

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ СПОЖИВЧОГО ТА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Дуброва Н.П., Лепеха А.В.

Дніпропетровський державний аграрно-економічний університет

У статті розглянуті теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування в умовах кризи. Досліджені основні проблеми в організації споживчого та іпотечного кредитування і перспективи їх розвитку в майбутньому. Акцентується увага на тому, що кредитування населення на споживчі потреби дає можливість активізувати економіку країни та певним чином згладити соціальну нерівновагу суспільства. Зазначено, що споживче та іпотечне кредитування відповідній законодавчій підтримці держави може забезпечити зростання добробуту населення та стабілізацію банківської системи.

Ключові слова: споживчий кредит, іпотечний кредит, ефективна ставка, платоспроможність, криза, добробут населення.

Постановка проблеми. Іпотечне й споживче кредитування та його організація займають важливе місце в економічній системі багатьох країн світу. На сьогодні іпотечне та споживче кредитування є одним з напрямків покращення економічного та соціального розвитку України, що потребує ретельного опрацювання широкого кола проблем. Це пов'язано з тим, що всі ланки суспільства прагнуть ефективно функціонувати, а без розвитку банківської інфраструктури, насамперед споживчого та іпотечного кредитування, неможливо досягнути добробуту населення. У той час світова фінансова криза, а також економічні та політичні негаразди в Україні внесли певні корективи у розвиток вітчизняного споживчого та іпотечного кредитування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемам розвитку споживчого та іпотечного кредиту в науковій літературі приділяється належна увага. Вагомий внесок у дослідження споживчого кредиту зробили провідні вітчизняні науковці: М. Алексеєнко, О. Євтух, Б. Івасів, В. Лагутін, А. Мороз, М. Савлук, Р. Тиркало та інші. Окремим аспектам проблеми іпотечного кредитування присвячено праці В. Валентинова, О. Євтуха, Т. Ковальчука, М. Дем'яненка, В. Радченка, П. Саблука, С. Юргелевич та ін.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Ученими і практиками зроблено вагомий внесок у розвиток теорії і практики споживчого та іпотечного кредиту. Разом з тим недостатньо досліджені й потребують поглибленого вивчення роль споживчого та іпотечного кредиту в економіці, перспективи його розвитку в Україні, питання формалізації концептуальних засад функціонування на користь економіки і добробуту населення. Актуальними є питання доступності споживчих та іпотечних кредитів і, зокрема, підвищення фінансово-правової обізнаності населення України.

Мета статті. Метою статті є дослідження особливостей сучасного стану споживчого та іпотечного кредитування в Україні, основних проблем його подальшого розвитку за умов політичної та економічної нестабільності.

Виклад основного матеріалу дослідження. Споживче та іпотечне кредитування з кожним роком набуває все більшої актуальності. Це пов'язано з тим, що всі ланки суспільства прагнуть ефективно функціонувати, а без розвитку банківської інфраструктури, насамперед спо-

живчого та іпотечного кредитування, неможливий нормальний розвиток суспільства, а саме всіх його верств населення [1]. Існує досить широкий спектр банківських продуктів зі споживчого та іпотечного кредитування як на світовому ринку, так і на ринку України. Необхідність кредитування населення на споживчі потреби обумовлюється тим, що в процесі задоволення потреб відбувається підвищення платоспроможного попиту та життєвого рівня у цілому, а також певним чином згладжується соціальна нерівновага суспільства. Розвиток іпотечного кредитування, або кредитування під заставу нерухомості, у даний час є одним з найбільш актуальних завдань для України, насамперед тому, що саме іпотека може стати ефективним інструментом рішення житлової проблеми в країні. Крім того, світовий досвід свідчить про позитивну роль іпотеки в подоланні кризи та прискоренні проведення економічних реформ, що не менш важливо для держави. Ефективне функціонування іпотечного та споживчого механізму дозволить підвищити рівень капіталізації інвестиційних ресурсів, більш ефективно розподілити капітал між сферами та галузями економіки, дасть змогу розширити фондовий ринок шляхом випуску іпотечних цінних паперів. Саме завдяки іпотеці можна суттєво підвищити інвестиційну спрямованість національного фінансового ринку.

