

УДК 336.77:332.2(477)

**М. В. Дубина**, канд. екон. наук, доцент

**Н. О. Разгуліна**, здобувач

**О. М. Маруга**, студент

Чернігівський національний технологічний університет, м. Чернігів, Україна

## **ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ БАНКІВСЬКОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ В УКРАЇНІ**

**М. В. Дубина**, канд. экон. наук, доцент

**Н. А. Разгулина**, соискатель

**А. Н. Маруга**, студент

Черниговский национальный технологический университет, г. Чернигов, Украина

## **ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В УКРАИНЕ**

**Dubyna Maksym**, PhD in Economics, Associate Professor

**Razghulina Nataliia**, candidate

**Maruha Olexandr**, student

Chernihiv National University of Technology, Chernihiv, Ukraine

## **FEATURES OF DEVELOPMENT OF BANK MORTGAGE LENDING OF INDIVIDUALS IN UKRAINE**

*У статті розглянуто сучасний стан системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. Основна увага була сфокусована на визначенні базових довгострокових трендів її розвитку. Результати проведення оцінювання такого стану дали можливість встановити існування кризового стану в сучасному функціонуванні зазначеної системи. Також визначено, що найбільш деструктивний вплив на її розвиток був здійснений у результаті виникнення фінансово-економічної кризи 2008-2009 років, після якої динамічне функціонування зазначеної системи змінилося різким спадом темпів її зростання. Встановлено, що розбудова системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні в подальшому пов'язана виключно з нормалізацією фінансового стану в державі, використанням органами державної влади стимулюючих заходів підвищення кредитування, що сприятиме поступовому зростанню рівня фінансової спроможності громадян використовувати довгострокові іпотечні продукти банків.*

**Ключові слова:** іпотека; іпотечний кредит; банківський іпотечний кредит; кредитування; система банківського іпотечного кредитування фізичних осіб.

*В статье рассмотрено современное состояние системы банковского ипотечного кредитования физических лиц в Украине. Основное внимание было сфокусировано на определении базовых долгосрочных трендов ее развития. Результаты проведения оценки такого состояния позволили установить существование кризисного состояния в современном функционировании указанной системы. Также определено, что наиболее деструктивное влияние на ее развитие было совершено в результате возникновения финансово-экономического кризиса 2008-2009 годов, после которого динамическое функционирование данной системы сменилось резким спадом темпов ее роста. Установлено, что развитие системы банковского ипотечного кредитования физических лиц в Украине в дальнейшем связано исключительно с нормализацией финансового положения в государстве, использованием органами государственной власти стимулирующих мер повышения кредитования, что будет способствовать постепенному росту уровня финансовой состоятельности граждан для использования долгосрочных ипотечных продуктов банков.*

**Ключевые слова:** ипотека; ипотечный кредит; банковский ипотечный кредит; кредитование; система банковского ипотечного кредитования физических лиц.

*Current state of the system of bank mortgage lending of individuals in Ukraine is considered within the article. The focus was on defining the basic long-term trends of its development. The results of the evaluation of this situation made it possible to establish the existence of a crisis state in the modern functioning of the specified system. It is also determined that the most destructive impact on its development was made as a result of the financial and economic crisis of 2008-2009, after which the dynamic functioning of the indicated system was replaced by a sharp decline in its growth rate. It was established that the development of the system of bank mortgage lending of individuals in Ukraine is further related exclusively to the normalization of the financial situation in the state, using by state authorities of stimulating lending activities, which will help to gradually increase the level of financial capacity of citizens to use long-term mortgage products of banks.*

**Keywords:** mortgage; mortgage loan; bank mortgage loan; lending; system of bank mortgage lending of individuals.

**Постановка проблеми.** Розвиток іпотечного ринку є важливою складовою розбудови національного господарства країни. Цей ринок має значний потенціал до позитивного впливу на підвищення темпів функціонування будівельної галузі та інших секторів економіки держави. Однією з головних передумов розбудови такого ринку є наявність вільних фінансових ресурсів у майбутніх власників житла. Проте, як показує історичний досвід, громадян, які мають можливість самостійно придбати у власність

житло, небагато. Саме тому іпотека стала одним із варіантів виходу з проблеми відсутності фінансових ресурсів для придбання нерухомості, оскільки, з одного боку, давала змогу купувати житло, задовольняючи потреби покупців, з іншого – дозволяла отримувати додатковий дохід позикодавцям.

Історично так склалося, що одними з найбільших кредиторів ринку іпотеки стали банківські установи. Їхня діяльність у цій сфері в різних країнах має національну специфіку, проте загальною тенденцією є вагома роль банківських установ у розвитку такого ринку. В Україні спостерігаємо подібну ситуацію. Фактично в нашій державі на сьогодні банки є монополістами серед комерційних структур у сфері надання позик для придбання економічними суб'єктами об'єктів нерухомості. Окреслене підвищує інтерес до діяльності цих установ на ринку іпотечного кредитування, визначення специфічних рис та сучасних умов надання позик фізичним особам.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вивченням питань щодо розвитку іпотечного кредитування в Україні присвячено значну кількість наукових робіт як вітчизняних, так і закордонних учених. До науковців, які зробили найбільший внесок у розвиток теоретичних, методичних та прикладних положень дослідження стану окресленого виду кредитування, варто віднести таких: К. Борисюк, Д. Волковський, Б. Гнатківський, І. Григорук, Ю. Довгаль, О. Євтух, В. Жданов, А. Зеленєєв, Е. Коренний, В. Меркулов, О. Новак, О. Петрук, Н. Проскуракова, В. Савич, Л. Свистун, В. Тимофеев, D. Douglas, M. Ermilova, V.-D. Itzhak, P. Morgan, V. Nikeriasova, A. Gene, A. Sumit, Y. Zhang, Z. Zhihua. Велику увагу вивченню особливостей функціонування банків на ринку іпотечного кредитування у своїх працях приділили І. Андреева, О. Гамкало, С. Запорожець, В. Прокопенко.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Проте, незважаючи на численні напрацювання вчених у сфері дослідження основних тенденцій розвитку іпотечного ринку України, функціонування банківських установ на ньому, поглиблення вимагають питання загальної оцінки цілісної системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб, аналізу сучасних умов надання іпотечних кредитів фізичним особам, які пропонуються банківськими установами.

**Мета статті.** Основною метою роботи є проведення аналізу сучасного стану функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні та виокремлення основних особливостей її розвитку.

**Виклад основного матеріалу.** Насамперед перед дослідженням визначимо сутність категорії система банківського іпотечного кредитування фізичних осіб. У статті, враховуючи результати аналізу численних наукових праць із системного аналізу, вивчення тенденцій функціонування іпотечного ринку, особливостей діяльності банківських установ на ньому, окреслену систему будемо розглядати як цілісний об'єкт дослідження, частину кредитної системи країни, сукупність банківських установ та фізичних осіб, які взаємодіють між собою в процесі руху фінансових ресурсів від цих фінансових посередників до їхніх клієнтів на основі строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, і який взаємодіє з іншими системами та метою його функціонування є підвищення спроможності громадян купувати власне житло за позикові кошти банківських установ [1; 16; 17].

