

УДК 347.798.:336.12

РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Браїлко А.Р.

ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК»

У статті досліджено тенденції процесів, що відбувалися в українській економіці, зокрема на ринку іпотечного кредитування у період 2012-2015 рр. Подано оцінку сучасного стану та перспективи розвитку іпотеки в Україні.

Ключові слова: інвестиції, іпотечне кредитування, іпотека, позика, іпотечний ринок.

Постановка проблеми. Іпотечне кредитування є важливим складовим економіки будь якої країни. Іпотечний ринок займає важливе місце серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки. Застосування іпотеки дає також соціальний та економічний ефект. За допомогою іпотечних фінансових інструментів достатньо збільшуються активи різних суб'єктів ринку – від окремого громадянина та сім'ї до держави в цілому. Також за рахунок іпотеки здійснюється інвестування реального сектора економіки та збільшення його капіталу і внаслідок цього забезпечується стабільне зростання доходів в різних галузях економіки, що є актуальним на сьогоднішній день.

Висока організація ринкової економіки неможлива без широкого використання іпотеки, зокрема застави земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою забезпечення зобов'язань боржників. Іпотечні відносини міцно пов'язані з інвестиціями та відіграють особливо велику роль у будівництві та сільському господарстві.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні має ряд проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування.

Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, які потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від західних країн у сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем.

Аналіз останніх публікацій і досліджень. Проблемам розвитку іпотечного кредитування в Україні присвячені роботи вітчизняних та зарубіжних економістів та фінансистів.

Серед іноземних вчених, праці яких присвячено проблемам розвитку іпотечного кредитування, є такі як Ф. Мишкін [7], Р. Міллер [9], Л. Гітман [5], Д. Ван Хуз [9], Ф. Фабоці [11] та ін. Серед вітчизняних дослідників відмічено праці О. Євтуха [6], Т. Ковальчука [8], Б. Луціва [13], М. Савлука [10], С. Юргелевича [12] та ін. Однак, низка важливих питань теоретико-методологічного та практичного спрямування сучасного розвитку іпотечного кредитування залишаються не розглянутими.

Невирішені раніше частини загальної проблематики. Зазначимо, що зрозумілим є те, що процес іпотечного кредитування дозволить вирішити низку досить актуальних соціальних та економічних проблем у суспільстві:

1. Отримає розвиток довгострокове житлове іпотечне кредитування;
2. Отримує рішення питання кредитних ресурсів для підприємств агропромислового комплексу;
3. Розвиток іпотечного кредитування сприяє появі можливості суттєвих якісних зрушень в економіці держави загалом.

На даний час в Україні залишаються не вирішеними проблеми, які знижують можливість використання іпотечного кредитування в повному обсязі.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження теоретичної проблеми іпотечного

кредитування, аналіз стану та можливі шляхи розвитку іпотечного ринку України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням низки проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування. При цьому, слід зазначити, що цілком зрозумілим є те, що процес іпотечного кредитування дозволить вирішити ряд досить актуальних соціально-економічних проблем суспільства [4].

Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні можна поділити на такі складові: проблеми державного регулювання, інституційні проблеми та кадрові проблеми.

Проблемами державного регулювання можуть виступати:

- малоєфективна непередбачувана довготривала і витратна для кредитора процедура звернення стягнення на предмет іпотеки за рішенням суду чи виконавчого напису нотаріуса;
- недосконалість правової бази;
- відсутність в державі централізованої і доступної громадської системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно і на землю.

Інституційні проблеми поділимо на 3 складові, до яких входять такі схеми:

1. «Корпоративна» (безпосереднє залучення коштів громадян на фінансування будівництва житла):

- залежність джерел фінансування від короткострокових коливань ринкової кон'юнктури цін на житло та процентних ставок по кредитах;
- ризики інвесторів, що фінансують об'єкти незавершеного будівництва;
- недостатність механізмів, що забезпечують відповідальність виконання умов інвестиційних угод (в частині строків та якості будівництва);
- неможливість масового запровадження житлового іпотечного кредитування.

2. «Банківська» (надання банківських кредитів під заставу житла на цілі його купівлі та будівництва):

- валютизація ринку іпотечних кредитів, як перешкода в організації циклу рефінансування первинних іпотечних кредиторів з боку національних інвесторів;
- неприйнятні для більшості населення умови кредитування (щодо строків кредитування та процентних ставок по кредитах);
- короткострокові джерела фінансування довгострокових іпотечних активів первинних іпотечних кредиторів;
- невизначеність предмету іпотеки у вигляді незавершеного будівництва при кредитуванні на цілі фінансування будівництва житла.