Іпотечне та споживче кредитування сприяє подоланню суперечності поміж поточними доходами і заощадженнями населення, з одного боку, та високою вартістю житла – з іншого, яке є на сьогодні найдорожчим придбанням у структурі витрат родини із середнім рівнем доходів. Вирішення такого економічного протиріччя може бути досягнуто шляхом створення сприятливих умов для залучення ресурсів на ринок нерухомості з фінансового ринку. Особливо актуально це питання стоїть перед молодими людьми, яким відразу хотілося б мати власне житло та можливість його обладнати; мати елементарні засоби для прийняттого проживання [2, 3].

Споживчий кредит надається продавцем або третьою особою (банківськими та не банківськими установами) споживачеві на придбання споживчих товарів тривалого користування, робіт або послуг, на задоволення особистих потреб людей на умовах розстрочки, відстрочки платежу або при використанні карток чи інших платіжних систем. В основному споживчими кредитами користують-

ся фізичні особи, хоча деякі автори до споживачів відносять і юридичних осіб. Вважається що усі види споживчого кредиту мають соціальний характер, бо сприяють вирішенню соціальних проблем і підвищенню добробуту населення.

В Україні використовуються наступні види споживчого кредитування [6]:

1. Автокредитування – кредитування фізичних осіб на довгострокових засадах з придбання автомобільного транспорту для власного використання.

2. Іпотечне кредитування.

3. Споживче кредитування на торговельних точках – надання безготівкових позик на придбання споживчих товарів безпосередньо на торговельних точках за допомогою представників банку.

4. Карткові кредити – надаються фізичним особам з використанням кредитних карток, що мають певний ліміт і за використання коштів сплачується відсоток.

5. Кредити овердрафт для зарплатних карток. Ліміт встановлюється на рівня п'яти окладів працівника.

Іпотечний кредит має чітке цільове призначення і найчастіше використовують для фінансування придбання, побудови і перепланування житлових і виробничих приміщень, а також освоєння земельних ділянок. Особливістю останнього є те, що заставою може виступати нерухомість, на купівлю якої він береться. Суб'єктами іпотечного кредиту виступають кредитори з іпотеки (іпотечні банки або спеціалізовані іпотечні компанії, універсальні комерційні банки) та позичальники (юридичні та фізичні особи, які мають у власності об'єкти іпотеки, або мають поручителів, які надають під заставу об'єкти іпотеки на користь позичальника). Об'єктами іпотечного кредиту є житлові будинки, квартири, виробничі будинки, споруди, магазини, земельні ділянки тощо. Розмір іпотечного кредиту визначається у вигляді частини вартості об'єкта іпотеки, таким чином є можливість отримувати під заставу одного й того самого нерухомого майна додаткові іпотечні позики, тоді як заставне майно залишається у позичальника, який продовжує його експлуатувати, тобто зберігає своє право власника [8].

Нині Україна переживає фінансову кризу, основні причини якої: тягар зовнішнього боргу, великий дефіцит рахунку поточних операцій та слабкість банківського сектора. За період 2007-2015 рр. обсяг наданих українськими кредитами споживчих кредитів зменшився на 8,8% (рис. 1).

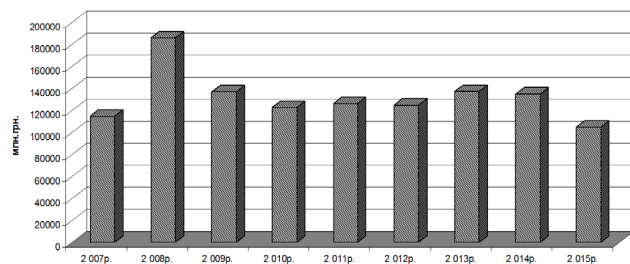


Рис. 1. Динаміка наданих споживчих кредитів по Україні (дані НБУ за період 2007-2015 рр. розраховано на основі даних [5])

Максимального значення обсяг виданих споживчих кредитів досяг у 2008 р. – 186088 млн. грн.