Отже, проведемо аналіз сучасного стану системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб. На рис. 1 наведено відповідні дані про надання позик банками на придбання власного житла громадянами. Відповідно, наприкінці 2018 р. в Україні було надано таких послуг на загальну суму 42,31 млрд грн. Зауважимо, що це найменший показник, за винятком 2017 року, за останні десять років. Інформація рис. 1 підтверджує складну ситуація на цьому ринку та поступове зниження його обсягів. Навіть у найбільш складних економічних умовах 2013-2014 років ринок розвивався більш динамічно й демонстрував у 2014 році позитивну динаміку.

Фактично, порівнюючи дані 2018 року з докризовими показниками 2008 року – період найбільш активного розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб, зауважимо, що зниження обсягів в абсолютній величині цього показника становить 101,11 млрд грн, що у більше ніж 3,39 раза. Фінансово-економічна криза 2008-2009 років призвела до значних диспропорцій розвитку окресленої системи, мала руйнівний характер для її подальшого функціонування і після цього періоду дана система не відновила темпи свого розвитку.

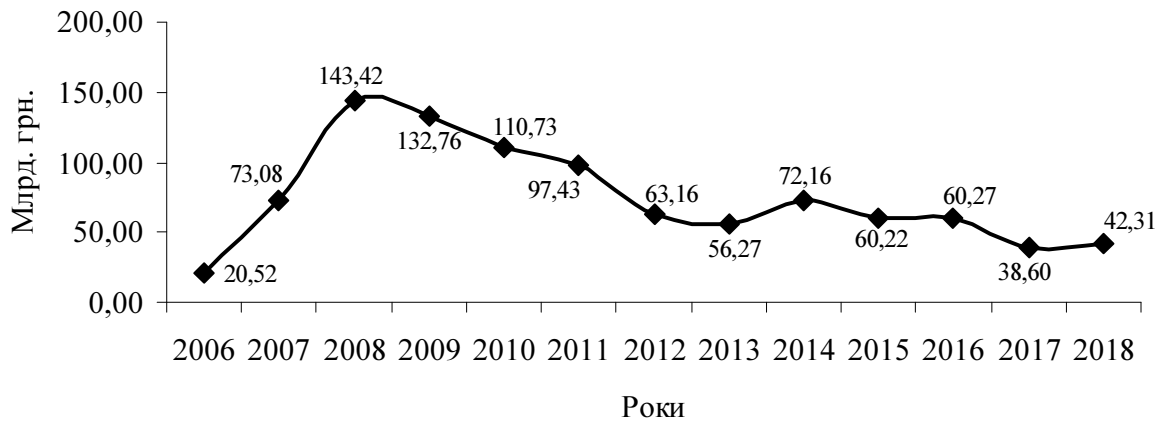


Рис. 1. Обсяги банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні

Джерело: побудовано за даними НБУ: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2) [2].

Таким чином, дані рис. 1 свідчать про існування глибокої кризи на ринку іпотечного кредитування в Україні, що впливає і на спроможність громадян купувати житло та підвищувати власний рівень соціально-економічного забезпечення. Такий висновок підтверджується і відносними показниками приросту обсягів банківських іпотечних кредитів населенню. Відповідна інформація представлена на рис. 2.

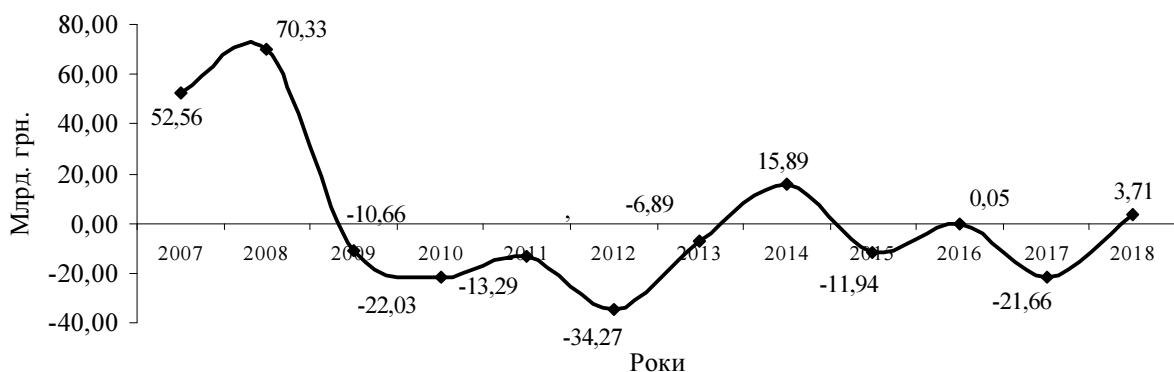


Рис. 2. Приріст обсягів банківських іпотечних кредитів фізичним особам

Джерело: побудовано за даними НБУ: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2) [2].

Отже, рис. 2 наглядно демонструє ті періоди, в яких відбувалися позитивні тренди в системі банківського іпотечного кредитування фізичних осіб. Як бачимо, період 2007-2018 років може бути охарактеризований як стрімке падіння обсягів такого виду кредитування без зміни його тренду і сьогодні. Навіть ті позитивні зміни, що відбувалися в окресленому періоді, можна пояснити тим, що база порівняння була низькою і тому певна активізація банків у цій сфері кредитування одразу призводила до зростання показника загального обсягу цього виду іпотечних кредитів.

Проаналізуємо тепер зв'язок між обсягами банківських іпотечних кредитів та загальним обсягом виданих цими установами позик населенню. На рис. 3 наведено дані взагалі про обсяги кредитування фізичних осіб комерційними банками у 2006-2018 роках.

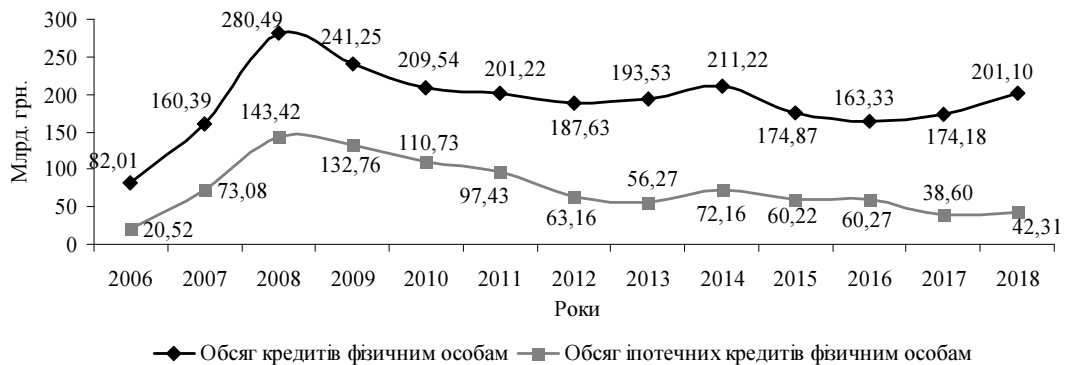


Рис. 3. Обсяг виданих банками кредитів фізичним особам та банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні

Джерело: побудовано за даними НБУ: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2) [2].