3. «Дотаційна» схема (пільгові кредити на придбання житла за рахунок коштів Державного та місцевих бюджетів):

- наявність конкуренції ринковим структурам з боку держави;
- обмеженість кола осіб, які мають можливість скористатись своїм правом на отримання пільгового кредиту;
- обмеженість джерел фінансування та відсутність гарантій щодо їх довгостроковості;

- неможливість застосування фінансових інструментів для запровадження циклу рефінансування іпотечних кредитів;

- утримання установ, що видають та обслуговують пільгові кредити, здійснюється за рахунок коштів Державного та місцевих бюджетів.

- держава бере на себе ризики щодо можливості неповернення пільгових кредитів;

До кадрових проблем відносять:

- недостатність відповідних фахівців, а також управлінців кредитних установ, які безпосередньо займаються іпотечним кредитуванням;

- неадекватність системи фахової підготовки спеціалістів даного напрямку та відсутність системи підвищення кваліфікації таких спеціалістів.

Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, бачимо, що у сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно гострим і важливим завданням для подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є самостійним інститутом ринкової економіки, одночасно він сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури. Слід зазначити, що вирішення найбільш проблем іпотечного кредитування в Україні тісно пов'язане з вдосконаленням законодавчої бази. Побудова надійного законодавчого фундаменту для розвитку іпотеки в Україні повинно стати основою формування сучасних підходів до вирішення перелічених нами проблем іпотечного кредитування [1].

В умовах ризику наростання другої хвилі світової економічної кризи в 2004 році було створено Державну іпотечну установу (ДІУ), напрямком діяльності якої було іпотечне кредитування за рахунок державних коштів з метою зниження іпотечних ставок [2].

До кінця листопада 2012 року іпотечний ринок України ділився на два цінові сегменти – стандартні пропозиції банків і програми банків по співпраці з ДІУ. Практично протягом усього 2012 року рівень процентних ставок в першому сегменті перевищував рівень процентних ставок в останньому. Однак під кінець року загальна тенденція підвищення процентних ставок не обійшла стороною і Державну Іпотечну Установу. Так, 23 листопада 2012 року ставка рефінансування, яка більше року утримувалася на рівні 11% річних була збільшена відразу на третину, до 18% річних. Як наслідок, стрибок на 7 процентних пунктів поставив пропозиції за програмою ДІУ на один щабель зі звичайними банківськими кредитами і по суті, ставки в цих двох сегментах зрівнялися.

Протягом 2012 року середні процентні ставки по основних десяти і двадцяти річним термінам виростили на 4,06 і 5,29 процентних пункти відповідно, а максимальне значення ставки досягло 30% річних. На первинному ринку середні ставки терміном на 10 років становили на початок року 19,55%, на кінець 23,61%. Терміном на 20 років на початок року 17,89%, на кінець 23,18%. На вторинному ринку середні ставки терміном на 10 років становили на початок року 19,88%, на кінець року 23,27%. Терміном на 20 років 19,02%, на кінець року 22,89%. При цьому, довгострокові позики на 20 років скоротили розрив у вартості з десятирічними кредитами – різниця між ними

становить менш ніж піввідсотка. За підсумками 2012 року з повною впевненістю можна заявити, що рекордно висока вартість кредитних ресурсів обрушила і без того слабкий іпотечний ринок.

З початком 2013 року максимальна ставка по позиках опустилася до 24% реальних річних. Максимальна ж ставка на первинному ринку опустилася за рік з 33% до 25% реальних річних, а мінімальна – з 18% до 11% реальних річних. Втім, навіть такі ставки занадто великі для того, щоб бути привабливими для потенційних позичальників і оживити ринок.

Середня вартість кредитів на покупку житла на вторинному ринку за 2014 рік збільшилася порівняно небагато – в середньому на 10% від загального значення чи близько 2 процентних пунктів. Середня реальна ставка по іпотеці на покупку житла на вторинному ринку станом на 08 січня 2015 складала 24,3% річних за іпотекою строком на рік, 22,7% річних – терміном на 5 і 10 років, 22,9% річних – терміном на 15 років, 22,3% річних – терміном на 20 років.