Як зазначають фахівці до вересня 2008 р. українська банківська система працювала достатньо стабільно, мала певну довіру у населення, що і позначилося на обсягах споживчого кредитування незважаючи на гостру фазу світової фінансової кризи 2007-2008 рр. [9]. І вже у 2009 р. сума виданих споживчих кредитів знизилась на 26,3%. Системна фінансова криза 2014-2015 рр. спричинила скорочення потреби у споживчих кредитах на 22,4%. Найбільшою популярністю користуються споживчі кредити до 1 року, їх обсяг збільшився на 74,6% за період 2007-2015 рр. Тоді як обсяг наданих споживчих кредитів на термін від 1 до 5 років знизився на 32,9%, а 5 років – на 19,1%

Щодо іпотечного кредитування, то за період 2007-2015 рр. розмір останнього знизився на 17,6%. Тобто світова фінансова криза 2008 р. не вплинула вагомо на банківський ринок України, оскільки неповернення іпотечних кредитів не мало масового характеру, та й сама їх сума становила всього 15 відсотків від ВВП, тоді як у США – 75 [10].

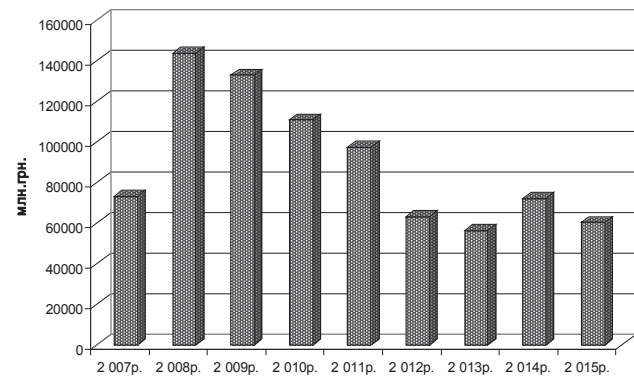


Рис. 2. Динаміка наданих іпотечних кредитів по Україні (дані НБУ за період 2007-2015 рр. розраховано на основі даних [5])

Слід окремо зазначити, що за 2007-2015 рр. розмір виданих іпотечних кредитів до одного року зріс майже у 2,4 рази. Тоді як кількість виданих кредитів від 1 до 5 років знизилась на 62,8%, а понад 5 років – на 12,3%. Тобто, зважаючи на вищевикладене ринок довгострокових кредитних ресурсів в Україні практично не користується попитом. Така ситуація пояснюється ще й тим що в сучасних умовах різко впала довіра у населення, як основного інвестора до банківської системи України, і останні не готові розміщувати гроші на банківських депозитах. А саме депозити і є основним джерелом фінансування споживчого та іпотечного кредитів.

Система іпотечного кредитування в фінансовій системі країни полегшує доступ до іпотечних кредитів, що призводить до ефективного функціонування та швидкого зростання ринку капіталу. В свою чергу зростання ринку капіталу дає можливість проведення сек'юритизації (випуск іпотечних цінних паперів), а його механізм забезпечує ефективне фінансування нерухомості внаслідок розвитку вторинного іпотечного ринку.

Споживче та іпотечне кредитування тісно пов'язано з різноманітними економічними та соціальними показниками. Основними проблемними моментами у сфері споживчого кредитування слід визнати майже повну відсутність законодав-

чої бази кредитного процесу, недосконалу організації споживчого кредитування в банках України та високі процентні ставки за кредитами.

Основою ефективної роботи системи іпотечного та споживчого кредитування є інструменти та інститути залучення довгострокових фінансових ресурсів. Зокрема розширення обсягів залучених ресурсів, зниження їхньої вартості в розвинених країнах дозволило знизити вартість іпотечних кредитів.

