



П. Кірієнко*

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН, ОСОБЛИВОСТІ ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ

Необхідність формування ефективного ринку іпотечного кредитування в Україні є об'єктивною реальністю обумовленою сучасним етапом розвитку ринкових відносин в нашій країні. Як показує досвід економічно розвинених країн світу, іпотечне кредитування є дієвою рушійною силою соціально-економічного розвитку. Шляхом спрямування надійно забезпечених нерухомістю інвестиційних потоків у реальний сектор економіки країни іпотечний механізм сприяє стимулюванню ділової активності суб'єктів господарювання та економічному розвитку країни, забезпеченню населення житлом і подоланню на цій основі економічної та соціальної нестабільності. Розвиток системи іпотечного кредитування на ринкових засадах спроможний вивести країну не лише з інвестиційної, а й з інфляційної кризи, відвертаючи кошти з поточного обігу до внутрішнього нагромадження.

На основі об'єднання фінансового ринку і ринку нерухомості іпотечний механізм сприяє збільшенню активів інших ринків (ринок сировини, основних фондів, споживчого, фондового тощо), спричиняючи тим самим мультиплікативний ефект їх розвитку. Кожна вкладена кредитна гривня, забезпечена нерухомим майном, спричиняє відповідний приріст валової продукції не тільки в проінвестованій галузі, а й в суміжних з нею галузях. Наприклад, світовою практикою житлового іпотечного кредитування доведено, що один долар капіталовкладень у житлове будівництво дає приріст 2,5-3,0 долари ВВП. Поряд з цим зростаючі відрахування до державного бюджету сприяють розвитку соціальної сфери та макроекономічній стабілізації і зростанню економіки в цілому.

Іпотечний кредит надає певні переваги і для суб'єктів кредитних відносин. Насамперед слід відмітити незначний ризик для кредитів, забезпечених нерухомим майном втрати застави та нецільового використання кредиту. Це пов'язано з тим, що нерухомість, як вид застави, суттєво полегшує кредитору контроль за збереженням об'єктів застави. До переваг іпотечних кредитних відносин для кредитора відносять можливість встановлення тривалих відносин з клієнтами через довгостроковість іпотечних кредитів і надання їм інших послуг; розширення кредитної бази кредитора шляхом рефінансування на вторинному ринку заставних і збільшення на цій основі його кредитної активності. Для позичальника іпотечне кредитування дає можливість розширити платоспроможний попит, одержавши великі розміри кредитів на більший термін під нижчі відсотки. Як показують дослідження Світового банку, використання іпотеки як способу забезпечення зобов'язань дає змогу позичальникам отримати суми кредитів у 6-9 разів більші, на термін у 7-11 разів триваліший та під значно нижчі відсотки¹. Крім того, за рахунок тривалого терміну погашення, іпотечний кредит є менш обтяжливим і напруженим для фінансового стану позичальника.

Незважаючи на зазначені переваги, які надає ефективно діючий ринок іпотечного кредитування для суб'єктів економіки та соціально-економічного

© Кірієнко П., 2008

* аспірант Національної академії державного управління при Президентові України (м. Київ)

¹ Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України: 36. матер. "круглого столу" (м. Київ, 30 вересня 2002 р.) / Міжвідом. коміс. з питань фін. безпеки при РНБОУ, Укр. агентство фін. розвитку. — К., 2002. — С. 8.



розвитку країни в цілому, в Україні іпотечні кредитні відносини знаходяться на етапі становлення. З огляду на це особливої актуальності набула проблема створення, а в історичному плані — відновлення ефективної системи іпотечного кредитування. Це спричинено нагальною необхідністю забезпечення економіки довгостроковими кредитними ресурсами, розв'язання проблеми забезпечення населення житлом і прискорення соціально-економічного розвитку країни в цілому.

Нині питання становлення та розвитку вітчизняного іпотечного ринку широко обговорюється в Україні, їм присвячені дослідження багатьох вітчизняних вчених і фінансистів-практиків, таких як С. Башлай, О. Басова, О. Кіреєв, В. Крилова, К. Паливода та ін.² Проте пошук шляхів розвитку ефективної системи іпотечного кредитування в Україні має базуватися на вивченні вітчизняних особливостей та тенденцій сучасного розвитку іпотечного кредитування, які досі залишаються малодослідженими.

Метою статті є аналіз сучасного стану розвитку іпотечного кредитування в Україні, визначення його особливостей та тенденцій.

