

**Марич М.Г., асистент,
Бондарук Н.І.,**
Буковинський державний
фінансово-економічний університет,
м. Чернівці

Оцінка ступеня розвитку іпотечного ринку України за 2010–2012 роки

У статті висвітлено основні аспекти функціонування іпотечного ринку України за останні три роки та проаналізовано тенденції та можливі напрями його розвитку у майбутньому. Визначено основні проблеми розвитку іпотечного кредитування, зокрема такі, як валютизація ринку, деконцентрація розподілу позик під заставу нерухомого майна.

Ключові слова: іпотечний ринок, валютизація ринку, умови кредитування, ставка рефінансування.

В статье раскрываются основные аспекты функционирования рынка ипотечного кредитования Украины за последние три года, а также проанализировано тенденции и перспективные возможности развития рынка недвижимости. Выделено основные проблемы развития ипотечного кредитования, такие как: чрезмерная валютизация, дэконцентрация займов под залог недвижимости.

Ключевые слова: ипотечный рынок, валютизация рынка, условия кредитования, ставка рефинансирования.

Article informs us about the main aspects of the mortgage market during last three years. In article are analyzed main directions of mortgage in future and identified problem, which prevent the development of this market, such as: foreign capital in Ukrainian mortgage market, uneven distribution loans.

Key words: mortgage market, conditions of lending, presents of foreign capital in Ukrainian mortgage market.

З проблемою власного житла стикаються всі громадяни України. Особливо яскраво це виявляється протягом останніх 10–15 років, коли населенню запропонували немалу кількість програм іпотечного кредитування. Проте навіть такі пропозиції з боку держави не задовольняють попит громадян. Насамперед, причиною є недостатня платоспроможність населення, а також значні валютні та політичні ризики.

Постановка проблеми. Ринок іпотеки справляє значний вплив

на всі процеси, що відбуваються в економіці. Яскравим прикладом цього стали наслідки падіння іпотечного ринку США у 2008 році, що призвело до світової фінансової кризи. Досконалий механізм іпотеки, безперечно, позитивно впливає на економічний розвиток країни, на рівень забезпечення населення власним житлом, на інвестиційну активність та багато інших процесів, що сприяють економічному росту.

Отже, актуальність даного питання для України визначається тим, що крім ризиків, з якими стикаються як позичальник, так і кредитор, розвиток іпотечного ринку стримується нечіткістю понять, визначених у законодавстві.

Зокрема, за наявності немалої кількості нормативних актів, що регулюють функціонування ринку нерухомості, жоден з них не дає чіткого визначення процедурі відчуження власності.

Крім того, актуальною є проблема ринку землі. Навіть після внесення змін до Земельного кодексу України щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення вона залишається нерозв'язаною.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Вагомий внесок в розробку питань іпотечного кредитування зробило чимало економістів, зокрема С.Г. Арбузов. Значну увагу проблемам іпотечного кредитування та можливостям їх розв'язання приділяла Н.М. Блащук-Дев'яткіна. О.Д. Вовчак аналізував використання змінних пасивів як інвестиційних ресурсів, що сприяло б вирішенню питання недоступності житла. Крім того, варто зауважити праці зарубіжних економістів, зокрема Д. Джонсон та М. Левін досліджували ресурсне забезпечення банківського іпотечного кредитування на прикладі провідних країн світу. С.К. Запорожець, Н.М. Квіт, І. Ковалишин, К. І. Колесніченко, І. Кривцун, О. Кутник, Ю.М. Лисенков, Н. Міщенко та інші науковці працюють над питанням трансформації банківських ресурсів.

Постановка завдання. Вкрай необхідним на сучасному етапі економічного розвитку є вирішення питання щодо іпотечного кредитування, оскільки від успішності розв'язання даної проблеми залежить подальший соціальний та економічний розвиток держави.

Виклад основного матеріалу. Протягом останніх 10 років вплив іпотечного ринку України на економіку відчутний, хоча й існує велика кількість проблем.

Для того щоб проаналізувати стан та динаміку розвитку

іпотечного ринку в Україні, варто розглянути загальні обсяги іпотечного кредитування за досліджуваний період, ступінь валютизації ринку та регіональний розподіл ринку іпотечного кредитування.