За умов сучасної фінансової кризи в Україні, з точки зору кредиторів проблема полягає у тому, що позичальники в наслідок несприятливої соціально-економічної ситуації не можуть своєчасно погашати кредити, а це призводить до зростання ризику неповернення кредитних коштів та зниження ліквідності банків. З точки зору позичальників основною проблемою є високі процентні ставки за кредитами, а за умов кредитування в іноземній валюті – є ризик зростання курсу валюти.

Однією з проблем споживчого кредитування є законодавчі прогалини що стосуються оманливої реклами, розкриття інформації, оцінки кредитоспроможності позичальника, кредитного посередництва, несправедливих умов договорів споживчого кредиту, безальтернативне нав'язування додаткових та супутніх послуг та відповідальності у сфері споживчого кредитування. Безперечно споживачі мають знати фактичну вартість кредиту, ефективну процентну ставку та інформацію про будь-які додаткові платежі, які сплачуються за видачу, обслуговування та повернення кредиту. Однак, практика надання повної інформації в Україні є неналежною, починаючи від розкриття інформації у період до укладання договору і протягом усього строку дії договору [10].

Протягом строку дії договору для фінансових установ звичайною практикою є інформування позичальників про зміни істотних умов договорів шляхом розміщення відповідної інформації на вебсайті банку чи її опублікування у друкованих ЗМІ, що призводить до того, що споживачам невідомі реальні умови договору. В дослідження споживчого кредитування в Україні в рамках проекту «Розвиток фінансового сектору» (USAID/FINREP) у вересні 2011 року, зазначається, що кредитори не виконують вимогу щодо розкриття інформації потенційним позичальникам у період до укладання договору про реальні процентні ставки за кредитами і у деяких випадках річна реальна процентна ставка складала 135% [6].

Виходячи із вищенаведеного доцільним є створення механізму споживчого кредитування, який дасть змогу забезпечити захист прав та інтересів споживачів та кредиторів, що має включати [6, 7, 8]:

1. Оцінка кредитоспроможності. Важливою умовою розвитку споживчого кредитування є на рівні закону зобов'язати банк або іншу фінансову установу проводити оцінку кредитоспроможності позичальника. Дана вимога виконується лише банками відповідно до нормативно-правових актів Національного банку України.

2. Вимоги до реклами та подання інформації споживачеві встановлені відповідно до Директиви ЄС 2008/48 про договори споживчого кредитування щодо інформації щодо ефективної процентної ставки. До розрахунку ефективної ставки мають включати усі проценти за кредитом та платежі за інші послуги кредитодавця, що пов'язані із кредитом.

3. Врегулювання діяльності посередників.

4. Врегулювання питань щодо супутніх послуг за споживчим кредитуванням.

Щодо українського ринку іпотеки, то останній характеризується переважно депозитною моделлю фінансування, домінуванням універсальних банків, відсутністю спеціалізованих інститутів іпотечного ринку, гарантійних фондів іпотечного страхування ринкового фінансування та певної інфраструктури. Для усунення існуючих проблем та подальшого розвитку іпотечного кредитування на наш погляд з урахуванням думки провідних науковців необхідно [9]:

1) удосконалити законодавчу базу в частині створення системи гарантій і прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку, стандартизації та уніфікації процедури іпотечного кредитування;

2) сприяти розвитку системи страхування іпотечних кредитів, фондового ринку, інфраструктури іпотечного ринку, дворівневої системи іпотечного кредитування;

3) забезпечити створення сприятливих умов доступу до капіталу, зменшення відсоткових ставок на іпотечні кредити;

4) налагодити співпрацю з ріелтерськими компаніями.

Соціально-економічним наслідком реалізації даних пропозицій буде розвиток цивілізованого ринку, що дозволить знизити ризики порушення прав споживачів фінансових послуг внаслідок надання їм повної та прозорої інформації; встановити відповідальність фінансових установ за порушення прав споживачів; забезпечити надійність банківської та фінансової системи шляхом обмеження видачі кредитів споживачам з неналежною кредитоспроможністю, створити дієву систему захисту прав споживачів фінансових послуг; забезпечити зростання добробуту населення та зростання економіки країни через активізації споживчого та іпотечного кредитування.