У порівнянні з кредитами на покупку житла на вторинному ринку нерухомості первинний ринок подорожчав більше. За 2014 рік середні реальні ставки по іпотеці на покупку зросли на 2,4-3,7 процентного пункту і склали 21,3% річних по терміну на 5-10 років, 22,3% річних по терміну на 15 років і 21,9% річних по терміну на 20 років.

Ставка по рефінансуванню ДІУ в 2014 році залишалася колишньою – 15,3% річних. Практично не змінилася і реальна вартість пільгових кредитів, яка становить 16,3-19,3 річних. Незважаючи на стабільну вартість, обсяги пільгових кредитів з рефінансуванням Державної іпотечної установи в 2014 році продовжили зниження. Так, якщо в 2012 році ДІУ рефінансувала кредитів майже на 300 мільйонів гривень, то в 2013 році – на 145,2 мільйона гривень або 603 іпотечної позики, а в 2014 році – лише на суму трохи більше 100 мільйонів гривень або 355 іпотечних позик. Як і раніше, активів у ДІУ досить, і вони становлять понад 5 мільярдів гривень.

В 2015 році середня вартість кредитів на покупку житла на вторинному ринку становила 25-30% річних в залежності від терміну. При цьому за підсумками року середні реальні ставки вросли на 1-11 процентних пунктів (рис. 1).

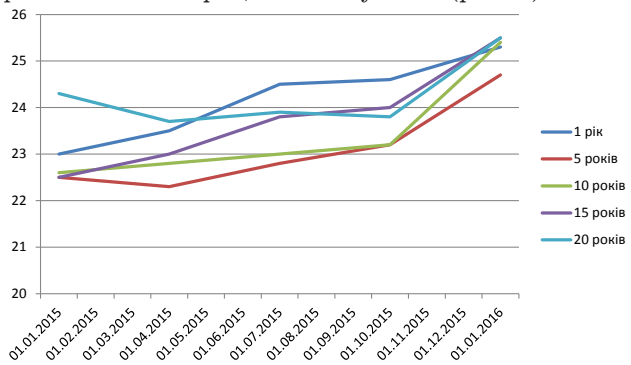


Рис. 1. Динаміка середніх ставок по іпотеці на вторинному ринку в 2015 році [дані: www.prostobank.ua]

Середні реальні ставки по іпотеці на покупку на первинному ринку зросли всього на 2-2,5% процентного пункту, до 20-23,5% річних (рис. 2).

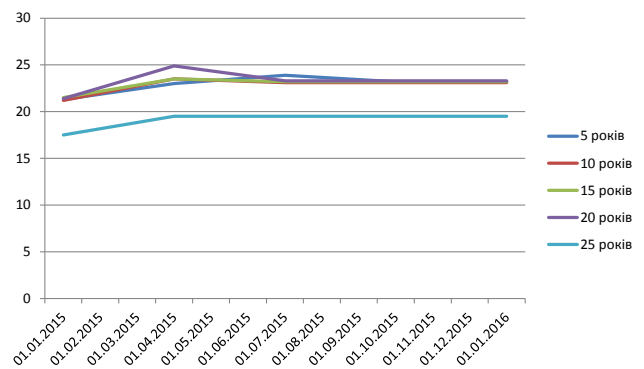


Рис. 2. Динаміка середніх ставок по іпотеці на первинному ринку в 2015 році [дані: www.prostobank.ua]

Зазначимо, що існує великий попит на іпотечні кредити, але у зв'язку з відсутністю у банків довгострокових кредитних продуктів з прийнятною для середньостатистичного українця процентною ставкою, кількість наданих іпотечних кредитів поки є невеликою.

Формування іпотечної системи в Україні відкриє нові фінансові перспективи для розвитку національної економіки: забезпечить підвищення рівня капіталізації інвестиційних ресурсів, започаткує новий механізм ефективного розподілу капіталу між сферами і галузями економіки, виникне новий імпульс для суттєвого розширення фондового ринку на основі впровадження нових іпотечних цінних паперів [3].

Висновки. Для успішного і гармонійного розвитку іпотечного ринку необхідна державна підтримка. Вона допоможе в повній мірі вирішити вищезазначені проблеми, тому що при державних гарантіях іпотечних зобов'язань фізичних осіб Державною іпотечною установою, при фінансовій компенсації іпотечним банкам частини плати за користування кредитом (за пільговою процентною ставкою) та при наданні для окремих споживачів субсидії для сплати першого внеску або частини іпотечного кредиту для придбання житла стане надійним засобом залучення не тільки заощаджень населення, але й потенційних інвесторів для кредитування житлового будівництва.