Відповідно, спостерігаємо, що протягом 2006-2008 років в Україні спостерігався був кредитування, а вже після кризового 2008 року відбулося поступове зниження обсягів виданих кредитів. Причинами такої ситуації було підвищення вимог банків до позичальників, зниження кредитоспроможності фізичних осіб, погіршення фінансового стану банків та поступове зменшення кредитування економічних суб'єктів. Проте з 2012 року відбувалися процеси відновлення надання позик цими установами, які протягом 2009-2012 років змогли стабілізувати ситуацію з власною фінансовою стійкістю, підвищити рівень капіталізації, провести серйозну роботу з боргами за кредитами та розробити, з урахуванням власного досвіду, нові кредитні продукти.

Криза 2014 року знову призвела до спаду рівня кредитування фізичних осіб до показника 2007 року. За десять років його значення не опускалося до такого рівня. Невелике зростання обсягів виданих позик фізичним особам спостерігаємо у 2015-2018 роках. Однак, наприклад, цей показник у 2018 році відповідає значенню 2011 року. Таким чином, можна констатувати значну кризу на ринку кредитних послуг України.

Дані рис. 3 також дають змогу зробити висновок про схожі тренди обсягу виданих банками іпотечних кредитів фізичним особам та загальним портфелем виданих цим економічним суб'єктам позик. Це свідчить, що до 2011 року в кредитному портфелі фізичних осіб у банків значна питома вага належала іпотечним позикам. Підтвердженням цьому є інформація рис. 4.

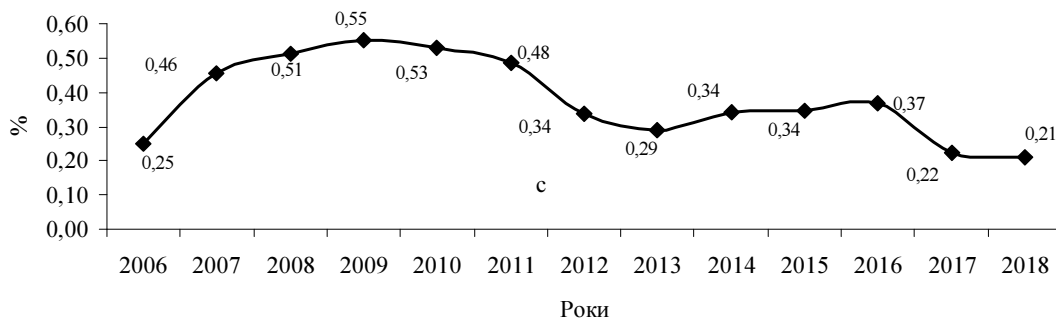


Рис. 4. Питома вага банківських іпотечних кредитів у загальному обсязі позик фізичним особам

Джерело: складено авторами.

Зокрема, дані рис. 4 показують, яку роль іпотечні кредити відігравали в загальному обсязі виданих позик фізичним особам. До 2011 року їхня питома вага була дійсно значною. Фактично в цей період у загальному портфелі кредитів, що були видані банками населенню, позики на придбання житла становили майже 50,0 %. До 2011 року, як свідчить інформація рис. 4, ще більше: у 2008 – 51,0 %, а у 2009 році – 55,0 %. Враховуючи такий стан, цілком логічно, що ринок кредитних послуг у 2008-2009 роках почав значний спад за обсягами виданих позик, оскільки світова криза почалася саме на іпотечних ринках. Девальвація національної валюти до 8,0 грн за один долар призвела до масового неповернення позик, а отже, і деструктивного впливу на функціонування всієї банківської системи та різкого згортання іпотечного кредитування в Україні. Відповідно, на фоні повної зупинки видачі таких кредитів та поступового повернення громадянами вже отриманих позик, портфель іпотечних кредитів почав скорочуватися і відбувався процес зниження його ролі у формуванні загального обсягу кредитів, що видавалися банками фізичним особам. У 2013 році питома частка становила вже 29 %, тобто з 2009 року зниження відбулося майже вдвічі. Починаючи з 2014 року частка іпотечних кредитів почала збільшуватися. Однак це відбувалося, скоріше, ситуативно, оскільки у 2018 році вона становила 21 %, що є найнижчим показником за весь період, який аналізується. Отже, можна зробити висновок, що загальний стан системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб на сьогодні залишається в Україні дуже складним.

Зауважимо також, що якщо тренд загально обсягу банківських кредитів фізичним особам після 2008 року знижувався поступово й у 2014 році зростав із періодичним збільшенням у 2015–2018 роках, то на цьому фоні обсяг іпотечних кредитів знижувався стрімкими темпами. Така ситуація свідчить, що банки після глибокої іпотечної кризи почали розробляти нові банківські продукти в інших сферах ринку кредитних послуг і переорієнтували власну діяльність на видачу споживчих позик населенню, надання кредитних карт, позик готівкою і т. ін. Завдяки цьому зниження обсягу виданих кредитів фізичним особам відбулося не так катастрофічно порівнюючи із ситуацією з іпотечними позиками.

Проаналізуємо портфель іпотечних кредитів банків, які були видані населенню, за видами валюти. Відповідна інформація представлена на рис. 5. Одразу зауважимо, що перманентні кризи на ринку фінансових послуг в Україні, які завжди супроводжуються значною девальвацією національної валюти, катастрофічно позначається на розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб, особливо на реальних показниках її функціонування. Таким чином, у 2018 році в Україні було видано іпотечних кредитів на загальну суму 1,53 млрд дол. США, що в порівнянні з даними 2008 року є нижчими більше ніж у 13 разів. Отже, за останні тринадцять років в Україні реальні обсяги банківського іпотечного кредитування суттєво знизилися, враховуючи, що в переважній більшості випадків населення при продажу, купівлі житла орієнтується на курс долара, а ціна нерухомості завжди прив'язується до цієї валюти.

Зауважимо також, що значний спад реальних обсягів зазначеного виду кредитування відбувається у 2008–2013 році. Надалі, уже при низьких темпах зростання, спостерігаємо поступове й подальше зниження обсягів іпотечних кредитів, номінованих у доларах США. Навіть при незначному ситуативному пожвавленні ринку іпотечного кредитування у 2013–2018 роках, висновки про що можна зробити, оперуючи статистичними даними, обсяги іпотечних кредитів постійно знижувалися і навіть швидшими темпами, ніж зменшувалися обсяги виданих кредитів банківських установ. Це пов'язано з тим, що на зростаючому іпотечному ринку, при незначних обсягах банківського іпотечного кредитування при високій девальвації національної валюти отримуємо дуже низький показник реальних обсягів отриманих фізичними особами позик від банківських установ на придбання житла.

