

УДК 336.72

Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні

Гарбузова В.С.

студентка обліково-фінансового факультету
Вінницького торговельно-економічного інституту
Київського національного торговельно-економічного університету

Стаття присвячена дослідженню сучасного стану ринку іпотечного кредитування в Україні. Розглянуто теоретичні аспекти та нормативно-правове забезпечення функціонування іпотеки. Проаналізовано динаміку та структуру іпотечних кредитів протягом останніх десяти років. У процесі аналізу виявлено основні тенденції та перспективи розвитку іпотечного кредитування в умовах рецесії української економіки.

Ключові слова: іпотека, іпотечний ринок, іпотечний кредит, домашні господарства, нефінансові корпорації, валюта.

Гарбузова В.С. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Статья посвящена исследованию современного состояния рынка ипотечного кредитования в Украине. Рассмотрены теоретические аспекты и нормативно-правовое обеспечение функционирования ипотеки. Проанализирована динамика и структура ипотечных кредитов в течение последних десяти лет. В ходе анализа выявлены основные тенденции и перспективы развития ипотечного кредитования в условиях рецессии украинской экономики.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный рынок, ипотечный кредит, домашние хозяйства, нефинансовые корпорации, валюта.

Harbuzova V.S. CURRENT STATUS AND FEATURES OF DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

The article investigates the current state of the mortgage market in Ukraine. The paper discusses the theoretical aspects and normative legal base of functioning of the mortgage. The article analyses dynamics and structure of mortgage loans in the last ten years. The analysis identified the main trends and prospects of development of mortgage lending in a recession of the Ukrainian economy.

Keywords: mortgage, mortgage market, households, non-financial corporations, currency.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Стабільного розвитку ринок житлового будівництва в Україні досяг після світової економічної кризи 2008 року, однак у 2012 році цей розвиток загальмувався через погіршення політичної та економічної ситуації всередині країни. Попит на житло знизився внаслідок зменшення купівельної спроможності. Сьогодні постає проблема того, що купівельна спроможність залишилася низькою, а попит на житло високий. Таким чином, актуальним стає вивчення механізмів інвестування в будівництво житла, в тому числі іпотеки, які би змогли знизити його вартість, мінімізувати можливі ризики для інвесторів на мікрорівні та стати передумовою збільшення ВВП, створення нових робочих місць, нових виробництв, розвитку малого і середнього бізнесу – на макrorівні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання іпотечного кредитування є предметом дослідження як закордонних, так і вітчизняних вчених. Зокрема, поняття іпо-

теки розглядали А.О. Афанасьєв, І.М. Михайловська, С.В. Мочерний, Н.О. Тимочко, В.Т. Бусел, О.В. Васюренко, В.Л. Ляшенко, В.І. Подчесова та інші. Актуальним економічним проблемам визначення суті іпотечного кредитування присвячені дослідження таких українських науковців, як М.Я. Дем'яненко, В.І. Савич, І.О. Лютий, С.І. Крочок.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Аналіз сучасної економічної наукової літератури свідчить про те, що іпотека розглядається частіше у формі житлового кредитування, аніж промислового. Проте промислове іпотечне кредитування дає можливість модернізувати виробництво, що приводить до підвищення якості та конкурентоспроможності продукції і до збільшення економічного потенціалу країни.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є вивчення сучасного стану та особливостей розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. У розвинутих країнах світу іпотечний кредит є ефективним інструментом ринкової економіки, який стимулює будівництво нових об'єктів, формування ринку нерухомості та цінних паперів. Найбільшої популярності набуло житлове іпотечне кредитування, головна мета розвитку якого – створення ефективною системи забезпечення доступного за вартістю житла громадянам із середніми доходами, заснованої на ринкових засадах придбання житла за рахунок власних коштів громадян і довгострокових іпотечних кредитів.

