

УДК 336.77:332

О. О. Ляхова,  
к. е. н., доцент,  
доцент кафедри банківських інвестицій,  
ДВНЗ Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана", м. Київ  
А. В. Майстер,  
студентка 5 курсу магістерської програми "Фінансування інвестиційних проектів",  
ДВНЗ Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана", м. Київ

## ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

*У статті визначено правові передумови розвитку іпотечного кредитування в Україні, джерела фінансування іпотеки банками. Проаналізовано діяльність банків на іпотечному ринку України, визначено її особливості та проблеми. Окреслено напрями розвитку іпотечного кредитування в Україні.*

*The article is devoted to legal issues of mortgage lending development in Ukraine and relevant sources of banking finance. It examines banks activity at the mortgage Ukrainian lending market and highlights its problems. The article summaries perspectives of mortgage lending in Ukraine.*

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, джерела фінансування іпотеки, діяльність банків на іпотечному ринку, перспективи іпотечного кредитування.

**Keywords:** mortgage lending, sources of mortgage finance, banks activity at mortgage lending market, perspectives of mortgage lending.

**Постановка проблеми.** Незважаючи на те, що відносини іпотеки в Україні виникли ще у XVII столітті, а система іпотечного кредитування започаткувала своє функціонування з початком створення відповідної законодавчої бази, зокрема, прийняттям Закону України "Про іпотеку", "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати", "Про заставу", проте досі спостерігається стриманий розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням визначення проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування займалось багато вітчизняних та зарубіжних дослідників. Зокрема, А. Д. Бухаревич, В. Кудрявцев, Т.П. Каблук, М.Я. Дем'яненко, М.М.Федорова, О.І. Костюкевич, Я.М. Шалімова, С. Волкова, О.В. Жук, Н. Гришук, О.П. Ніверська, І.В. Пастернак, О.Т. Свтух, О.О. Холява та багато інших. Але на сьогодні ще залишаються недостатньо вивченими питання щодо перспектив розвитку іпотечного кредитування.

**Формулювання цілей статті.** Метою пропонованої статті є дослідження перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні. Досягнення поставленої мети є можливим через послідовне вирішення наступних завдань: вивчення правових передумов розвитку іпотечного кредитування в Україні, аналіз діяльності банківських установ на іпотечному ринку України, виокремлення проблем погашення іпотечного кредитування в Україні та пропозицій щодо його розвитку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.**

Так, у Законі України «Про іпотеку» визначено, що: «іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом». [1]

Згідно Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» іпотечне кредитування – це праводносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами. [2]

В свою чергу, житловий іпотечний кредит — кредит, виконання своїх зобов'язань за яким позичальник забезпечує іпотекою нерухомого майна житлового призначення (крім об'єктів незавершеного будівництва), тобто віддає це майно в заставу. Такий кредит можуть видати позичальникові в тому разі, якщо він купує нерухоме майно житлового призначення на ринку нерухомості. До житлових іпотечних кредитів також прирівнюють кредити, видані позичальникові для будь-яких інших потреб, якщо він бере ці кредити, віддаючи в заставу нерухоме майно житлового призначення.

Визначають конкретні правові передумови запровадження іпотечного кредитування, серед яких слід виокремити:

- правові гарантії приватної власності на нерухоме майно. Таким чином кредитор буде мати юридичні гарантії щодо однозначного встановлення права власності позичальника та наявних обтяжень на нерухоме майно, яке було запропоноване для передачі в іпотеку;
- правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень. Це необхідно аби уникнути проблем при передачі майна у заставу;
- правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків. [3]

Більшість українських банків мають два джерела фінансування іпотеки: депозитне та недепозитне. Депозитне фінансування - досить простий фінансовий інструмент, перевагами якого є невелика премія для вкладників, низька вартість оптових депозитів, стабільне фінансування, особливо за наявності страхування депозитів. До недоліків можна віднести коливання вартості коштів та потенційно нестабільну пропозицію. Недепозитним фінансуванням займаються портфельні і не портфельні кредитори. Портфельні кредитори – шляхом емісії незабезпечених облігацій та іпотечних облігацій, що в свою чергу вимагає наявності механізмів забезпечення ліквідності цих облігацій [4].

В Україні станом на іпотечному ринку працюють близько 90 банків. Основними лідерами є: ВАТ "Райффайзен Банк Аваль", АКБ "Укрсоцбанк", АКБ "УкрСиббанк", ЗАТ "Комерційний Банк ПриватБанк" та ВАТ "ВіЕйБі Банк". Склад лідерів іпотечного ринку залишається незмінним: 1 місце - УкрСиббанк 16,43%, 2 місце - Укрсоцбанк 12,22%, 3 місце - ОТП банк 11,43%, 4 місце – Райффайзен Банк Аваль 11,01%, 5 місце – Приватбанк 5,82% [4].

