

Література:

1. Про державно-приватне партнерство : Закон України № 2404–VI від 1 липня 2010 р. – Режим доступу : <http://www.president.gov.ua/documents/12134.html>.
2. Про схвалення Транспортної стратегії України на період до 2020 року : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 20 жовтня 2010 р. № 2174-р. / Міністерство палива та енергетики України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2174-2010-p>.
3. *Бойко О. В.* Державно-приватне партнерство в системі інвестиційних форм розвитку інфраструктури ринку транспортних послуг: зарубіжний і вітчизняний досвід / О. В. Бойко, І. В. Дідовець // Держава та регіони. – 2011. – № 2. – С. 21–28.
4. *Бондар Н. М.* Світовий досвід приватно-державного партнерства у транспортній галузі / Н. М. Бондар // Ефективна економіка [Електр. наук. фах. вид.]. – Режим доступу : <http://www.economy.nauka.com.ua/index.php?operation=1&iid=241>.
5. *Запатріна І. В.* Розвиток державної підтримки публічно-приватного партнерства в Україні / І. В. Запатріна // Економіка та прогнозування. – 2011. – № 3 – С. 9–24.
6. *Собкевич О. В.* Інвестиційні механізми структурних трансформацій у транспортній галузі. Аналітична записка / О. В. Собкевич, О. Ю. Ємельянова // Національний інститут стратегічних досліджень. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/995/>.

Надішла до редколегії 09.01.2013 р.

УДК [336.77 : 332.2] (477)

Н. С. ОРЛОВА, Ю. Л. МОХОВА

УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Визначено ефективність використання банками іпотечного ресурсного потенціалу, складено рейтинг банків за даним показником для виділення основних напрямків удосконалення системи іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування ефективність, іпотечний ресурсний потенціал, державне регулювання.

The article defined the efficiency of banks mortgage resources, the rating of banks for this indicator to highlight key areas of improvement of mortgage lending in Ukraine.

Key words: mortgage, mortgage lending, efficiency, a mortgage resource potential, and regulation.

Сучасний розвиток фінансової системи країни вказує на те, що іпотека є важливим рушієм економіки. По-перше, це один із ефективних способів спрямування потужних інвестиційних потоків у найперспективніші її сектори. По-друге, іпотека стимулює розвиток будівництва, будівельної індустрії, аграрного виробництва тощо, які створюють сприятливі умови для розвитку всієї економіки. Розвиток системи іпотечного кредитування дає змогу не лише забезпечити потребу населення в житлі, а й дати імпульс будівельній та суміжним із нею галузям, банківській системі, фондовому ринку. Розвиток іпотечного кредитування забезпечує зниження ризику неповернення кредиту для банків, соціальну стабільність, забезпечуючи населення в житлі, розвиток реального сектора економіки. Іпотека виступає найважливішим механізмом поліпшення інвестиційного клімату, регулювання грошової маси, соціально-економічного прогресу в цілому. Ефективне впровадження державою іпотеки є надзвичайно важливим фактором макроекономічної стабільності.

Розвиток іпотечного кредитування, основні проблеми на іпотечному ринку розглянуті у працях В. Мироненко, Г. Мироненко [4], О. Берегуля [2], Е. Гринько [3], Г. Терещенко, М. Мошкова. Проте проблему недосконалості іпотечного ринку необхідно шукати в політиці самих банків і держави.

Метою статті є розрахунок ефективності використання банками іпотечного ресурсного потенціалу для виділення основних напрямків вдосконалення системи іпотечного кредитування в Україні.

Іпотечне кредитування перебуває в безпосередньому зв'язку і залежності від ресурсного потенціалу економіки. За даними Державної іпотечної установи України станом на 01.09.2012 р. іпотечний ринок має таку характеристику [1]. Кількість банків, що видають кредити на купівлю житла на вторинному і на первинному ринках нерухомості, не змінилася і склала 26 і 18 установ відповідно, а на ринку іпотеки за програмою Державної іпотечної установи діють 12 установ [Там же].

