

рассматривать кризис как объективное явление, которое имеет наиболее опасные угрозы для функционирования банка и способствует его модернизации.

**Ключевые слова:** банковское учреждение, кризис, экономическая категория, научный подход.

#### **Annotation**

*In the article deals with economic essence concept «crisis in the bank» using with the different scientific approaches. Determined that the complexity of economic understanding category «crisis in the bank» valldating with dual nature, which at the same time destroys and creates preconditions for further development. Using situational, systemional, integrational, genetical, evolutionary, historical, dialectical, statistical information, research approaches investigated category «crisis in the bank» and its economic essence, that allows to consider the crisis as an objective phenomenon that has a very dangerous threat to the operation of the bank and its modernization.*

**Key words:** banking institution, crisis, economic category, scientific approach.

УДК 336.763.34

**Пахомова І.Г.,  
к.е.н., доцент кафедри фінансів та кредиту,  
Єременко Д.Ю.,  
Запорізький національний технічний університет**

## **ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

**Постановка проблеми.** Сьогодні досить актуальною проблемою є практична відсутність довгострокового кредитування населення банками. Банки прагнуть без ризику обертати короткострокові кошти. Заважає наявність великої кількості ризиків для кредиторів, які працюють за програмою іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості. Банки в основному фінансують операції іпотечного кредитування за рахунок депозитів фізичних осіб, строк яких не перевищує трьох років, а іпотечні кредити надаються як правило від трьох років. Все це збільшує процентні ризики та зменшує ліквідність банків [1].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питаннями визначення проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування займалися багато вітчизняних та зарубіжних дослідників. Зокрема, Н. З. Блащук-Дев'яткіна [2] досліджує фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його вдосконалення, А. М. Астахова [3] розглядає в своїх працях проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні, Н. М. Чиж [4] аналізує проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні.

Недостатньо вивченими залишаються питання організації іпотечного кредитування в умовах вступу України до ЄС та глобалізації сучасного господарського життя. У працях Є. А. Соколовського [5] визначено основні умови пріоритети іпотечного кредитування в посткризовий період. Розглянуто питання рефінансування іпотечних кредитів, заходи, спрямовані на підвищення надійності системи іпотечного кредитування в сучасних умовах.

**Постановка завдання.** Метою статті є визначення проблем та перспектив іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку економіки України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Згідно Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами. В свою чергу, житловий іпотечний кредит - кредит, виконання своїх зобов'язань за яким позичальник забезпечує іпотекою нерухомого майна житлового призначення, тобто віддає це майно в заставу. Такий кредит можуть видати позичальникові, якщо він купує нерухоме майно житлового призначення на ринку нерухомості.

В 2011 р. спостерігається пожвавлення ринку іпотечного кредитування, це обумовлено виходом на ринок нових банківських установ зі своїми умовами кредитування. Іпотечні портфелі українських банків у перші вісім місяців 2011 р. скорочувалися. На початок вересня 2011 р. заборгованість населення перед фінансовими установами за іпотечними кредитами становила 77,5 млрд. грн., що на 4,5 млрд. грн. менше, ніж на початку року. Таку тенденцію банківські експерти пов'язують з низьким попитом на іпотечні кредити з боку фізичних осіб, який, у свою чергу, обумовлений все ще дуже високими ставками по іпотеці [6].

Сучасний стан іпотечного ринку характеризується від'ємною тенденцією розвитку іпотечного кредитування в 2011-2012 рр.

Це пояснює низка причин, таких як:

- в'ялий ринок нерухомості – ризик зниження вартості нерухомості;
- дефіцит грошових ресурсів;
- підвищення вимог до платоспроможності позичальника.

Аналіз ринку іпотечного кредитування в 2010 році показує динаміку розвитку обсягів іпотечного портфеля комерційних банків порівняно з попередніми роками. Порівняно з 2009 роком обсяг іпотечного портфеля в 2010 році зменшився на 4,26 млрд. грн., або на 3,8%. Так, станом на 01.01.2011 року сукупний іпотечний портфель досяг позначки 104,8 млрд. грн. (або 9% від ВВП країни). Але щодо ринку країн Європи, де частка іпотечного портфеля сягає 40% від рівня ВВП, в Україні даний показник не є досить вагомим [7].