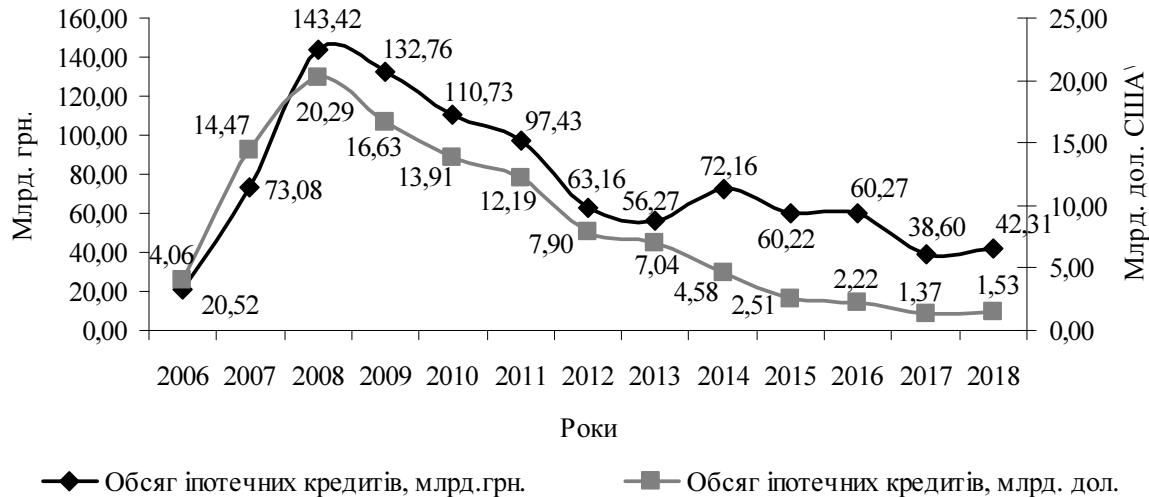


Рис. 5. Обсяг виданих банківських іпотечних кредитів фізичним особам у різних валютах

Джерело: побудовано за даними НБУ: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2) [2].

Отже, дані рис. 5 дають змогу зрозуміти, що навіть при позитивному розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб при низькій паритетній можливості гривні, досягти дійсно активного розвитку такої системи не можливо. Наявність тісної кореляції між цими показниками є об'єктивно існуючим чинником. Особливо така ситуація є характерною і для вітчизняного іпотечного ринку і для банківської системи України загалом. Це зумовлено тим, що в докризовий період банки з іноземним капіталом, які створювалися у 2006–2008 роках, активно кредитували іпотечні позики фізичним особам, оскільки вони мали можливість залучати кошти від власних материнських компаній на дуже привабливих умовах і під низьку відсоткову ставку (що є притаманним банківським системам розвинутих країн), а надавали ці позики українцям під підвищені відсотки.

З урахуванням того, що ринок споживчого кредитування не був надто розвинутим і в його межах існувала більш жорстка конкуренція між банківськими установами, кредитними спілками та іншими фінансовими компаніями, банки з іноземним капіталом сфокусували увагу на іпотечному ринку, де можна видавати позики великими сумами і на довгостроковий період. Платіжна дисципліна на той час у більшості українців була на високому рівні, середній дохід громадян дозволяв їм отримувати такі позики і при цьому задовольняти свої першочергові життєві потреби.

Відсутність тривалого періоду будь-яких потрясінь у межах світової фінансової системи призвело до того, що значна кількість фінансових установ також зменшила власні вимоги до позичальників і сформувався тренд серед менеджерів банків – досягнути виключно максимальних обсягів продажу іпотечних кредитів. Надалі така ситуація і призвела до серйозної і складної іпотечної кризи в Україні. Відповідно, фізичним особам кредити надавалися в доларах США та інших валютах, і у подальшому при зростанні курсу гривні з 5,05 до майже 8,0 грн, тобто на 60 %, значна кількість громадян, які не мали надходжень у валюті, змушені були вже в гривнях сплачувати значно більші щомісячні платежі. Для багатьох така ситуація стала критичною. Масове неповернення позик змусило банки витратити значні обсяги фінансових ресурсів на подолання цієї ситуації, створити нові департаменти боротьби з проблемною заборгованістю, списати безнадійні кредити, докапіталізувати обсяги власного капіталу.

На рис. 6 наведено дані про обсяг виданих іпотечних позик фізичним особам банківськими установами у 2006-2018 роках та про вартість національної валюти в порівнянні з доларами США.



Рис. 5. Тренди обсягу виданих банківських іпотечних кредитів фізичним особам та курсу гривні щодо долара США

Джерело: побудовано за даними НБУ: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2) [2].

З інформації рис. 5 можемо зробити висновок, що у 2006-2013 роках в Україні при незначній девальвації (порівняно) національної валюти (з 5,05 до 7,99 грн за 1 дол. США) відбулося стрімке зростання ринку іпотечного кредитування фізичних осіб. У підсумку стагнація цього ринку призвела до того, що при дуже значній девальвації гривні у 2013-2018 роках (із 7,99 до 27,69 грн за 1 дол. США), розвиток окресленого ринку продовжував спадати, але темпи такого процесу були набагато нижчими. І хоча у відносному значенні показники дуже схожі, у 2013 році в порівнянні з даними 2008 року обсяг іпотечних кредитів знизився у 2,4 раза, а у 2018 році в порівнянні з даними 2013 року – у 1,7 раза. Проте в абсолютних значеннях це взагалі різні показники: 2008-2013 роки – зниження на 87,15 млрд грн, 2018–2013 роки – спад на 29,85 млрд грн.

Також зазначимо, що після 2008-2009 років банки в переважній більшості випадків валютні кредити почали надавати лише тим фізичним особам, які могли довести, що вони дійсно мають можливість отримувати дохід у валюті, для решти клієнтів було прийнято заборону. У 2011 році вже Верховна Рада України прийняла закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг» [3], який вніс зміни до закону України «Про захист прав споживачів», у якому було заборонено надавати банкам валютні позики взагалі. Пізніше всі ці норми були перенесені до Закону України «Про споживче кредитування», де у 3 п. 4 ст. зазначено, що «надання (отримання) споживчих кредитів в іноземній валюті на території України забороняється», а споживчий кредит трактується як грошові кошти, що надаються споживачу (позичальникові) на придбання товарів (робіт, послуг) для задоволення потреб, не пов'язаних з підприємницькою, незалежною професійною діяльністю або виконанням обов'язків найманого працівника [4], тобто іпотечний кредит входить до цієї групи позик.

Розглянемо тепер види валют, у яких фізичні особи були схильні отримувати іпотечні позики від банківських установ ще до заборони операцій на валютне кредитування. У табл. 1 наведено відповідну інформацію.