Як правова категорія, прихильниками якої є вітчизняні вчені А.О. Афанасьєв, І.М. Михайловська, С.В. Мочерний, Н.О. Тимочко [1, с. 163; 2, с. 281; 3, с. 242; 4, с. 113], іпотека – застава земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту. Інша група українських вчених у складі В.Т. Бусела та М.Я. Дем'яненка акцентує увагу на тому, що іпотекою є «грошова позика, що видається під заставу нерухомого майна, щодо якої виникають кредитні відносини» [5, с. 545; 6, с. 99]. Як фінансова категорія, на думку В.І. Савича, І.О. Лютого, С.І. Кручка, іпотека є «фінансовим інструментом, що полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості» [7, с. 29]. Причому С.І. Кручок зазначає, що це право звернення стягнення на нерухоме майно на підставі законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду [8, с. 190].

Узагальнюючи, необхідно зазначити, що тлумачення іпотеки як застави нерухомого майна для забезпечення кредиту є дещо вузьким, оскільки обмежує використання іпотеки лише кредитними відносинами. Тому вважаємо, що найточніше визначення іпотеки, яке повною мірою розкриває її сутність, сформульовано в Законі України «Про іпотеку». Відповідно до статті 1 ЗУ «Про іпотеку» «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника» [9].

Досвід розвинутих країн світу показав, що універсальної системи фінансування житла немає. Кожна країна обирає для себе поєднання декількох моделей іпотечного кредитування і механізмів фінансування будівництва

житла для досягнення соціально-економічного ефекту забезпечення населення житлом. Доцільно враховувати науково-методичні підходи щодо розроблення кредитних стимулів для визначення методологічного підґрунтя ефективності кредитування фізичних та юридичних осіб (О.В. Васюренко, В.Л. Ляшенко, В.І. Подчесова) [10, с. 5–11]; економічних стимулів формування довіри населення до банків (О.О. Другов) [11, с. 33–35]; активізації інвестиційної діяльності страхових компаній (О.В. Кнейслер) [12, с. 161].

Для забезпечення фінансової стабільності держави і попередження кризових явищ саме розвиток іпотечного кредитування житла вимагає формування дієвої інфраструктури іпотечного ринку, посилення контролю держави за забезпеченням системного балансу між сукупною ціною цінних паперів і закладних, які іпотечні банки надають емітентам для забезпечення їхніх емісій. Проте основною перешкодою на шляху проникнення системи іпотечного кредитування у широкі маси населення є те, що середньостатистичні громадяни зараз знаходяться нижче так званого «іпотечного порогу», встановленого банками. Також необхідно зазначити, що відкладений попит на іпотечні кредити є досить високим, проте доходи населення залишаються на низькому рівні.

Внаслідок цього іпотечне кредитування знаходиться на порівняно низькому рівні як у кількісному, так і в якісному вимірниках. У 2015 р. обсяг наданих іпотечних кредитів становив 162 055 млн. грн. – 8,19% ВВП (рис. 1).



Рис. 1. Відношення обсягу іпотечних кредитів станом на кінець року до ВВП України

Джерело: розроблено автором на основі [13; 14]

Матеріали рисунку свідчать, що обсяг ВВП України протягом аналізованого періоду зростає, а обсяг іпотечного кредитування залишається на місці. Найбільшу питому вагу щодо ВВП іпотечні кредити мали під час світової кризи – у 2008 та 2009 рр. (23,48% та 22,82%

відповідно), що пояснюється припливом у 2006–2008 рр. на ринок України іноземних інституцій, які спрямували потужний фінансовий потік на ринок споживчого та іпотечного кредитування. Найменший обсяг щодо ВВП іпотечне кредитування становило в 2006 р. – 5,70% та 2015 р. – 8,19 рр. В середньому протягом аналізованого періоду обсяг іпотечних кредитів становив 14,36% порівняно з ВВП України.

Оскільки іпотечний кредит характеризується низькою ліквідністю об'єкта іпотеки, важливе значення має страхування позик і формування вторинного іпотечного ринку, внаслідок чого іпотечне зобов'язання стає цінним папером, який залучається на фінансовий ринок.

Рефінансування позички на вторинному ринку потребує наявності достатніх за обсягом пулів стандартизованих іпотечних кредитів. Тому останнім часом в Україні більшого поширення набувають іпотечні кредити, надані нефінансовим корпораціям (рис. 2).