Іпотечні кредитні відносини мають багатовікову історію. Вперше термін “іпотека” з'явився в Древній Греції на початку 6 ст. до н. е. і був пов'язаний із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором земельними володіннями. Така відповідальність оформлялася зобов'язаннями, а на межі земельної території, яка належала позичальнику, ставився стовп, що дістав назву “іпотека”, на якому позначалися борги власника землі.

Отже, історично застава землі була першим видом іпотеки. В сучасній світовій практиці іпотечного кредитування залежно від типу нерухомості, яку використовують в якості забезпечення виконання зобов'язань перед кредитором, іпотека поділяється на житлову, комерційну та аграрну. Слід зазначити, що на початковому етапі розвитку систем іпотечного кредитування в багатьох розвинених країн, наприклад США, Німеччині, Канаді, у структурі іпотечних кредитів переважала дохідна іпотека (аграрна, комерційна). На сучасному етапі розвитку іпотечного кредитування світовою є тенденція зростання у структурі іпотечних кредитів питомої ваги житлової іпотеки, частка якої, наприклад, в США нині становить майже 80%.

Узагальнюючи особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні, слід зазначити, що основними його видами нині є кредитування під заставу житлових приміщень, комерційної, виробничої нерухомості та земель несільськогосподарського призначення. Основними кредиторами на вітчизняному іпотечному ринку виступають банки, тоді як у високорозвинених країнах, наприклад, в США, крім банків, на іпотечному ринку розміщують свої ресурси кредитно-ощадні асоціації, страхові компанії, федеральні агентства, трастові компанії та приватні кредитори. Крім того, відсутність ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення через наявність мораторію на право її купівлі-продажу виключає землю з товарообігу й унеможливорює здійснення іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських угідь. Зазначене свідчить про початковий етап розвитку іпотечного ринку в Україні.

Це підтверджують також обсяги іпотечного кредитування, які незважаючи на швидкі темпи росту, залишаються незначними порівняно з обсягами іпотечних кредитів у зарубіжних країнах. Так, незважаючи на те що за 2005-2006рр. обсяги іпотечних кредитів банків зросли в 7 разів, їх відношення до валового

² Башлай С. Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні // Регіональна економіка. — 2006. — № 41. — С. 109-115; Паливода К. Становлення та розвиток іпотечного ринку житла в Україні // Вісник Національного банку України. — 2006. — № 12. — С. 3-9; Басова О. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні // Економіст. — 2006. — № 9. — С. 36-39; Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За ред. О. І. Кіреєва. — К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. — 76 с.



внутрішнього продукту становило у 2005 році лише 11,5%. Водночас у країнах, що розвиваються, це співвідношення становить понад 20%, а в розвинених країнах — 50-70%³. Світовий банк для країн середнього рівня розвитку рекомендує цей показник на рівні 25%⁴.

Банківська практика зарубіжних країн показує, що кредити із забезпеченням нерухомим майном у світовій господарській практиці є одним з традиційних видів кредитування, а частка іпотечних кредитів становить від 20 до 67% у загальній структурі кредитних вкладень в економіку багатьох країн⁵. Питома вага іпотечних кредитів у загальному обсязі кредитів, наданих банками в економіку країни станом на кінець 2006 року становила лише 11,0%, проти 4,4% — на початку 2005 року (рис. 1).

Насправді обсяги іпотечних кредитів є більшими, ніж це офіційно відображується в банківській статистиці. Це пов'язано з особливостями нормативної бази обліку в банках, які виявляються у тому, що банки виокремлюють кредити як іпотечні за умови укладення іпотечної угоди. Інші кредити, надані під заставу нерухомого майна, через зазначену особливість не відносяться в банківській статистиці до іпотечних.

Щодо обсягів іпотечних кредитів, то порівняно з економічно розвиненими країнами вони є незначними, проте для України темпи зростання їх мають ознаки кредитного буму, який має під собою об'єктивне підґрунтя. В ринковій економіці інвестиційні рішення приймаються суб'єктами з урахуванням дохідності різних активів. Нерозвиненість ринку цінних паперів, зниження відсоткових ставок на депозитному та кредитному ринках зумовлює необхідність пошуку суб'єктами економіки інших альтернативних об'єктів інвестування. Таким об'єктом в Україні нині став ринок нерухомості, на якому спостерігається стрімкий ріст цін, який забезпечує економічну доцільність вкладання коштів, у тому числі кредитних, у фінансування придбання нерухомого майна, насамперед житла.