У IV кварталі 2012 року склад основних банків – іпотечних кредиторів майже не змінився. Частки лідерів ринку були такими: АТ «Укрсиббанк», АТ «Райффайзен Банк Аваль», ПАТ «Укрсоцбанк», «Ощадбанк», АТ «ОТП Банк», ПАТ КБ «Надра» (табл. 1). Іпотечний ринок України залишається дуже концентрованим. Так, за станом на кінець минулого року сукупна частка п'яти банків-лідерів дорівнювала 59,9% іпотечного ринку (наприкінці 2011 року – 78,3%), а частка десяти банків-лідерів – 78,34% (наприкінці 2011 року – 80,1%) [8].

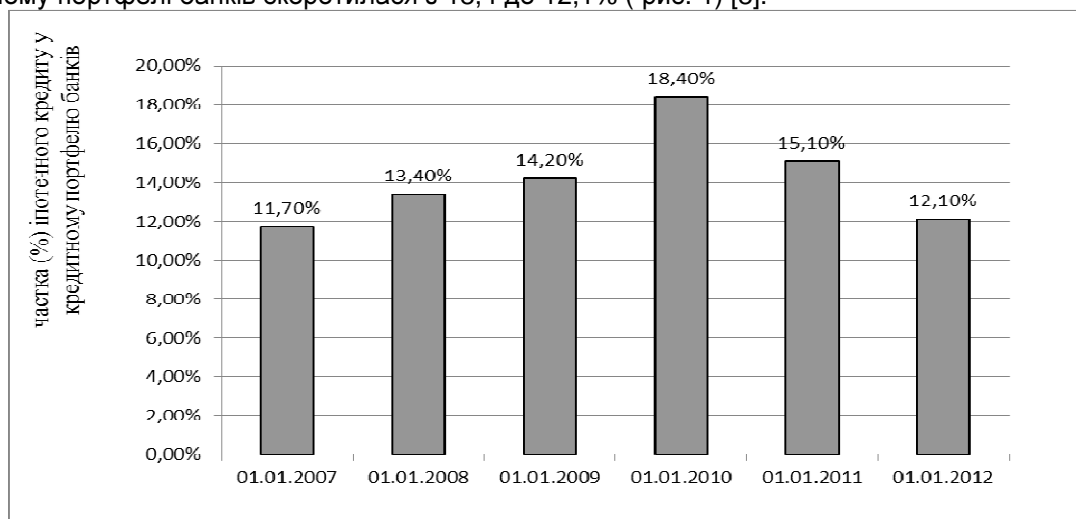
Таблиця 1

**Рейтинг надійності українських банків за результатами 2012 року**

№ п/п	Назва банку	Активи, всього (млн. грн.)	Резерви під знецінення кредитів / Кредити та заборгованість клієнтів	Загальна ліквідність
1	ОЩАДБАНК	68081	13,66%	30,32%
2	УКРЕКСІМБАНК	76255	15,80%	24,13%
3	УКРСОЦБАНК	41745	18,78%	17,53%
4	УКРСИББАНК	46868	29,18%	16,64%
5	АЛЬФА-БАНК	28473	26,41%	25,34%
6	ПРАВЕКС-БАНК	6260	18,84%	21,15%
7	ПРИВАТБАНК	128360	15,50%	15,88%
8	БАНК КІПРУ	2321	11,56%	22,53%
9	ПРОМІНВЕСТБАНК	34949	9,03%	15,53%
10	ВТБ БАНК	33589	18,64%	10,90%

Проаналізувавши динаміку розмірів портфелю іпотечних кредитів банків України, можна стверджувати, що в Україні відбувається спад у сфері кредитування іпотеки. Так, станом 01.10.2011 р. розмір іпотечного портфелю становив 82,439 млн. грн., а станом на 01.10.12. складав 67,1 млн. грн. Отже, вартість іпотечного кредиту не завжди є доступною для широких верств населення.

Після збільшення обсягів іпотечних кредитів у 2010 р. внаслідок переоцінки 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) [8].