Середня ефективна ставка за кредитами на купівлю нерухомості на первинному ринку у вересні 2012 р. підвищилася на 1,61 процентних пункти (п.п.) до 20,1 % річних, тоді як з початку поточного року значення показника знизилося на 1,12 п.п. При цьому уперше з початку року на ринку спостерігається зміна мінімального значення ефективної ставки: на 0,67 п.п. до рівня 12,92 % річних.

Стосовно структурних характеристик ринку іпотечного кредитування населення, більшість іпотечних позик видані на термін більше 5 років – 82,35 % від портфеля іпотечних кредитів банків або 67,92 млрд грн. Тоді як на період від 1 до 5 років було видано 13,2 % або 10,89 млрд грн кредитів, а на строк до 1 року ще менше – усього 4,45 % портфеля або 3,67 млрд грн (рис. 1).

У серпні 2012 р. портфель іпотечних кредитів, виданих українськими банками населенню, знизився на 1,287 млрд грн або на 1,54 % до 82,48 млрд грн, що на 12,74 млрд грн або 13,38 % менше порівняно з початком поточного року (рис. 2).

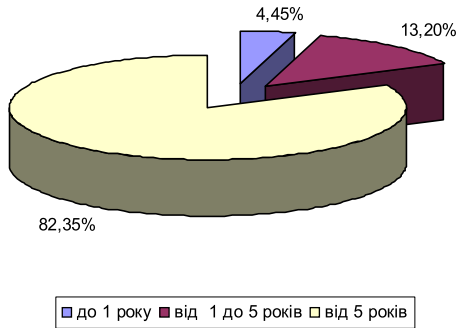


Рис. 1. Структура портфеля іпотечних кредитів населенню залежно від терміну позики за станом на 31.08.2012 р. [1]

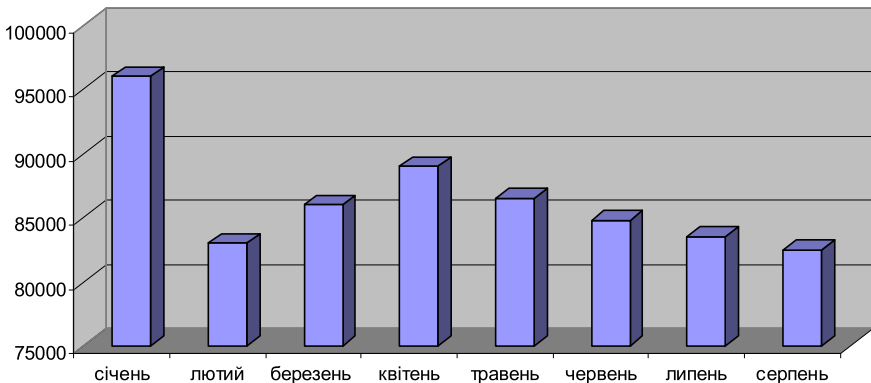


Рис. 2. Динаміка портфеля іпотечних кредитів, наданих банками населенню за період 31.01.2012 р. по 31.08.2012 р., млн грн [1]

Приріст портфеля іпотечних кредитів має негативний характер, темпи падіння високі. Причиною цього є неефективне формування ресурсів у банках. В Україні в умовах відсутності єдиної концепції розвитку іпотечного ринку та формування інвестиційних ресурсів банки просували свої інструменти на ринок на власний розсуд.

Ефективність використання банком іпотечного ресурсного потенціалу:

$$EPII = \frac{Pn - P\epsilon}{PII},$$

де Pn – ресурсний потенціал банку, сформований з метою фінансування іпотечного кредитування; $P\epsilon$ – результати діяльності банку на ринку іпотечного кредитування; PII – ресурсний потенціал банку.