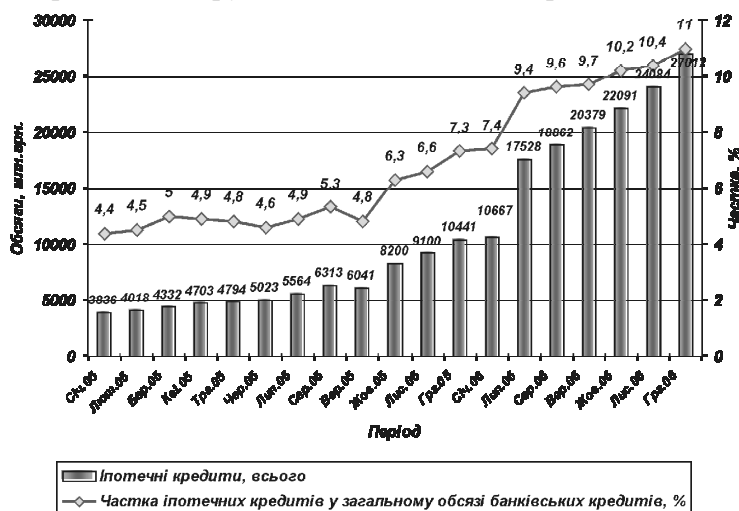


Рис. 1. Динаміка іпотечного кредитування в Україні у 2005-2006 рр.⁶

³ Іпотечне кредитування в Україні / Матеріали круглого столу, проведеного Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій спільно з Центром наукових досліджень НБУ — К.: НБУ, 2004. — С. 5.

⁴ Блащук Ю. Перспектива — десятикратний приріст // Дзеркало тижня. — 2006. — 17 червня.

⁵ Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України: 36. матер. "круглого столу" (м. Київ, 30 верес. 2002 р.) / Міжвідом. коміс. з питань фін. безпеки при РНБОУ, Укр. агентство фін. розвитку. — К., 2002. — С. 37.

⁶ Джерело: Вимоги банків за кредитами, наданими в Економіку України // Бюлетень Національного банку України. — 2005-2007. Примітка: до 2005 року в офіційній банківській статистиці відсутні дані щодо іпотечного кредитування.



Аналіз обсягів і структури іпотечних кредитних вкладень вітчизняних банків за суб'єктами кредитування та валютою надання кредиту дозволив визначити такі особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні як зростаюча доларизація кредитів і надання банками пріоритетів у іпотечному кредитуванні фізичних осіб перед суб'єктами господарювання (табл. 1).

Таблиця 1.

Динаміка та структура обсягів банківських іпотечних кредитів за позичальниками та валютою надання кредиту в 2005-2006 рр.⁷

Показники	01.2005		12.2005		12.2006	
	млн. грн.	структура, %	млн. грн.	структура, %	млн. грн.	структура, %
Іпотечні кредити, всього	3836	100,0	10441	100,0	27012	100,0
у тому числі надані суб'єктам господарювання	2350	61,3	3505	33,6	6922	25,6
фізичним особам	1486	38,7	6936	66,4	20009	74,4
у національній валюті	1675	43,7	2680	25,7	4969	18,4
в іноземній валюті	2161	56,3	7761	74,3	22044	81,6

Так, з початку 2005 року частка іпотечних кредитів, наданих фізичним особам, зросла з 38,7% до 74,4% станом на кінець 2006 року, тобто майже вдвічі. Така ситуація зумовлена обізнаністю населення у незворотності минулої практики надання громадянам житла виключно державою, яка мала місце до початку 90-х років. На зміну їй прийшов ринковий механізм розв'язання житлової проблеми — купівля житла громадянами, у тому числі в кредит, який став інструментом підвищення платоспроможного попиту населення України на житлову нерухомість.

З початку 2005 року частка банківських іпотечних кредитів, наданих в іноземній валюті, зросла з 56,3% до 81,6%. Традиційною причиною такої негативної тенденції залишається прагнення кредитора нівелювати ризики, притаманні довгостроковим (5-20 років) іпотечним кредитам шляхом видачі їх у більш стабільній валюті порівняно із гривнею — доларах США чи євро. Переваги, які надаються суб'єктами іпотечних кредитних відносин іноземній валюті, пояснюються не лише намаганнями мінімізувати певні ризики, а й тим, що розрахунки на вторинному ринку житла при здійсненні операцій купівлі-продажу проводяться в іноземній валюті (в основному в дол. США).