Таблиця 1

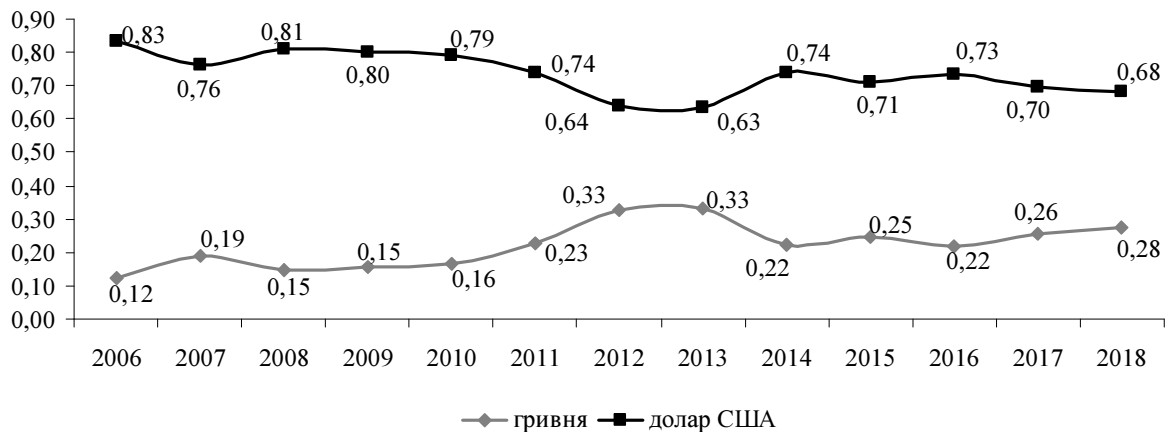
*Структура іпотечного портфеля банківських кредитів  
фізичним особам у розрізі валюти кредитування*

Види валют	2007	2008	2009	2010	2011	2012
гривня	13,73	21,35	20,54	18,10	21,94	20,67
долар США	55,74	116,18	106,42	87,82	72,01	40,45
євро	1,39	2,48	2,40	1,77	1,53	1,00
російський рубль	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
інші валюти	2,23	3,41	3,40	3,03	1,95	1,04
Види валют	2013	2014	2015	2016	2017	2018
гривня	18,64	16,17	14,88	13,26	9,90	11,68
долар США	35,69	53,31	42,80	44,27	26,93	28,88
євро	0,85	1,20	0,97	0,92	0,87	0,80
російський рубль	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
інші валюти	1,08	1,47	1,57	1,81	0,90	0,94
<b>Загальна сума іпотечних кредитів, млрд грн</b>	<b>73,08</b>	<b>143,42</b>	<b>132,76</b>	<b>110,73</b>	<b>97,43</b>	<b>63,16</b>

Джерело: побудовано за даними НБУ: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2) [2].

Отже, з даних табл. 1 можна зробити висновки, що найбільше банками на сьогодні іпотечних кредитів фізичним особам видано в іноземній валюті, а зокрема, у доларах США. У 2018 році такий обсяг становив 28,88 у гривневому еквіваленті за курсом НБУ. Обсяг кредитів у гривні за цей період становив 11,68 млрд грн. Зазначимо, що на кінець 2007 року пропорції між основними валютами були такими: долар США – 55,74 млрд грн, а 13,73 млрд грн було номіновано в гривнях.

На рис. 6 наведено інформацію про зміну питомих часток іпотечних позик, що номіновані в гривнях та доларах США і видані банками населенню.



*Рис. 6. Питома вага гривні та долара США у структурі портфеля банківського іпотечного кредитування фізичних осіб*

Джерело: побудовано за даними НБУ: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2) [2].

Представлені тренди підтверджують високий рівень сформованих іпотечних кредитів, які видавалися у доларах США. Незважаючи на те, що після заборони на валютні операції, з 2011 року стабільно відбулося зростання обсягів банківських іпотечних кредитів у гривні. Проте така ситуація тривала всього до 2013 року, після якого знову спостерігалось зростання іпотечних позик, які були номіновані в іноземній валюті.

Таку ситуацію можна пояснити таким чином. З 2014 року загальні обсяги, виданих іпотечних позик фізичним особам банками були перераховані за курсом НБУ і відображені на їхніх балансах. Відповідно, враховуючи, що до цього вже 3 роки



існувала заборона на кредитування у валюті, однак, девальвація гривні більше ніж у 3 рази призвела до того, що перерахунок старих валютних кредитів призвів до штучного зростання портфеля таких позик у перерахунок у гривню. Насправді, як вище зазначалося, обсяги іпотечних кредитів, якщо їх перевести в долари США, постійно знижуються. Відповідно, якщо більша частка кредитів в іноземній валюті, то більше зниження відбувається за рахунок зниження обсягів саме таких кредитів. Це ще раз підтверджує, що передусім знижується обсяг тієї частки портфеля банківського іпотечного кредитування фізичних осіб, що були видані у валюті, не списані, перераховані за новим курсом, реструктуризовані й погашаються клієнтами відповідно до умов кредитних договорів.

Проведемо аналіз виданих банками населенню іпотечних кредитів залежно від терміну таких позик. У табл. 2 представлені відповідні результати.

Таблиця 2

*Інформація про обсяги банківських іпотечних кредитів,  
що видані фізичним особам за термінами у 2006-2018 роках*

Рік	до 1 року	від 1 року до 5 років	понад 5 років	Усього
2006	317	20206	0	20523
2007	1490	12103	59491	73084
2008	3360	17391	122666	143416
2009	3421	14005	115332	132757
2010	3278	9828	97618	110725
2011	4676	9445	83309	97431
2012	2910	8269	51980	63158
2013	2564	6095	47611	56270
2014	3806	6428	61922	72156
2015	3546	4502	52167	60215
2016	3212	4374	52679	60265
2017	1659	2611	34330	38601
2018	1418	2517	38373	42308

Джерело: побудовано за даними НБУ: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2) [2].

Отже, дані табл. 2 свідчать, що більша частина іпотечних кредитів, що була видана фізичним особам банками, є довгостроковими, дуже незначний відсоток короткострокових позик. Така ситуація пояснюється самою сутністю іпотечного кредиту, який у переважній більшості випадків є позикою, яку надає фінансова установа на тривалий час. Окреслена її особливість зумовлює також значні ризики таких кредитів як для позичальників, так і для кредиторів. Зокрема, довгостроковий характер іпотечного кредитування пов'язаний із неспроможністю учасників таких позикових відносин адекватно та правильно оцінити стан макроекономічної ситуації в країні, передбачити зміну курсу національної валюти і т. ін. Також для кредитора ризики видачі іпотечних кредитів полягають у можливості виїзду платника за кордон, значним погіршенням його фінансового стану і неспроможністю виплачувати позику, виникненням проблем зі здоров'ям. Для позичальника безпосередньо іпотечні ризики полягають у виникненні складної політичної, економічної ситуації в країні, яка негативно вплине на його фінансовий стан та спроможність здійснювати виплати за позиками. Проте, незважаючи на високий рівень виникнення криз у довгостроковій перспективі, складну прогнозованість економічної ситуації в державі, комерційні банки в Україні здійснюють надання позик фізичним особам на придбання житла, однак обсяги такого кредитування є дуже незначними в порівнянні з попередніми роками масового іпотечного кредитування. Також варто зауважити, що для банків надавати іпотечні кредити вигідно у зв'язку з тим, що такі позики завжди є значними за обсягами і вимагають менших витрат на процес обслуговування клієнтів, ніж, наприклад, видача споживчих кредитів, які надаються незначними сумами різним клієнтам і, відповідно,

вимагають побудови іншого механізму обслуговування. Дані рис. 7 лише підтверджують вищенаведені висновки.