**Рис. 1. Динаміка частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі українських банків за 01.01.12**

Станом на 1 липня 2012 року загальний розмір іпотечного портфелю банків в Україні становив 67,1 млрд. грн. Скорочення іпотечного портфелю за перші три місяці 2012 року склало 3,2% (2,3 млрд. грн.) [8].

Як і в попередні роки, високий рівень валютизації досі залишається однією з ключових проблем українського іпотечного ринку. У II кварталі 2012 року, на відміну від I кварталу, спостерігалось зменшення рівня валютизації всього на 1,6%. Дане зменшення свідчить про стійке бажання власників кредитів в іноземній валюті якомога швидше закрити свої кредити, в передчутті осінньої девальвації гривні.

Що стосується ставок за іпотечними кредитами, то в 2011 році мінімальна і максимальна ставки становили відповідно 14,5% та 28%. Порівнюючи з 2012 роком, можна спостерігати спадну тенденцію ставок за іпотечними кредитами, що становлять 12,95% та 24%. Це означає, що іпотечний кредит стає більш доступнішим для населення.

Станом на 1 липня 2012 року валютна структура іпотечного портфелю мала такий вигляд (рис. 2):

- частка кредитів у національній валюті – 19,6%;
- частка кредитів у іноземній валюті – 80,4%, із них:
  - долар США – 94,7%;
  - євро – 2,2%;
  - швейцарський франк – 3,1%.

Що стосується Державної іпотечної установи, то станом на 1 липня 2012 року її загальний іпотечний портфель склав 778 млн. грн., що, в свою чергу, дорівнює 1,1% від загального іпотечного портфелю банків України.

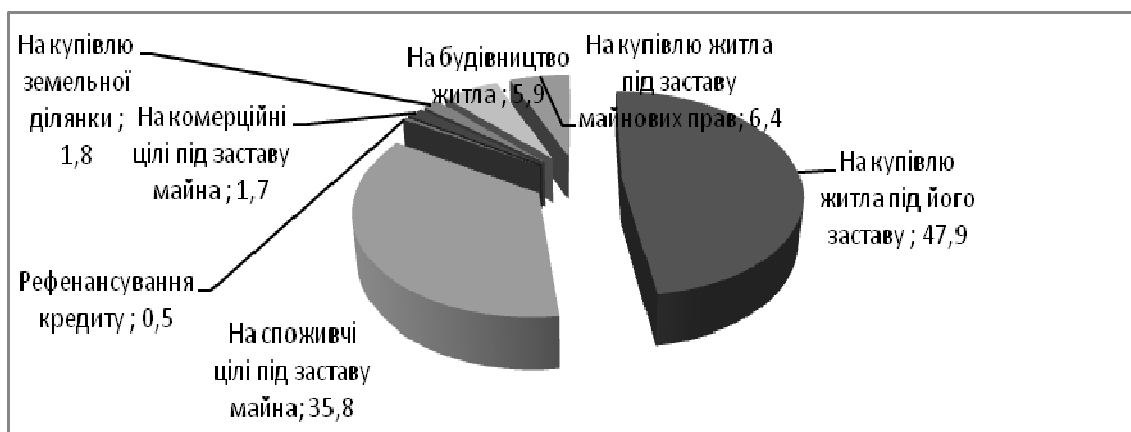


Рис. 2. Структура заборгованості за іпотечними кредитами на 01.01.2011 р.,%

Іпотечне кредитування у перспективі може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій та невід'ємним елементом ринкової економіки України й сприяти соціально-економічному розвитку нашої держави.

**Висновки з проведеного дослідження.** Отже, основна проблема розвитку іпотечного кредиту в Україні є обмеженість вільних фінансових ресурсів і пошук інвесторів. Одним із основних завдань банків щодо поповнення «довгих» пасивів у нинішній ринковій економіці є перетворення заощаджень населення в інвестиції.

Нормативно-правова база іпотечного кредитування залишається незавершеною. Зараз в Україні врегульовано механізм первинного іпотечного ринку, але не узаконено механізми функціонування вторинного іпотечного ринку. Необхідно вдосконалити законодавчу базу шляхом прийняття законів «Про державну реєстрацію прав власності та обтяжень на нерухоме майно», вдосконалення Закону України «Про іпотечні цінні папери», внесення змін до Земельного, Цивільного, Житлового та Господарського кодексів, законів «Про цінні папери і фондовий ринок», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та інших нормативно-правових актів, пов'язаних з цією проблематикою.