Особливе місце у створенні сприятливих передумов для привабливості іпотечних кредитів в іноземній валюті належить грошово-кредитній політиці Національного банку України, яка ґрунтується на підтриманні у вузькому діапазоні стабільності курсу гривні щодо долара США. Така політика суб'єктами кредитних відносин розглядається як неформальні гарантії щодо стабільності курсу і стимулює зростання обсягів кредитів в іноземній валюті.

Однією з причин зростаючої ролі іноземної валюти у іпотечному кредитуванні є процес лібералізації руху капіталу, завдяки якому Україна стала відкритою для знаходжень іноземного капіталу, значна частина якого поповнює кредитну ресурсну базу вітчизняних банків в іноземній валюті. Для зменшення валютного ризику банки прагнуть розмістити одержані іноземні ресурси в активи деноміновані у валюті їх залучення.

⁷ Джерело: Вимоги банків за кредитами, наданими в Економіку України // Бюлетень Національного банку України. — 2005-2007.



Крім того, зростання обсягів іпотечних кредитів в іноземній валюті спричинене привабливістю цих кредитів для позичальників через відсоткові ставки, рівень яких нижчий, порівняно з відсотковими ставками за кредитами в національній валюті (рис. 2, 3).

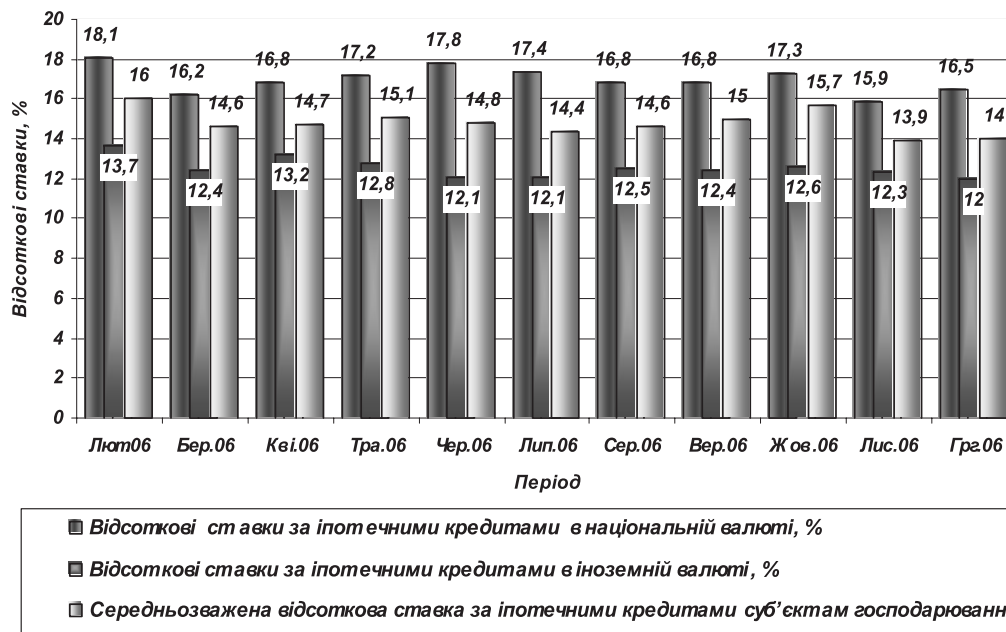
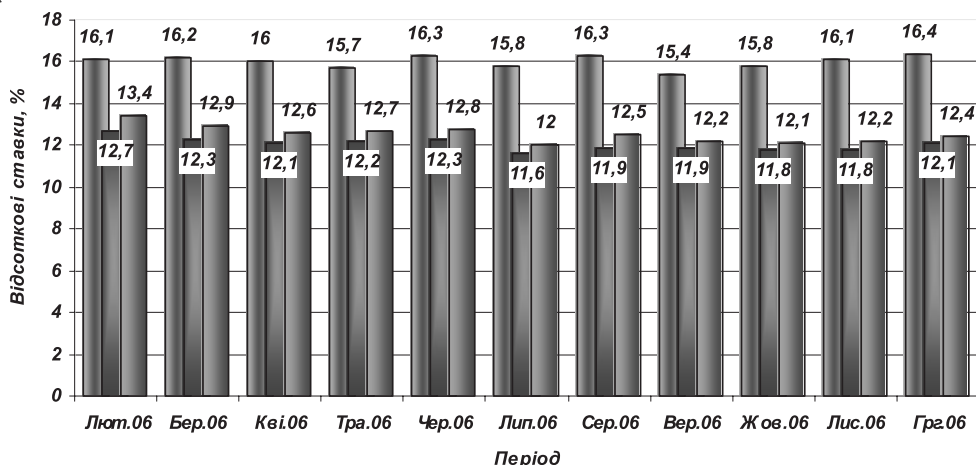