Якщо розглянути загальний обсяг іпотечних кредитів, виданих депозитними корпораціями, то варто зазначити, що за 2010–2012 роки їх обсяг значно зменшився: з 110725 млн грн у 2010 році до 63158 млн грн – у 2012 році (рис. 1).

Станом на 1 січня 2013 року видано іпотечних кредитів на суму 60835 млн грн. Тобто окреслюється тенденція до зменшення іпотечного кредитування. Відповідна динаміка є наслідком того, що банки бажають уникнути ризиків.

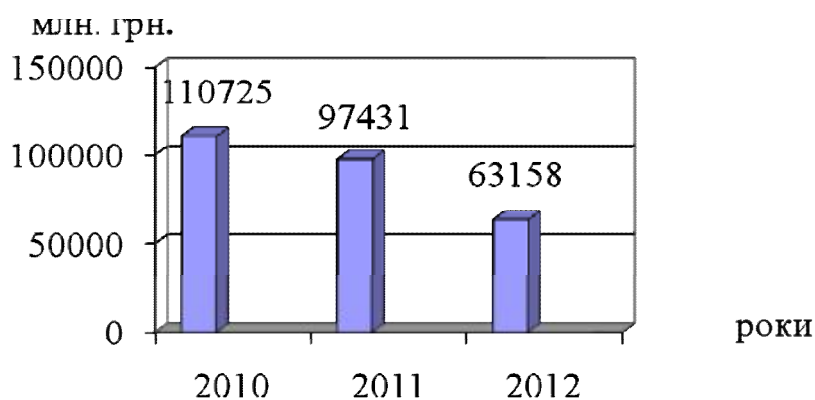


Рис. 1. Обсяги іпотечних кредитів, виданих депозитними корпораціями за 2010–2012 роки

Варто зазначити, що розвиток іпотечного кредитування можливий лише за наявності високих і стабільних доходів населення, тому видавати іпотечні кредити позичальникам, чиї можливості з погашення кредитів сумнівні, банки уникають. Крім того, на ситуацію зменшення обсягів іпотечних кредитів вплинуло також зменшення ліквідності банківської системи, що стало наслідком фінансової кризи. Результат – згорання великої кількості іпотечних програм та підвищення відсоткових ставок [1].

Також гальмівним фактором є вартість нерухомості та умови кредитування. Саме ці чинники роблять житло недоступним для 80 % населення, яке має дохід менш ніж 3,5 тис. грн на місяць. А якщо проаналізувати дані Державного комітету статистики, то середня заробітна плата громадянина України станом на грудень 2012 року становить 3377 грн.

За даними Простобанк Консалтингу, станом на 2011 рік, позики на купівлю житла в Україні надавали 30 банків із 50 з найбільшою величиною активів. При цьому найбільша кількість пропозицій припадала на кредити строком від 5 до 10 років, менша кількість банків пропонувала кредити строком на 15 років, а кредити на 20 років надають лише ВТБ Банк, ДБ Сбербанк Росії, Ерсте Банк, Укрсоцбанк, БМ Банк, Ощадбанк, Укргазбанк, Credit Agricole. Щодо відсоткових ставок за іпотечними кредитами, то в Україні вони є найвищими в світі і в середньому на початок 2012 року становили близько 15,9–17,8 % річних, тоді як в США – 3–5 % річних, в ЄС – 1,5–4 % річних, а в Росії 12–15 %. Проте ці показники дещо знизилися, порівняно з тими, які були на початку кризи, оскільки тоді середньорічна відсоткова ставка за іпотечними кредитами становила 25–27 % річних [5].

Однак, досліджуючи ситуацію на ринку нерухомості України, варто зазначити позитивні тенденції у 2013 році. Зокрема, збільшилась кількість банків, які погоджуються надавати іпотечні кредити на первинному ринку нерухомості строком на 20 років (якщо у 2011 році таку можливість надавали лише 8 банків, то за перші місяці 2013 року їх кількість зростає на 2).