Необхідним заходом є розвинення фондового ринку, який зосереджуватиме «довгі» гроші – страхові компанії, пенсійні фонди і т.д. Тоді ці довгострокові ресурси зможуть потрапити у банківську систему і банки знову розпочнуть видавати «довгі» іпотечні кредити.

Звичайно актуальним є створення належної законодавчої бази, що відповідає б сучасним міжнародним стандартам, а також враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах. Неодноразово Кабінетом Міністрів було розглянуто створення ошадно-будівельних кас, що передбачатиме накопичення громадянами в цих касах 50% від загальної вартості житла. Після досягнення цієї суми на рахунок вкладник зможе отримати кредит на суму, необхідну для купівлі житла. Особливе місце можуть зайняти пенсійні фонди, страхові компанії та пайові інвестиційні фонди (для залучення інвестиційних ресурсів у будівництво, рефінансування банків, що нада-

ють населенню іпотечні кредити), оскільки при правильній організації управління їх активами є можливість диверсифікувати ризики.

Отже, можна зробити висновок, що ситуація з іпотекою в Україні потребує змін, тому що іпотечний ринок тісно пов'язаний з багать-

ма важливими галузями національної економіки. Це і будівництво, і металургія, і виробництво будівельних матеріалів та інші. Іпотечний ринок України є так званим «лакмусовим папірцем», що достатньо швидко і чітко реагує на зміни в економіці нашої держави.

Список літератури:

1. Діденко В.М. Основи іпотечного ринку / В.М. Діденко // Технодрук, 2011. – 446 с.
2. Офіційний сайт Державної іпотечної установи / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua>
3. Огляд ринку іпотечного кредитування / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.prostobank.ua>
4. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання / Т. Андрушків // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. – 2011. – № 16.
5. Гитман Л.Дж., Джонк М.Д. Основы инвестирования. Учебник / Л.Дж. Гитман, М.Д. Джонк. – М., 1997. – 1008 с.
6. Євтух О.Т., Євтух О.О. Фінансовий менеджмент Навчальний посібник. / О.Т. Євтух, О.О. Євтух. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 456 с.
7. Мишкин Ф. Экономическая теория денег, банковского дела и финансовых рынков. – Издательство: Аспект Пресс, 1999 (The Economics of Money, Banking and Financial Markets).
8. Ковальчук Т.М. Теорія економічного аналізу: навч.-метод. посіб. / уклад. Т.М. Ковальчук. – Рута, 2008. – 392 с.
9. Роджер Лерой Миллер, Девид Д. Ван-Хуз. Современные деньги и банковское дело: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000, 856 с.
10. Савлук М.І. Про шляхи відновлення довіри до банків України в після кризовий період. Доповідна записка, подана в Асоціацію українських банків – 2010.
11. Фабози Ф. Финансовые инструменты / под ред. Ф. Фабози: [перевод с англ. Е. Востриковой, Д. Ковалевского, М. Орлова]. – М.: Эксмо, 2010. – 864 с.
12. Юргелевич С. Основні принципи іпотеки та іпотечне кредитування / С. Юргелевич // Вісник Національного банку України. – 2002. – № 1. – С. 33-35.
13. Луців Б. Банківська складова в економічному зростанні України / Б. Луців // Світ фінансів. – 2007. – № 1.

Брайло А.Р.

ВУЗ «Університет економіки и права» КРОК»

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Аннотация

В статье исследованы тенденции процессов, происходящих в украинской экономике, в частности на рынке ипотечного кредитования в период 2012-2015 гг. Дана оценка современного состояния и перспективы развития ипотеки в Украине.

Ключевые слова: инвестиции, ипотечное кредитование, ипотека, займ, ипотечный рынок.

Brailko A.R.

University of Economics and Law «KROK»

THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE: STATUS AND PROSPECTS

Summary

In the article the tendencies of the processes taking place in the Ukrainian economy, particularly in the mortgage market in the period 2012-2015. The assessment of the current state and prospects of the mortgage in Ukraine.

Keywords: mortgage loans, mortgages, loan, investment, mortgage market.