Рис. 2. Динаміка відсоткових ставок за іпотечними кредитами, наданими суб'єктам господарювання у 2006 році⁸

Як видно з рис. 2 і 3, відсоткові ставки за іпотечними кредитами, наданих банками суб'єктам господарювання та фізичним особам, кількісно розрізняються залежно від валюти кредитування. На кінець 2006 року різниця між відсотковими ставками за кредитами в національній та іноземній валюті становила для суб'єктів господарювання 4,5 %, а для фізичних осіб — 4,3 %. За такої різниці зрозумілим є попит і прагнення суб'єктів економіки одержувати іпотечні кредити в іноземній валюті.

Зростаючий попит на кредити в іноземній валюті, у тому числі іпотечні, спричинив наявність у вітчизняній банківській системі валютних дисбалансів у відношенні депозитів і кредитів в іноземній валюті, яке за розрахунками, проведеними за даними Бюлетеню Національного банку України становило на кінець 2005 року — 73,3 % і 2006 року — 57,8 %. Загрозливими стали й строкові дисбаланси: відношення довгострокових депозитів і довгострокових кредитів в іноземній валюті на кінець 2005 і 2006 рр. становило відповідно близько 48 і 40 %. Це вказує на наявність системних ризиків для фінансової стійкості всієї банківської системи України. Варто відзначити, що такі дисбаланси у свій час стали причиною фінансових криз у країнах Латинської Америки та Азії.

⁸ Джерело: Процентні ставки за кредитами, наданими банками (за відповідними класифікаціями) // Бюлетень Національного банку України. — 2005-2007 рр. Примітка: до 2006 року в офіційній банківській статистиці відсутні дані щодо відсоткових ставок банків за іпотечними кредитами.



- Відсоткові ставки за іпотечними кредитами в національній валюті, %
- Відсоткові ставки за іпотечними кредитами в іноземній валюті, %
- Середньозважена відсоткова ставка за іпотечними кредитами фізичним особам, %

Рис. 3. Динаміка відсоткових ставок за іпотечними кредитами, наданими фізичним особам у 2006 році⁹

Кредит під заставу нерухомого майна за своїм характером є інвестиційним і довгостроковим кредитом. Одна із особливостей розвитку іпотечного кредитування в Україні полягає у тому, що банківські кредити під забезпечення нерухомим майном надаються не лише на довгострокові інвестиційні цілі, а й на задоволення короткострокових поточних потреб позичальників. Як показує досвід розвинених країн, така практика іпотечного кредитування притаманна початковому етапу розвитку іпотечних кредитних відносин, коли через відсутність ліквідної рухомої застави чи нестійкий фінансовий стан застava нерухомого майна є єдиним шляхом одержання короткострокових кредитів на фінансування поточної діяльності чи споживчих потреб позичальника.

Отже, проведений аналіз сучасного стану розвитку іпотечного кредитування в Україні дозволив визначити наступні його особливості та тенденції розвитку:

- швидкі темпи росту, проте недостатні для потреб економіки порівняно із зарубіжним досвідом;
- зростаюча доларизація іпотечних кредитів і зумовлені цим валютні та строкові дисбаланси в банківській системі;
- орієнтованість кредиторів переважно на кредитування фізичних осіб, кредити яким складають близько 75 % усіх іпотечних кредитів банків;
- недоступність окремих видів іпотечного кредитування, зокрема, під заставу земель сільськогосподарського призначення;
- різний характер іпотечних кредитів, які надаються позичальникам як на довгострокові інвестиційні, так і на короткострокові поточні цілі.

З огляду на зазначене, подальших наукових досліджень потребують важелі стимулювання розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування, важливе місце серед яких належить державній підтримці розвитку цього процесу в Україні.

⁹ Джерело: Процентні ставки за кредитами, наданими банками (за відповідними класифікаціями) // Бюлетень Національного банку України. — 2005-2007 рр. Примітка: до 2006 року в офіційній банківській статистиці відсутні дані щодо відсоткових ставок банків за іпотечними кредитами.