Крім того, з початку 2013 року по всіх строках кредитних програм почали знижуватися відсоткові ставки, а саме: більш ніж на 0,58 процентного пункта зменшилися ставки на кредити строком до 20 років, та близько на 0,2 пункта зменшилися реальні ставки по позиках строком на 1 рік. Важливо зауважити, що кількість банків, які надають можливість оформити іпотечний кредит, залишилася практично стабільною.

Дещо інша ситуація спостерігається з рефінансуванням кредитів: з початку 2013 року підвищення вартості кредитів рефінансування становило 6 %–9 %, тому погашення старих іпотечних кредитів буде коштувати на 1,5 %–3 % дорожче, ніж отримання нового кредиту на вторинному ринку. Для того, щоб проаналізувати стан іпотечного кредитування, варто розглянути обсяг іпотечних кредитів у загальному обсязі кредитів, наданих депозитними корпораціями за період від 2010 до 2012 року домашнім господарствам (табл. 1).

З поступовим зменшенням загального обсягу кредитів, наданих домашнім господарствам у 2010–2012 роки, частка іпотечних кредитів у їх структурі також поступово зменшується. Зокрема, якщо у 2010 році вона становила 52,8 % у загальній структурі кредитів, то

за період 2011–2012 років зменшилася на 19,1 % та становила 33,7 % у 2012 році [3].

Причиною цього є надто високі ставки за кредитування, які не відповідають можливостям платоспроможного попиту громадян. Відповідно не в повному обсязі задовольняється попит населення на іпотечне кредитування і з боку держави, оскільки щороку виділяється дедалі менша сума коштів на іпотечні програми.

Зокрема, у 2012 році з Державного бюджету було виділено 1 млрд грн на програму здешевлення вартості іпотечного кредитування до рівня 3 % «Доступне житло». До кінця 2012 року, згідно з програмою, підписано 1000 договорів при 100000 запланованих. Дані 2013 року свідчать про те, що на відповідну програму передбачено виділити лише 300000 млн грн. Проте варто зазначити, що іпотечні кредити мають достатньо великий попит, про що свідчить значна їх частка у загальному обсязі кредитів, отриманих домогосподарствами [5].

Таблиця 1

Структура іпотечних кредитів у загальному обсязі кредитів, наданих депозитними корпораціями домашнім господарствам за 2010–2012 роки

	Рік			Відхилення (+,-)		
	2010	2011	2012	2011/2010	2012/2011	2012/2010
Іпотечні кредити, млн грн	110725	97431	63158	-13294	-34273	-47567
Загальний обсяг кредитів, млн грн	209538	201224	187629	-8314	-13595	-21909
Частка іпотечних кредитів у загальному обсязі, %	52,8	48,4	33,7	-4,4	-14,7	-19,1

Негативним фактором, який також гальмує розвиток іпотечного кредитування, є значний перший внесок – від 30 % до 70 % вартості кредиту. Головна проблема банків на теперішньому етапі – нестача платоспроможних клієнтів, оскільки працевлаштовані громадяни, які мають офіційний дохід, не впевнені в стабільності цих доходів у довгостроковій перспективі.

На розвиток українського ринку іпотечного кредитування також вплинув такий фактор, як валютизація іпотечного ринку.

Це, в свою чергу, спричинило збільшення валютних ризиків, що призвело до зменшення кількості іпотечних кредитів. Також негативну роль відіграла ситуація на валютному ринку України у 2012 році.

Якщо досліджувати зміну обсягів іпотечних кредитів, наприклад,

нефінансовим корпораціям протягом 2010–2012 років у розрізі валют (табл. 2), то варто зазначити, що у 2010 році частка іпотечних кредитів у гривнях у їх загальній сумі становила 55,3 %, тоді як частка кредитів у валюті – 44,7 %. Протягом 2011–2012 років спостерігалась ситуація зі зростанням обсягу кредитів, виданих у національній валюті, зокрема їх обсяг у 2012 році зріс на 17953 млн грн, порівняно з 2011 роком [4].