Отже, перспективи розвитку іпотеки в Україні значно залежать від економічного зростання, стабільності цін та обмінного курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування – це надійний і вивірений спосіб залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, дозволять мобілізувати в значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки. Лише в такому разі в Україні можлива поява зарубіжних портфельних інвесторів, які, через придбання іпотечних цінних паперів, здійснюватимуть інвестування української економіки.

#### Бібліографічний список

1. Нагорний О. В. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його

вдосконалення [Електронний ресурс] / О. В. Нагорний // Сталый розвиток економіки : [всеукр. наук.-виробн. журнал]. – 2011. – № 1. – С. 164-169. – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/soc\\_gum/sre/2010\\_1/164.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2010_1/164.pdf).

2. Блащук-Дев'яткіна Н. З. Ринок іпотечного кредитування житла в Україні: особливості функціонування у 2004-2010 рр. / Н. З. Блащук-Дев'яткіна [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/soc\\_gum/vldfa/2010\\_18/Blashchuk\\_devjatkina.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/vldfa/2010_18/Blashchuk_devjatkina.pdf).

3. Астахова А. М. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / А. М. Астахова // Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Простір і час сучасної науки». – 2007. – Режим доступу : <http://intkonf.org/astahova-a-m-problemi-rozvitku-ipotechnogo-kredituvannya-u-ukrayini>.

4. Чиж Н. М. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / Н. М. Чиж [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/soc\\_gum/en\\_oif/2010\\_7\\_5/40.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/en_oif/2010_7_5/40.pdf).

5. Соколовський Є. А. Пріоритети іпотечного кредитування в посткризовий період / Є. А. Соколовський // Наука й економіка. – 2011. – № 3 (23). – С. 138-140.

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них : Постанова Кабінету Міністрів України № 7539 від 10.01.2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.

7. Денков Д. О. Іпотечні кредити залишаються недосяжними [Електронний ресурс] / Д. О. Денков // Економічна правда. – 2010. – 23 берез. – Режим доступу : <http://www.epravda.com.ua/publications>.

8. Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ipoteka.gov.ua>.

#### Анотація

*У статті розглянуто шляхи побудови національного ринку іпотечного кредитування в Україні. Визначено проблеми, окреслено перспективи становлення іпотечного кредитування та визначено роль відповідних учасників іпотечних кредитних відносин в сучасних умовах розвитку економіки України. Також розглянуто ринок банківських послуг в системі іпотечного кредитування, умови надання кредиту деякими банками та запропоновані певні шляхи подолання проблем. Висвітлюються недоліки в правовому регулюванні та приділяється увага необхідності розробки цілісної системи підтримки державою іпотечного кредитування на перших кроках його розвитку.*

**Ключові слова:** банк, іпотека, іпотечне кредитування, облигація.

#### Аннотация

*В статье рассмотрены пути построения национального рынка ипотечного кредитования в Украине. Определены проблемы, очерчены перспективы становления ипотечного кредитования и определена роль соответствующих участников ипотечных кредитных отношений в современных условиях развития экономики Украины. Также рассмотрены рынок банковских услуг в системе ипотечного кредитования, условия предоставления кредита некоторыми банками и предложены определенные пути преодоления проблем. Освещаются недостатки в правовом регулировании и уделяется внимание необходимости разработки целостной системы поддержки государством ипотечного кредитования на первых шагах его развития.*

**Ключевые слова:** банк, ипотека, ипотечное кредитование, облигация.

#### Annotation

*In the article there are considered the ways of the national market of mortgage crediting in Ukraine. Identified problems, outlines the prospects of development of mortgage lending and the role of the respective participants of the mortgage credit relations in the modern conditions of development of economy of Ukraine. Also considered the market of banking services in the system of mortgage lending, the conditions of the loan some banks and offered some ways of overcoming the problems. Highlights shortcomings in the legal regulation and focuses on the need to develop a coherent system of state support of mortgage lending on the first steps of its development.*

**Key words:** bank, market, mortgage, mortgage crediting.