Ресурсним забезпеченням іпотечного кредитування є власний капітал банку, залучені кошти. Розраховучи ефективність використання іпотечного ресурсного потенціалу банків-лідерів за обсягом кредитного портфелю та лідерів на іпотечному ринку за даними Державної іпотечної установи (а саме: Ощадбанк, Альфа-Банку, ПАО КБ “Приватбанк”, ВТБ Банк, “Фінанси та кредит”, Кредитпромбанк, АТ Банк “Меркурій”, Банк “Діамант”), результати ефективності використання іпотечного ресурсного потенціалу можна представити на рис. 3.

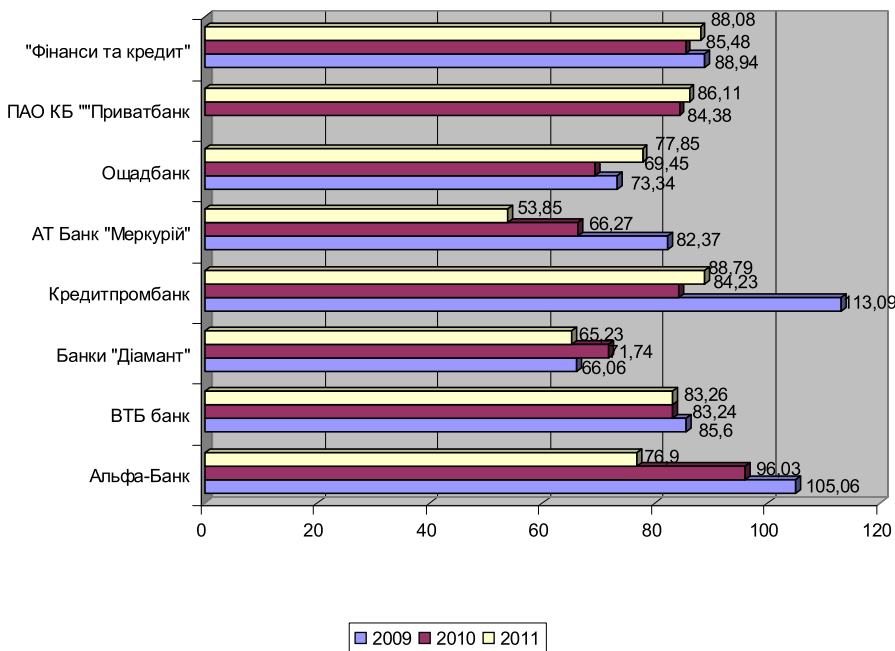


Рис. 3. Ефективність використання іпотечного ресурсного потенціалу банків, %

На основі наведених даних складений рейтинг банків щодо ефективності використання іпотечного ресурсного потенціалу, який наведено в таблиці.

Таким чином, у 2009 р. серед банків, що досліджуються, максимальна ефективність використання іпотечного ресурсного потенціалу спостерігається в Кредитпромбанку, мінімальна – банку “Діамант”. У 2010 р. максимальна ефективність використання іпотечного ресурсного потенціалу спостерігається в Альфа-Банку, мінімальна – АТ Банк “Меркурій”. У 2011 р. максимальна ефективність використання іпотечного ресурсного потенціалу спостерігається в Кредитпромбанку, мінімальна – АТ Банк “Меркурій”. Кредитпромбанк підтверджує свої лідируючі позиції на іпотечному ринку.

Ефективність використання іпотечного ресурсного потенціалу

2009 р.		2010 р.		2011 р.	
Рейтинг	Банк	Рейтинг	Банк	Рейтинг	Банк
1	Кредитпромбанк	1	«Альфа-Банк»	1	Кредитпромбанк
2	Альфа-Банк	2	«Фінанси та кредит»	2	«Фінанси та кредит»
3	«Фінанси та кредит»	3	ПАО КБ «Приватбанк»	3	ПАО КБ Приватбанк
4	ВТБ Банк	4	Кредитпромбанк	4	ВТБ Банк
5	АТ КБ «Меркурій»	5	ВТБ Банк	5	Ощадбанк
6	Ощадбанк	6	Банк «Діамант»	6	Альфа-банк
7	Банк «Діамант»	7	Ощадбанк	7	Банк «Діамант»
8		8	Банк «Меркурій»	8	АТ Банк «Меркурій»

Важливою умовою для підвищення ефективності використання іпотечного ресурсного потенціалу є не тільки вдосконалення банківської стратегії, але й державного регулювання іпотечного кредитування.