Немала частка в обсягах кредитування належить іпотечним кредитам у доларах США: 39,9 % у 2010 році серед загального обсягу кредитування. У 2011 році їх обсяг зменшився порівняно з 2010 роком на 5137 млн грн, проте ситуація 2012 року протилежна, про що свідчить ріст кількості кредитів, виданих у доларах на 17559 млн грн. У 2012 році частка іпотечних кредитів у гривнях та в доларах мала тенденцію до вирівнювання (56,4 % – кредитів у гривнях та 37,6 % – у доларах США).

Крім того, варто зауважити, що ріст кількості іпотечних кредитів, виданих нефінансовим корпораціям у гривнях протягом 2010–2012 років також невинуватковий. Це зростання відбувалося поступово, а саме у 2011 році порівняно з 2010 роком – на суму 4008 млн грн, натомість у 2012 році – на 17953 млн грн. Причиною цього явища є політика банків, спрямована на збільшення кількості кредитів, виданих у національній валюті.

По-перше, це зумовлено метою отримання більшої кількості прибутку (оскільки відсоткові ставки за кредитами в національній валюті дещо вищі), по-друге, до переваги іпотечних кредитів у гривнях привела ситуація 2010 року, коли більша частина кредитів під заставу нерухомості видавалася саме в іноземній валюті (78 %), тоді як у гривнях лише 21 %, проте, всі кредити, видані в інших валютах виявилися проблемними.

Причиною зростання попиту на кредити у іноземній валюті стала ситуація на валютному ринку України, а саме очікування девальвації гривні. Крім того, відсоткові ставки за кредитами, отриманими в іноземній валюті – значно нижчі, ніж за кредити у гривнях [3].

Крім іпотечних кредитів, виданих у гривнях, доларах США та євро, мають місце і позики, видані у російських рублях, обсяги яких помітно зростають. Зокрема, якщо у 2010 році кількість кредитів, отриманих не фінансовими корпораціями становила 79 млн грн, то у 2010 році їх кількість зросла у чотири рази, а саме до 410 млн грн, дана тенденція спостерігалась і у 2012 році, коли сума кредитів, виданих у

російських рублях становила 659 млн грн (рис. 2).

Таблиця 2

**Обсяги іпотечних кредитів не фінансовим корпораціям
за 2010–2012 роки у розрізі валют**

МЛН ГРН

Валюта	Рік						Відхилення (+,-)	
	2010	Курс	2011	Курс	2012	Курс	2011/2010	2012/2011
Гривня	41191		4519 9		63152		+4008	+17953
Долар США	29762	7,94	2462 5	7,99	42184	7,99	-5137	+17559
Євро	2978	10,38	3965	10,72	5963	10,38	+987	+1998
Російський рубль	79	2,53	410	2,54	659	2,59	+331	+249
Інші валюти	499		191		102		-308	-89
Всього	74508		74390		112061		-118	+37671

Якщо проаналізувати дану ситуацію, то можна зазначити, що однією із причин може бути політика російського банківського сектору, який за останній час значно підвищив ліквідність російського рубля, і як результат, вирішив частину цієї ж ліквідності витратити на кредитування в Україні, тим більше, що Україна, в свою чергу, потребує даних коштів.

Крім того, з метою збільшення попиту на іпотечні кредити у російських рублях, банки Російської Федерації, які прийшли на ринок України, пропонують дещо нижчі ставки, порівняно з кредитами у гривнях.

Наприклад, у такий спосіб діє Сбербанк Росії, який пропонує іпотечні кредити в рублях за ставками на 3,5 процентного пункта нижче, ніж він видає за гривневими іпотечними кредитами.

Отримати іпотечний кредит можна на термін до 20 років, з первинним внеском від 40 % та ставкою від 14,5 % річних. Крім того, є ще й іпотечні кредити з плаваючою ставкою, за ними може бути ставка від 13,5 %. Ставки за іпотечним кредитуванням Сбербанку у Росії дещо нижчі (вони перебувають у діапазоні 9–16 % річних) [2].

Більш висока ставка за іпотечним кредитуванням у рублях в Україні пов'язана з ризиком інвестування і значною мірою з вимогою українського законодавства формувати дуже високі резерви, що призводить до зростання вартості грошей. Якщо зняти в Україні заборони на валютне кредитування, то й на українському ринку можна буде брати кредити в рублях за ставками, як у Росії.