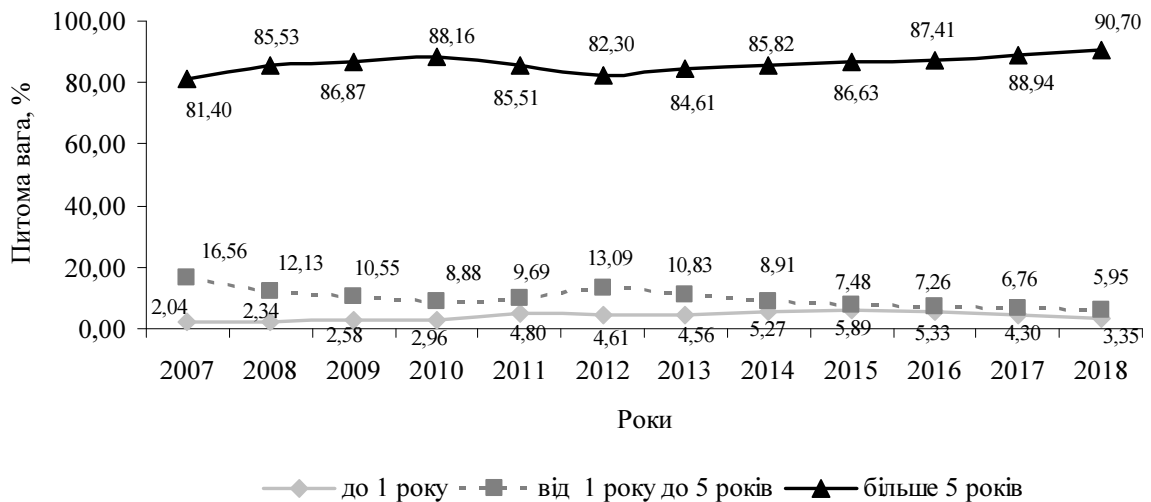


Рис. 7. Розподіл обсягу виданих банками іпотечних кредитів фізичним особам за терміном позики

Джерело: побудовано за даними НБУ: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2) [2].

Таким чином, довгострокове кредитування залишається найбільш популярним серед фізичних осіб видом кредитування купівлі житла. Зауважимо також, що значне зниження рівня соціально-економічного забезпечення населення України після 2014 року, зменшення реальних доходів на фоні складної макроекономічної нестабільності привели, відповідно, і до спаду попиту на нові іпотечні кредити, а ті з громадян, які все ж таки вирішили купити власне житло за допомогою позик банківських установ, обирали довгострокові програми іпотечного кредитування. Це підтверджується і статистичними даними. Зокрема, протягом 2013–2018 років відбувається поступове збільшення частки довгострокових іпотечних кредитів у загальному їх обсязі. Наприкінці 2018 року такий показник становив 90,7 % (рис. 7).

Важливим чинником розвитку банківського іпотечного кредитування в Україні є наявність у розпорядженні як позичальників, так і кредиторів інформації один про одного. Саме вичерпність таких даних та їх достовірність є основною умовою побудови надійних відносин на довгостроковій основі. Окреслена умова є важливим чинником формування саме довірчих відносин між цими економічними учасниками, що є запорукою якості їх взаємодії. Враховуючи окреслене, проведемо дослідження наявності даних про умови іпотечних продуктів на сайтах провідних вітчизняних банків, до числа яких було віднесено такі: «ПриватБанк», «ОщадБанк», «Креді Агріколь», «Укргазбанк», «КредоБанк», «VSBank». Результати такого аналізу представлені в табл. 3.

Усі іпотечні кредитори України намагаються надавати вичерпну інформацію щодо послуги іпотечного кредитування, а саме про умови отримання, відсоткові ставки, строки сплати, мінімальний аванс, графіки погашення, комісії, можливість рефінансування та пропонують різні варіанти кредитування відносно ринку нерухомості тощо. Проте серед усієї сукупності виділяються окремі банківські установи, наприклад, ПриватБанк, ОщадБанк, які пропонують додаткові послуги, а саме: проводять юридичний супровід клієнта для допомоги в оформленні іпотечного кредиту, роз'яснюють процес страхування життя та нерухомого майна, яке передається в заставу, роз'яснюють процес оцінки майна для клієнта, а також, використовуючи розвиток інформаційних технологій, надають можливість клієнту проаналізувати

якомога більшу сукупність варіантів кредитування за допомогою калькулятора вартості послуг, який враховує основні умови різних іпотечних продуктів.

Таблиця 3

*Інформація на сайтах банківських установ,  
що надають іпотечні кредити фізичним особам*

Наявність інформації про:	Приват Банк	Ощад Банк	Креді Агріколь	Укргаз Банк	Кредо Банк	VSBank
Умови отримання	+	+	+	+	+	+
Відсоткові ставки	+	+	+	+	+	+
Строки	+	+	+	+	+	+
Мінімальний аванс	+	+	+	+	+	+
Графіки погашення	+	+	+	+	+	+
Комісії	+	+	+	+	+	+
Страховання	+	+	+	-	-	-
Оцінювання нерухомості	-	+	-	-	-	-
Юридичний супровід	+	+	+	+	-	-
Калькулятор вартості послуг	+	-	-	-	-	-
Відгуки	+	-	-	-	-	-
Можливість рефінансування	+	+	+	+	+	+
Варіативність залежно від виду ринку	+	+	-	+	+	+
Термін існування фінансової установи	+	+	+	+	+	+
Інформація про кінцевих власників фінансової установи	+	+	-	-	-	-
Рейтинг фінансової установи	+	+	-	-	-	-
Кількість виданих іпотечних кредитів	-	-	-	-	-	-

Джерело: складено авторами на основі [5–10].

Також важливою умовою підвищення якості обслуговування клієнтів у сфері надання іпотечного кредитування є надання можливості залишати їм власні відгуки про роботу фінансової установи, існування такої інформації дозволяє майбутнім споживачам більш виважено та обдуманно укласти договір кредитування на придбання житла. Таку можливість на сьогодні пропонує ПриватБанк. Варто зауважити, що при цьому банк не прибирає у штучному режимі негативні відгуки, залишаючи лише прийнятні для нього поради. Це свідчить про те, що банк усвідомлено бажає покращити власну роботу в цій сфері й побудувати довірчі відносини з наявними та потенційними клієнтами.

