не только стимулирование спроса на него, но и поддержка государства, которая может проявляться в некоторых мерах, способствующих улучшению условий и качества жизни и обслуживания населения, а также укреплению доверия к государству и украинским банкам.

Список использованных источников

1. Лазик Г.М. Іпотечний ринок в умовах трансформаційних перетворень: концептуалізація та проблеми розвитку / Г.М. Лазик // Наука й економіка. – 2009. – № 1. – С. 24–33.
 2. Украинцам придется копить на свою квартиру более полувека [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://inpress.ua/ru/economics/6632-ukraintsam-pridetsya-kopit-na-svoyu-kvartiru-bolee-poluveka>
 3. Косарева І.П. Проблеми розвитку іпотечного ринку в Україні / І.П. Косарева // Вісник НТУ «ХПІ». – 2013. – № 20. – С. 146–154.
 4. Аналитический отчет о рынке ипотечных кредитов для физических лиц в банках Украины за октябрь 2013 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika/analiticheskiy_otchet_o_rynke_ipotechnyh_kreditov_dlya_fizicheskikh_lits_v_bankah_ukrainy_za_oktyabr_2013_goda
 5. Средняя стоимость займов на жилье снижается: обзор рынка ипотечного кредитования на 14 октября 2013 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/srednyaya_stoimost_zaymov_na_zhile_snizhaetsya_obzor_rynka_ipotechnogo_kreditovaniya_na_14_oktyabrya_2013_goda
 6. Сформовано рейтинг банків-партнерів ДІУ за 2013 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ipoteka.gov.ua/node/1956>
 7. Почему в Украине не работает ипотечное кредитование [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://agent.ua/review/articles/27952.html>
 8. Ягупова К.А. Сучасні тенденції розвитку банківської іпотеки в Україні в умовах кризи / К.А. Ягупова // Економіка и управление. – 2013. – № 1. – С. 97–102.
-