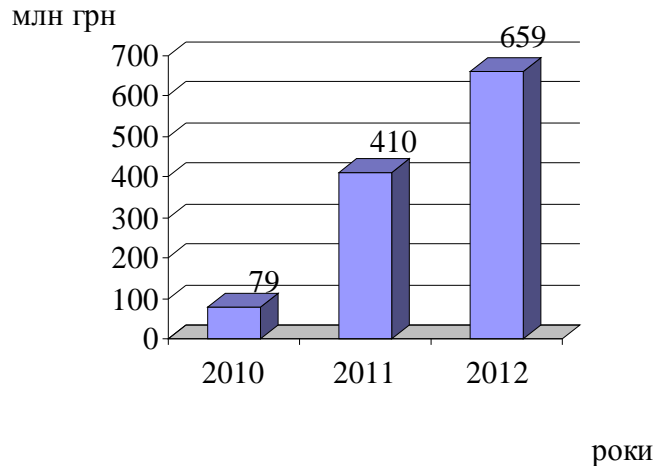


Рис. 2. Динаміка іпотечних кредитів нефінансовим корпораціям у російських рублях за період 2010–2012 років

З метою вирішення питання про зростання кількості іпотечних кредитів в іноземній валюті, варто розглянути можливі переваги таких кредитів, зокрема на прикладі російських рублів та доларів США.

Кредит, отриманий у будь-якій з цих двох валют, стикається з ризиком знецінення гривні як до російського рубля, так і до долара США.

Варто зазначити, що знецінення гривні відносно долара автоматично призведе до знецінення її відносно російського рубля, щоправда, дещо меншими темпами. Якщо розглянути курс гривня/долар та гривня/російський рубль за 2010–2012 роки, то варто зазначити, що гривня дещо знецінювалася відносно цих двох валют. Зокрема, курс гривня/долар за досліджуваний період змінився від 7,94 гривні за долар у 2010 році до 7,99 гривні за долар у 2011–2012 роках. Щодо російського рубля, ситуація подібна: 2,53 гривні за 10 російських рублів у 2010 році до 2,59 гривні за 10 російських рублів у 2012 році. Причиною цього є те, що на відміну від України, Росія має великий приплив нафтодоларів, які певною мірою впливають на зміцнення російського рубля відносно американської валюти. У цьому випадку, навіть зі стабільним курсом долар/гривня, гривня відносно російського рубля буде знецінюватися [1].

Отже, навіть незначне зниження ставок за іпотечними кредитами у російських рублях при ревальвації російського рубля відносно

долара США може спричинити знецінення таких іпотечних кредитів на ринку України.

Якщо розглянути обсяги кредитів, виданих на операції з нерухомим майном в Україні, то їх розподіл за регіонами достатньо нерівномірний.

Зокрема, серед усіх областей України найбільша кількість кредитів на нерухомість за 2010–2012 роки видана у м. Київ та Київській області, Донецькій, Дніпропетровській, Одеській та Харківській областях.

Зокрема, станом на 2012 рік близько 26,9 % усієї кількості таких кредитів припадає на м. Київ та Київську область, 15 % – на Одеську, на Донецьку – 7,6 %, на Харківську область – 5 % загального іпотечного портфеля. Отже, загалом близько 50 % кредитів на нерухомість припадає на 5 областей України (табл. 3).

Таблиця 3

Розподіл обсягів кредитів, виданих на операції з нерухомим майном по регіонах України за 2010–2012 роки