З огляду на проведений аналіз існування інформації про базові умови надання кредитів для фізичних осіб, цікавими стають питання сутності цих умов, оскільки для клієнтів така інформація є першочергово важливою для прийняття власних рішень про отримання кредиту на придбання житла. У табл. 4 наведено інформацію про основні умови іпотечних кредитів, які на сьогодні пропонують вітчизняні банки фізичним особам.

Таблиця 4

*Пропозиції банківських іпотечних кредитів фізичним особам в Україні*

Пропозиція фінансової установи	Приват Банк	Ощад Банк	Креді Агріколь	Укргаз Банк	Кредо Банк	VSBank
Строки, роки	20	30	20	20	20	20
Річна відсоткова ставка, %	19,9	21	плаваюча	18,9	19	23
Мінімальна сума, тис. грн	150	-	-	-	-	-
Максимальна сума, тис. грн	-	-	-	1500	-	-
Мінімальний аванс, %	25	10-30	50	20-30	15-30	0-40
Комісії, %	додаткові	1	1	0,7	0,99	-
Страхові платежі, %	1	0,65	0,3	0,7	3,4	0,5

Джерело: складено авторами на основі [5-10].

Таким чином, враховуючи дані табл. 4, можна констатувати, що на сьогодні в Україні комерційні банки пропонують досить широкий спектр різних іпотечних

продуктів для фізичних осіб. Зазвичай кількість таких програм є меншою за пропозиції споживчого кредиту або позики готівкою. Також наявність на сайтах комерційних банків цих даних свідчить про їхню готовність видати клієнту відповідний кредит і розглянути його заявку. Відмінність між умовами іпотечного кредитування між різними банками дійсно ускладнює для клієнта процес вибору іпотечного продукту, оскільки остаточне рішення залишається за ним, а обчислити всі нюанси кожного кредиту інколи досить складно.

Непростим завданням залишається для фізичних осіб обрати з наявних варіантів той, за яким вони менше будуть виплачувати доходи банку і платити за відсотки. Наявність додаткових одноразових, щомісячних комісій, та високі розміри штрафів і пені інколи не дозволяють об'єктивно визначити реальну вартість позики, хоча банки її і повинні озвучувати клієнтам перед підписанням позики. У Законі України «Про споживче кредитування» зауважується, що «реальна річна процентна ставка – загальні витрати за споживчим кредитом, виражені в процентах річних від загального розміру виданого кредиту», проте, наприклад, штрафні санкції до цієї категорії не входять, оскільки вони настають у випадку вже порушення кредитної угоди позичальником [4]. Однак інколи їхній розмір є незіставними з іншими платежами. Враховуючи, що іпотечне кредитування є довгостроковим видом позики, ймовірність, що клієнт у такому періоді затримає платіж досить висока.

Для порівняння сучасних умов іпотечного кредитування, що пропонуються банківськими установами в Україні для фізичних осіб, було проведено дослідження умов надання цих видів кредитів іноземними банківськими установами. Результати такого дослідження представлені у табл. 5. Отже, порівнюючи пропозиції цього виду кредитування вітчизняних та іноземних банків варто відмітити наявність значної різниці в умовах пропонованих іпотечних продуктів. Насамперед, відсоткові ставки в іноземних банках є незначними. В Україні такі відсотки у 5 і більше разів перевищують показники зарубіжним банківських установ, що є надто глибоким розривом. Також досить помітною є різниця в початковому внеску, який необхідно зробити майбутньому власнику житла, щоб отримати позику. Якщо в переважній більшості іноземних банків це 10-20 %, то деякі вітчизняні установи вимагають від 15 і до 50 % від вартості житла, що також ускладнює для фізичних осіб можливість придбати житло в кредит. Відмінними є розміри і страхових платежів при оформленні іпотечного кредиту. В українських банках їх середній показник становить за даними табл. 4 приблизно 1,09 % від початкової суми, тоді як в іноземних банківських установах – в середньому 0,042 %. Різниця суттєва, враховуючи, що іпотечні кредити за своїм обсягом є значними.

Таблиця 5

*Умови надання іпотечних кредитів фізичним особам  
іноземними фінансовими компаніями*

Пропозиція фінансової установи	McGlobe Mortgage Group	Earnest Home LLC	LoanLock	One West Bank	Better Mortgage Inc
Строки, роки	30	30	20	15	10
Річна відсоткова ставка, %	4,375	4,25	4,125	3,85	3,625
Мінімальний аванс, %	10	10	10	20	20
Страхування, %	0,04	0,04	0,03	0,05	0,05
Інші платежі, %	0,11	0,12	0,1	0,12	0,12
Фіксованість ставки	+	+	+	+	+
Можливість рефінансування	+	+	+	+	+

Джерело: складено авторами на основі [11–15].

Отже, аналізуючи пропозиції вітчизняних та іноземних банків щодо іпотечних продуктів для фізичних осіб, зауважимо, що найбільш привабливими, безперечно, є пропозиції зарубіжних банківських установ і не лише за розмірами відсотків, але й закладеною в них стабільністю і незмінністю умов. Пропозиції, що існують на ринку іпотечного кредитування у зарубіжних країнах, є привабливими і з позиції внесення власної частки клієнта, яка є меншою, незначними обсягами інших платежів.

Відповідно, вітчизняні економічні реалії безпосередньо впливають на розбудову всього національного господарства і фінансового ринку також. Несприятливі умови іпотечного кредитування безпосередньо пов'язані з макроекономічною ситуацією в Україні. Банківські установ не бажають ризикувати, надаючи кошти в довгострокове кредитування, і формують власні іпотечні позики загалом для фінансово стійких, спроможних до виплат клієнтів зі значним рівнем доходів. На сьогодні в Україні таких громадян невелика кількість. Саме це обумовлює те, що здебільшого іпотечні кредити беруться в разі необхідності отримати незначні додаткові надходження для придбання і клієнти розраховують їх повернути в найближчі роки. Відповідно окреслена ситуація вимагає впровадження заходів для її зміни, активізації функціонування всієї системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб.

**Висновки і пропозиції.** У статті розглянуто сучасний стан системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. Основна увага була сфокусована на визначенні базових трендів розвитку такої системи, яку у статті розглянуто як цілісний об'єкт дослідження, частина кредитної системи країни, сукупність банківських установ та фізичних осіб, які взаємодіють між собою в процесі руху фінансових ресурсів від цих фінансових посередників до їхніх клієнтів на основі строкowości, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, і який взаємодіє з іншими системами та метою його функціонування є підвищення спроможності громадян купувати власне житло за позикові кошти банківських установ.