На рис.1 зображена динаміка частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі українських банків. Після збільшення обсягів іпотечних кредитів у 2010 р. внаслідок переодичної їхньої валютної складової, у 2011 р. та 2012 р. мало місце зменшення частки іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків. Так, наприклад, із 1.01.2010 р. по 1.01.2012 р. частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків скоротилася з 18,4 до 12,1%.

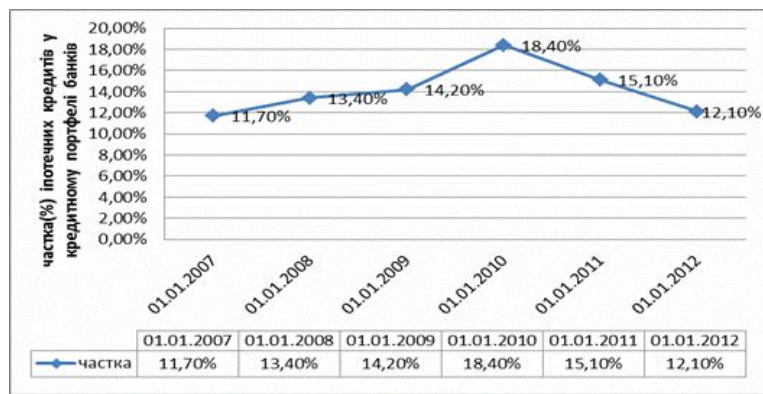


Рис.1. Динаміка частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі українських банків за період 1.01.2007-1.01.2012 рр.

Станом на жовтень 2012 року в Україні на первинному іпотечному ринку працюють близько 20 банків з 50-ти найбільших, які мають достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації. На максимальний термін до 20 років кредити надають 11 установ. [5] Протягом останніх чотирьох років можна виділити декілька найактивніших банків, які займають серйозні частки ринку іпотечного кредитування в Україні, а саме: ВАТ «Ощадбанк», ВАТ «Укресімбанк», АКБ «Надра», АКБ «Аркада», АКБ «Правекс-банк», АППБ «Аваль», АКБ «Промінвестбанк», ЗАТ КБ «Приватбанк», АКБ «Укрсоцбанк», КБ «Фінанси та Кредит» [6].

Серед позитивних тенденцій ринку варто відзначити зростання протягом 2012 р. кількості банків, що надають іпотечні кредити. В останній декаді жовтня 2012 р. 29 банків з числа 50 банків-лідерів за показником обсягів активів пропонують кредити на вторинне житло (на початок 2011 року їх було менше 20). Окремо слід відзначити збільшення кількості кредиторів на первинному ринку нерухомості (сегмент кредитування нового житла поповнився відразу трьома великими банками: Банк Кредит Дніпро, ОТП Банк і Піреус Банк). Спостерігається подовження термінів кредитування з 15 до 20 років на первинному іпотечному ринку в Кредобанку та Universal Bank. [5]

Складність проблеми іпотечного кредитування полягає у тому, що воно може бути і причиною покращення інвестиційного клімату країни, і чинником глибокої кризи. Незважаючи на те, що іпотечне кредитування — це сфера довгострокового вкладення капіталу або його інвестування, проте такий кредит не завжди має інвестиційну природу (наприклад, кредит на об'єкти житлової та аграрної іпотеки), що ускладнює функціонування іпотечного ринку за складовими його сегментами. До того ж, на практиці в процесі іпотечного кредитування часто виникають проблеми з реалізацією нерухомості, оскільки вона не відноситься до розряду високоліквідних активів. Проте нерухомість як об'єкт іпотечного кредитування має ряд суттєвих переваг. Вона майже ніколи не втрачає повністю своєї вартості (цінності), а з часом, як свідчить господарська практика, ціна її навіть зростає. Також іпотечне кредитування впливає на ризики банківської діяльності, а тому вимагає від персоналу комерційних банків спеціальних знань і високої фахової кваліфікації. Особливого значення цей фактор набуває через необхідність правильної оцінки кредитоспроможності позичальника, а також вартості нерухомого майна.

На нашу думку, в перспективі іпотечне кредитування має стати одним із найважливіших засобів забезпечення зобов'язань, пов'язаних із довгостроковими інвестиціями, але існує ряд проблем, які перешкоджають цьому. Основними проблемами іпотечного кредитування в Україні є:

- 1) відсутність гарантійних фондів іпотечного страхування
- 2) нерозвиненість інфраструктури ринку житла і житлового будівництва;
- 3) недосконалість правової бази, які полягають, зокрема, у недіючому реєстрі іпотек, недосконалому законодавчому регулюванні процедур звернення щодо стягнення на предмети іпотеки, які підвищують ризикованість іпотечних угод.
- 4) недовіра населення до українських банків та побоювання щодо втрати свого житла у разі банкрутства банку-кредитора;
- 5) низька ефективність ринку житлового будівництва;
- 6) неспроможність банківської системи працювати за міжнародними схемами реінвестування;
- 7) відсутність розуміння населенням процесів іпотечного фінансування;
- 8) наявність на ринку іпотечного кредитування в Україні універсальних банків, коли в багатьох розвинених країнах, працюють спеціалізовані іпотечні банки.
- 9) досить жорсткі умови надання іпотечних кредитів, особливо щодо першого внеску близько 30-50% вартості житла та високі ставки за цими кредитами.
- 10) окремі інші вимоги до позичальників: наявність додаткового забезпечення, високої офіційної зарплатні, кредитної історії – також залишаються суттєвими в іпотечних угодах.
- 11) обмежений платоспроможний попит населення. Грошові витрати та заощадження населення України є надзвичайно низькими.

Для розвитку іпотечного кредитування необхідно: запровадити однакові механізми оподаткування коштів, що їх вкладають у цінні папери й на банківські депозити; максимально спростити процедури видачі кредитів; врегулювати процедури кредитування в іноземній валюті; забезпечити формування банками підвищених резервів; здійснити заходи, які б відновили довіру населення до ринку житла та сформували попит у цій сфері; знизити відсоткові ставки за кредитами; створити систему мобілізації вільних фінансових ресурсів та пошуку інвесторів [7].

Крім того, слід активізувати подальший розвиток іпотечного кредитування через поширення діяльності Агенства з рефінансування іпотечних кредитів, на яке покладено функцію випуску середньо- і довгострокових іпотечних облігацій, покупцями яких мають бути страхові компанії, інвестиційні та недержавні пенсійні фонди. Світовий досвід доводить, що таке стимулювання банківської системи державою мінімізує ризики держави та банків, з одного боку, та полегшує умови фінансування житлового будівництва для забудовників та населення, з іншого.

З метою подальшого фінансування будівельної галузі доцільним також буде проведення ПРО будівельними компаніями.

Але незважаючи на нестабільну ситуацію, що склалася на фінансовому ринку, іпотечний ринок у перспективі є одним із найперспективніших сегментів кредитного ринку України. Вважаємо, що іпотечне кредитування може стати одним із найголовніших факторів покращення якості життя населення та дозволить вирішити цілий ряд соціально-економічних проблем: можливість вирішувати житлову проблему у державі, в тому числі через реалізацію державної програми «Доступне житло», що сприятиме покращенню житлових умов населення і зменшить напруженість в суспільстві у соціальній сфері, та, в цілому, підвищить інвестиційну привабливість України.

**Висновки з даного дослідження.** Передумовами подальшого розвитку іпотечного кредитування як форми залучення фінансових ресурсів є те, що активізація процесу іпотечного кредитування дозволить вирішити цілий ряд соціально-економічних проблем країни. По-перше, забезпечить розвиток довгострокового житлового будівництва. По-друге, вирішить проблему кредитування підприємств агропромислового комплексу. По-третє, сприятиме реформуванню економіки держави загалом.

#### Список використаних джерел:

1. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV від 05.06.2003 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до ресурсу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15>;
2. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолидованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» №979 від 16.06.2003 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15>;
3. Жук О.В. «Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні» / О.В.Жук // Економічний простір. - 2009. - №23/1. - С.308-315;
4. Пастернак І.В., Петрашук О.М. «Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні»/Економічні науки. Фінансові відносини. - 2010. - №3. [Електронний ресурс]. — Режим доступу до ресурсу: [http://www.rusnauka.com/2\\_KAND\\_2011/Economics/78046.doc.htm](http://www.rusnauka.com/2_KAND_2011/Economics/78046.doc.htm);
5. Нікітченко І. «З початку осені - 2012 іпотечні кредити подорожчали майже на півтора процентних пункти» [Електронний ресурс]. — Режим доступу до ресурсу: [http://www.prostobank.ua/zhile\\_v\\_kredit/novosti/s\\_nachala\\_oseni\\_2012\\_ipotechnye\\_kredity\\_podorozhali\\_pochti\\_na\\_poltora\\_protsentnyh\\_punkta](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/novosti/s_nachala_oseni_2012_ipotechnye_kredity_podorozhali_pochti_na_poltora_protsentnyh_punkta);
6. Ніверська Ю. П. «Проблеми іпотечного кредитування»/Збірник студентських наукових праць Уманського національного університету садівництва. - 2012. - [Електронний ресурс]. — Режим доступу до ресурсу: <http://udau.edu.ua/library.php?pid=2593>;
7. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання. // Українська наука : минуле, сучасне, майбутнє. - [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/Un\\_msm/2011\\_16/Ukrainska\\_nauka\\_16/01andrushkiv.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Un_msm/2011_16/Ukrainska_nauka_16/01andrushkiv.pdf)

Стаття надійшла до редакції 19.11.2012 р.

ТОВ "ДКС Центр"