млн грн

Область	Рік			Відхилення (+,-)		
	2010	2011	2012	2011/2010	2012/2011	2012/2010
Автономна Республіка Крим та м. Севастополь	321	369	142	+48	-227	-179
Вінницька	145	109	40	-36	-69	-105
Волинська	510	513	140	+3	-373	-370
Дніпропетровська	2251	3983	3518	+1732	-465	+1267
Донецька	2925	4367	2480	+1442	-1887	-445
Житомирська	17	27	5	+10	-22	-12
Закарпатська	56	65	25	+9	-40	-31
Запорізька	576	367	192	-209	-175	-384
Івано-Франківська	48	51	37	+3	-14	-11
Київська та м. Київ	63118	71467	30184	+8349	-41283	-32934
Кіровоградська	24	23	4	-1	-19	-20
Луганська	296	194	108	-102	-86	-188
Львівська	1057	491	477	-566	-14	-580
Миколаївська	195	186	118	-9	-68	-77
Одеська	2678	3603	2571	+925	-1032	-107
Полтавська	152	170	124	+18	-46	-28
Рівненська	78	80	17	+2	-63	-61
Сумська	50	54	38	+4	-16	-12
Тернопільська	826	602	222	-224	-380	-604
Харківська	1955	2159	1984	+204	-175	+29
Херсонська	45	206	231	+161	+25	+186
Хмельницька	66	28	2	-38	-26	-64
Черкаська	153	143	64	-10	-79	-89
Чернівецька	11	9	1	-2	-8	-10

Чернігівська	169	330	196	+161	-134	+27
Всього кредитів на операції з нерухомим майном	74508	85596	42920	+11088	-42676	-31588

Пояснити дану ситуацію можна тим, що ці області є найбільш розвиненими у нашій державі, з більшим валовим регіональним продуктом та вищим рівнем заробітної плати. Поряд із п'ятіркою областей зі значною часткою в обсягах кредитування операцій з нерухомим майном, варто виділити і ті, частка яких у даному виді кредитування незначна.

До них належать Чернівецька, Хмельницька, Івано-Франківська, Рівненська, Кіровоградська, Житомирська та Закарпатська області [1].

Якщо розглянути динаміку обсягів кредитування операцій з нерухомим майном в областях, де їх кількість найменша, то варто зазначити, що протягом 2010–2012 років частка кредитування даних регіонів продовжує зменшуватися.

Наприклад, у 2010 році обсяги кредитних ресурсів, виділених на операції з нерухомим майном, у Хмельницькій області становили 66 млн грн (тобто приблизно 0,1 % від загального обсягу кредитних ресурсів), у 2011 році сума зменшилася на 38 млн грн та становила 28 млн грн, натомість у 2012 році – тільки 2 млн грн (рис. 3).