Висновки і пропозиції. Споживче та іпотечне кредитування є невід'ємною ланкою банківської системи, а тому налагодження справ у цій сфері буде сприяти «оздоровленню» усієї банківської системи. Головною причиною, що призвела до низки проблем є криза останніх років, яка спостерігається не тільки в Україні, а й в усьому світі. Банки, щоб привабити у цей час клієнтів допустилися значної помилки – надавали позики фізичним особам, не проводячи належний аналіз їх кредитоспроможності, чим підвищили ризик своєї діяльності. Тому треба внести низку змін з метою активізації споживчого та іпотечного кредитування.

Список літератури:

1. Губарь О. Кредитні ставки ідуть у вільне плавання / О. Губарь // Коммерсант. – 2010. – № 3. – С. 15-20.
2. Дубницький В. Споживче кредитування та перспективи його розвитку в Україні / В. Дубницький, Р. Лісна, К. Кузьміна // Коммерсант – 2015. – № 10. – С. 8-13.
3. Закон України «Про споживче кредитування» від 15.11.16 р. [Електронний ресурс] // Верховна рада України [www.rada.gov.ua]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1734-19>
4. Круглик С. Створення позитивного іміджу банківської системи в умовах кризи / С. Круглик, О. Єременко // Вісник НБУ. – 2015. – № 2. – С. 50-54.
5. Національний банк України: офіційне інтернет-представництво [Електронний ресурс] // Національний банк України – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/control/uk/index>
6. Осадчий Є. Сучасний стан та проблеми банківського споживчого кредитування в Україні / Є. Осадчий // Ринок цінних паперів України. – 2013. – № 11-12. – С. 97-102.
7. Римар С. Споживчий кредит – підвищення життєвого рівня споживачів / С. Римар // Банківська справа. – 2010. – № 4. – С. 16-20.
8. Харабара В. М. Проблеми розвитку споживчого кредитування України / В. М. Харабара // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 5. – С. 41-45.
9. Шарова С. В. Визначення проблем іпотечного кредитування в період економічної кризи // С. В. Шарова, Д. О. Мартищенко / Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка». – 2016. – № 1. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=4722>
10. Фатюха Н. Г. Стан та розвиток споживчого й іпотечного кредитування в Україні / Н. Г. Фатюха, Р. В. Кривошей // Інвестиції: практика та досвід. – 2016/ – № 19. – С. 32-37.

Дуброва Н.П., Лепеха А.В.

Днепропетровский государственный аграрно-экономический университет

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Аннотация

В статье рассмотрены теоретические аспекты потребительского и ипотечного кредитования в условиях кризиса. Исследованы основные проблемы организации потребительского и ипотечного кредитования, перспективы их развития в будущем. Акцентируется внимание на том, что кредитование населения на потребительские нужды дает возможность активизировать экономику страны и определенным образом сгладить социальное неравенство общества. Указано, что потребительское и ипотечное кредитование при соответствующей законодательной поддержке государства может обеспечить повышение благосостояния населения и стабилизацию банковской системы.

Ключевые слова: потребительский кредит, ипотечный кредит, эффективная ставка, платежеспособность, кризис, благосостояние населения.

Dubrova N.P., Lepеха A.V.

Dnipropetrovsk State Agrarian and Economic University

THEORETICAL ASPECTS OF CONSUMER AND MORTGAGE CREDITING

Summary

Theoretical aspects of consumer and mortgage crediting in a crisis are considered in the article. Basic problems of the consumer and mortgage crediting organization and the prospects for their future development are investigated. The crediting to the population for consumer needs makes it possible to strengthen the economy of the country and in a certain way to smooth the social inequalities of society are in focusing on the article. It is pointed that consumer and mortgage crediting with appropriate state legislation support can provide the increasing of well-being of the population and stabilization of banking system.

Keywords: consumer credit, mortgage credit, the effective rate, the solvency, crisis, well-being of the population.