Аналіз базових положень оцінки трендів розвитку банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні дав змогу встановити існування кризового стану на ринку іпотечних позик, який зумовлений впливом низки економічних та політичних факторів. Насамперед, найбільш деструктивний вплив на розвиток такого ринку був здійснений фінансово-економічною кризою 2008–2009 років, після якої дуже динамічний розвиток зазначеної вище системи змінився різким спадом її темпів функціонування. Подальше поступове відновлення процесів надання іпотечних кредитів фізичним особам банківськими установами було призупинено кризою 2014–2015 років, унаслідок якої в Україні відбулася значна девальвація національної валюти, що призвело до зростання вартості житла, оскільки ціни на нього завжди реально оцінювалися в доларах США. Несприятлива макроекономічна політика та погіршення соціально-економічного становища громадян зі зниженням рівня їхньої купівельної платоспроможності призвело до ще більшого поглиблення і так кризового стану, у якому на сьогодні перебуває вся система банківського іпотечного кредитування фізичних осіб. Розвиток такої системи надалі виключно пов'язаний із нормалізацією фінансового стану в державі, використанням органами державної влади стимулюючих заходів для підвищення рівня кредитування в Україні з поступовим забезпеченням фінансової здатності громадян придбавати довгострокові іпотечні продукти банків.

#### Список використаних джерел

1. Дубина М. В. Механізм розвитку ринку фінансових послуг на основі інституту довіри: теорія, методологія, практика: монографія. Чернівці: ЧНТУ, 2018. 668 с.
2. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України). *Офіційний сайт Національного Банку України*. URL: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2).

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг: Закон України від 22.09.2011 № 3795-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3795-17#o2>.

4. Про споживче кредитування: Закон України від 15.12.2016 № 1734-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19#n233>

5. Сайт АБ «УкрГазбанк». URL: <https://www.ukrgasbank.com>.

6. Сайт АТ «ОщадБанк». URL: <https://www.oschadbank.ua/ua>.

7. Сайт ПАТ «ВІЕС Банк». URL: <http://www.vsbank.ua>.

8. Сайт ПАТ «Креді Агріколь Банк». URL: <https://credit-agricole.ua>.

9. Сайт ПАТ «КредоБанк». URL: <https://www.kredobank.com.ua>.

10. Сайт ПАТ «ПриватБанк». URL: <https://privatbank.ua>.

11. Сайт Better Mortgage Inc. URL: <https://better.com>.

12. Сайт Earnest Home LLC. URL: <https://www.earnest.com>.

13. Сайт LoanLock. URL: <https://www.loanlock.com>.

14. Сайт McGlone Mortgage Group. URL: <https://mcglonemtg.com>.

15. Сайт OneWestBank. URL: <https://www.onewestbank.com>.

16. Шишкіна О. В., Дубина М. В. Гроші та кредит: навч. посіб. Чернігів: Видавець Брагинець О. В., 2016. 692 с.

17. Shkarlet S. M., Gonta O. I., Dubyna M. V. Peculiarities of system approach use to cognition of economic phenomena. *Scientific bulletin of Polissia*. 2016. № 4 (8), Vol. 1. P. 9–17.

### References

1. Dubyna, M. V. (2018). *Mekhanizm rozvytku rynku finansovykh posluh na osnovi instytutu doviry: teoriia, metodolohiia, praktyka [Mechanism of the Financial Services Market Development on the Basis of the Institute of Trust: Theory, Methodology, Practice]*. Chernihiv: ChNTU [in Ukrainian].

2. Kredyty, nadani depozytnymu korporatsiiamy (krim Natsionalnoho banku Ukrainy) [Loans granted by depository corporations (the National Bank of Ukraine)]. <https://bank.gov.ua>. Retrieved from [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#2](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2).

3. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vrehuliuвання vidnosyn mizh kredytoramy ta spozhyvachamy finansovykh posluh [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Regulating Relations between Creditors and Financial Service Consumers]. № 3795-VI (on September 22, 2011). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3795-17#o2>.

4. Pro spozhyvche kredyтування [On consumer lending]. № 1734-VIII (on November 15, 2016). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19#n233>.

5. Sait AB «Ukrhazbank» [Site of JSB «UKRGASBANK»]. Retrieved from <https://www.ukrgasbank.com>.

6. Sait AT «OshchadBank» [Site of JSC «OschadBank»]. Retrieved from <https://www.oschadbank.ua/ua>.

7. Sait PAT «VIEs Bank» [Site PJSC «VIEs Bank»]. Retrieved from <http://www.vsbank.ua>.

8. Sait PAT «Kredi Ahrikol Bank» [Site of JSC «Credit Agricole»]. Retrieved from <https://credit-agricole.ua>.

9. Sait PAT «KredoBank» [Site of PJSC «KredoBank»]. Retrieved from <https://www.kredobank.com.ua>.

10. Sait PAT «PryvatBank» [Site of PJSC «PrivatBank»]. Retrieved from <https://privatbank.ua>.

11. Sait Better Mortgage Inc. Retrieved from <https://better.com>.

12. Sait Earnest Home LLC. Retrieved from <https://www.earnest.com>.

13. Sait LoanLock. Retrieved from <https://www.loanlock.com>.

14. Sait McGlone Mortgage Group. Retrieved from <https://mcglonemtg.com>.

15. Sait OneWestBank. Retrieved from <https://www.onewestbank.com>.

16. Shyshkina O. V., Dubyna M. V. (2016). *Hroshi ta kredyt [Money and credit]*. Chernihiv: Vydavets Brahynets O. V. [in Ukrainian].

17. Shkarlet, S. M., Gonta, O. I., Dubyna, M. V. (2016). Peculiarities of the System Approach Use to Cognition of the Economic Phenomena. *Scientific bulletin of Polissia*, 1 (4 (8)), 9–17 [in English].

Дубина Максим Вікторович – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка, 95, м. Чернігів, 14035, Україна).

**Дубина Максим Викторович** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов, банковского дела и страхования, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко, 95, г. Чернигов, 14035, Украина).

**Dubyna Maksym** – PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Department of Finance, Banking and Insurance, Chernihiv National University of Technology (95 Shevchenka Str., 14035 Chernihiv, Ukraine).

**E-mail:** maksim-32@ukr.net; mvdubyna@gmail.com

**ORCID:** 0000-0002-5305-7815

**Разгуліна Наталія Олександрівна** – здобувач кафедри фінансів, банківської справи та страхування, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка, 95, м. Чернігів, 14035, Україна).

**Разгулина Наталия Александровна** – соискатель кафедры финансов, банковского дела и страхования, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко, 95, г. Чернигов, 14035, Украина).

**Razghulina Nataliia** – candidate of Department of Finance, Banking and Insurance, Chernihiv National University of Technology (95 Shevchenka Str., 14035 Chernihiv, Ukraine).

**Маруга Олександр Миколайович** – студент, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка, 95, м. Чернігів, 14035, Україна).

**Маруга Александр Николаевич** – студент, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко, 95, г. Чернигов, 14035, Украина).

**Maruha Olexandr** – student, Chernihiv National University of Technology (95 Shevchenka Str., 14035 Chernihiv, Ukraine).

**E-mail:** alexmaruga911@gmail.com