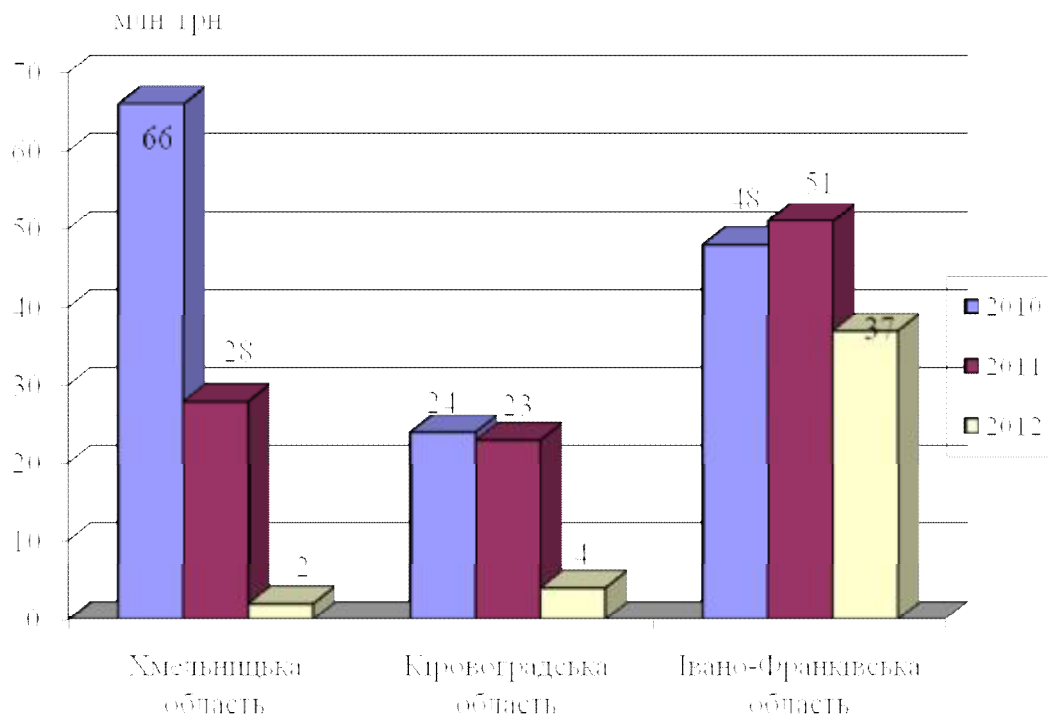


Рис. 3. Обсяги кредитування операцій з нерухомим майном в областях з

найменшою часткою кредитних ресурсів за 2010–2012 роки

Загалом, якщо узагальнити ключові показники житлового іпотечного кредитування за період 2010–2012 років, то вони не зазнали значних змін за винятком розміру комісійних, першого внеску та відсоткової ставки в гривнях (табл. 4), яка змінилася в середньому так: від 15,04 %–19,42 % у 2010 році, 11,5 %–25 % у 2011 році та 12 %–31 % у 2012 році.

Також можна зазначити зростання розміру першого внеску, що вимагається банками при іпотечному кредитуванні.

Зокрема, розмір першого внеску у 2010 році становив близько 30 % від загального розміру кредиту, у 2011 році – 40 % та значно зріс у 2012 році, до 60 % від загального розміру кредитування.

Таблиця 4

Ключові показники житлового іпотечного кредитування в Україні за 2010–2012 роки

Показники	Рік		
	2010	2011	2012
відсоткова ставка	фіксована, плаваюча	фіксована, плаваюча	фіксована, плаваюча
в гривнях, %	15,04–19,42	11,5–25,5	12–31
розмір першого внеску, %	10–30	10–40	10–60
термін кредитування, роки	1–20	1–20	1–30
загальний термін «життя» кредиту	6–8	6–8	6–8
валюта кредитування	гривня	гривня, долар США	гривня
комісія, %	0,3–1	0,3–1	0,3–3

Висновки і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Отже, розглянувши основні ознаки іпотечного ринку України, можна дійти висновку, що протягом 2010–2012 років обсяги іпотечних кредитів дещо зменшилися. Крім того, знано зменшилася їх частка в загальному обсязі кредитів.

Причиною цього є зменшення платоспроможного попиту населення, значна валютизація іпотечного ринку. Також варто зауважити досить нерівномірний розподіл іпотечних кредитів за областями України. Найбільша кількість іпотечних кредитів була отримана такими, як Донецька, Дніпропетровська, Харківська, Одеська та Київська. Це пояснюється їхнім значним економічним розвитком, порівняно з іншими регіонами.

Крім того, валовий регіональний продукт цих областей також значно вищий від інших. Отже, потрібно зазначити, що обсяги та тенденції іпотечного ринку України не задовольняють потреби населення повною мірою. До додаткових проблем на ринку нерухомості призводять також політичні ризики. А щодо довгострокового іпотечного кредитування, то воно є надто ризикованим як для банків, так і для населення.

Список використаних джерел

1. Костюкевич О.І. Вплив факторів на розвиток іпотечного ринку України / О.І. Костюкевич // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. – 2010. – № 2. – С. 119–130.
2. Лютий І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечливості розвитку / І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко. – Київ : Центр навчальної літератури. – 2009. – С. 546.
3. Огліх В.В. Особливості розвитку іпотечного кредитування в економічному просторі України / В.В. Огліх // Бізнесінформ. – 2012. – № 5. – С. 210.
4. Охріменко О. Чи зможуть кредити в російських рублях відродити ринок українського іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / О. Охріменко. – Режим доступу : <http://news.finance.ua/ua/~2/0/all/2011/04/14/235018>
5. Бюлетень Національного банку України (електронне видання) 2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57897
6. Бюлетень Національного банку України (електронне видання) 2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57897
7. Кредиты на жилье дешевле: обзор рынка ипотечного кредитования на 12 февраля 2013 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/kredity_na_zhile_desheveyut_obzor_rynka_ipotechnogo_kreditovaniya_na_12_fevralya_2013_goda