Лише після того, як “запрацює” механізм іпотечного кредитування, зокрема належна нормативна база, банківська система країни зміцнюватиметься. До позитивних наслідків можна віднести: збільшення грошового мультиплікатора та пропозиції грошей в економіці, розширення можливості рефінансування комерційних банків Національним банком за рахунок використання іпотечних цінних паперів, диверсифікація ризиків між усіма учасниками іпотечного ринку, збільшення попиту та пропозиції іпотечних кредитів, можливість реалізації банком іпотечних цінних паперів.

Збільшення монетизації економіки та посилення міцності фінансової системи країни сприятимуть зменшенню вартості кредитних ресурсів, що стимулюватиме зростання кредитного ринку.

Іпотечний ринок відіграє важливу роль у розвитку економіки, тому що він сприяє капіталізації ресурсів, об’єднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості. Його розвиток залежить від загального макроекономічного стану та структури законодавчого забезпечення в державі.

Розрахунок ефективності використання банками іпотечного ресурсного потенціалу показав, що найбільш ефективним у цьому напрямку є робота Кредитпромбанку. Показники ПАТ “ВТБ Банк”, ПАТ “Альфа-Банк”, Акціонерного банку “Діамант”, ПАТ “Кредитпромбанк”, Банку “Меркурій”, ПАТ “Державний ощадний банк”, ПАО КБ “Приватбанк”, ПАО Банк “Фінанси та кредит” не на високому рівні, тому постає необхідність втручання держави як гаранта стабільності фінансової системи країни.

Основними напрямками вдосконалення іпотечного кредитування є забезпечення нормативно-правових умов для розвитку іпотечного кредитування, створення уніфікованої системи рефінансування іпотечних кредитів, удосконалення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно і операцій з ним шляхом створення інформаційної системи статистичних даних про ситуацію на житловому ринку, бюджетне сприяння підвищенню рівня доступності житла і іпотечних кредитів для населення, розвиток нових ринкових інститутів і механізмів, що формують інфраструктуру іпотечного кредитування (страхування іпотечних житлових кредитів, бюро кредитних історій, небанківські кредитні організації, що здійснюють кредитні операції за поданням іпотечних кредитів на придбання житла, та інші), з метою розвитку вторинного іпотечного ринку стимулювати діяльність інституціональних інвесторів, для чого встановити нормативи формування резервів страхових компаній і пенсійних фондів іпотечними облігаціями, емітованими Державною іпотечною установою.

Розвиток іпотечного кредитування неможливий без належної участі держави в системі кредитних відносин. Удосконалення механізму державного регулювання іпотечного кредитування підвищить ефективність використання банками іпотечного ресурсного потенціалу та створить умови для стабілізації економіки та збільшення попиту на іпотечне кредитування.

Література:

1. Аналитический отчет о рынке ипотечных кредитов для физических лиц в банках Украины за сентябрь 2012 года // Аналитика. Державна іпотечна установа. – Режим доступу : <http://ipoteka.gov.ua/analitika>.
2. *Берегуля О.* Можливості вирішення проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні / О. Берегуля / Іпотека. Фінансовий ринок. Вісник НБУ. – 2011. – № 9. – С. 40–43.
3. *Гринько Е. Л.* Ресурсное обеспечение банковского ипотечного жилищного кредитования : монографія / Е. Л. Гринько. – Севастополь : СевНТУ. – 2006. – С. 180–194.
4. *Мироненко В.* Перспективи розвитку національної системи іпотечного кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду / В. Мироненко, Г. Мироненко // Дослідження. Фінансовий ринок. Вісник НБУ. – 2011. – № 5. – С. 38–41.
5. Фінансово-банківська система України у європейському вимірі : зб. ст. – К. : Козаки, 2002. – 224 с.

Надійшла до редколегії 19.11.2012 р.