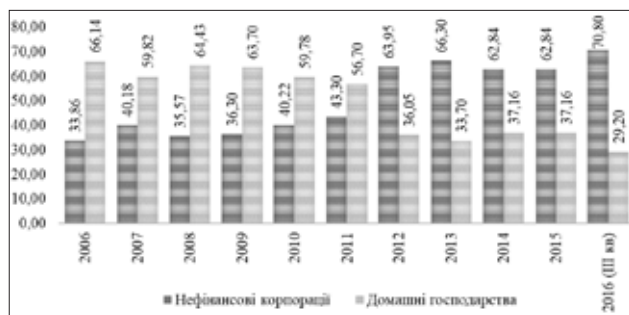


Рис. 2. Структура наданих іпотечних кредитів протягом 2006–2016 рр.

Джерело: розроблено автором на основі [13]

Промислове іпотечне кредитування забезпечує зростання сучасної економіки шляхом модернізації виробництва, розв'язання проблем зайнятості, оскільки роботу отримують тисячі будівельників. Проте, на нашу думку, основним призначенням іпотечного кредиту є задоволення потреб населення у житлі. У жовтні 2016 р. обсяг іпотечного кредитування домашніх домогосподарств становив 58 790 млн. грн. або 36,52% від загального кредитування цих клієнтів депозитними корпораціями (табл. 1).

Матеріали таблиці свідчать, що у структурі іпотечного кредитування переважає довгострокове кредитування. Найбільшу питому вагу (88,16%) цей тип іпотечного кредитування займав в 2010 р., найменшу – в 2006 та 2007 рр. А вже в 2006 р. іпотечні кредити на довгостроковій основі не надавались, а в

Таблиця 1

Структура іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам протягом 2006–2016 рр.

Рік	Усього, млн. грн.	Іпотечні кредити				Від 1 року до 5 років		Більше 5 років	
		Усього		До 1 року		млн. грн.		млн. грн.	
		млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%
2006	82 010	20 523	25,02	317	1,54	20 206	98,46	–	–
2007	160 386	73 084	45,57	1490	2,04	12 103	16,56	59 491	81,40
2008	280 490	143 416	51,13	3360	2,34	17 391	12,13	122 666	85,53
2009	241 249	132 757	55,03	3421	2,58	14 005	10,55	115 332	86,87
2010	209 538	110 725	52,84	3278	2,96	9828	8,88	97 618	88,16
2011	201 224	97 431	48,42	4676	4,80	9445	9,69	83 309	85,51
2012	187 629	63 158	33,66	2910	4,61	8269	13,09	51 980	82,30
2013	193 529	56 270	29,08	2564	4,56	6095	10,83	47 611	84,61
2014	211 215	72 156	34,16	3806	5,27	6428	8,91	61 922	85,82
2015	174 869	60 215	34,43	3546	5,89	4502	7,48	52 167	86,63
2016 (III кв)	160 996	58 790	36,52	2462	4,19	4105	6,98	52 223	88,83

Джерело: розроблено автором на основі [13]

2007 р. становили 81,40% (59 491 млн. грн. із загального обсягу іпотечних кредитів – 73 084 млн. грн.).

У жовтні 2016 р. питома вага довгострокових кредитів перевищила середнє значення аналізованого періоду (85,56%) і становила 88,83% (рис. 3).

Динаміка іпотечних кредитів за строками погашення, наданих домашнім господарствам, яка показує збільшення або зменшення окремого виду іпотечних кредитів та останніх загалом протягом аналізованого періоду зображена на рис. 4.

Загалом протягом 2006–2016 рр. динаміка набула позитивних значень, окрім зміни іпо-

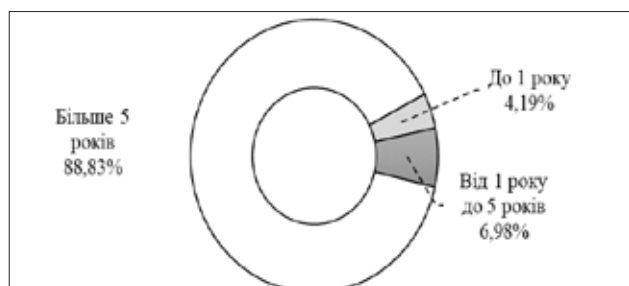


Рис. 3. Структура іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам у жовтні 2016 р.

Джерело: розроблено автором на основі [13]

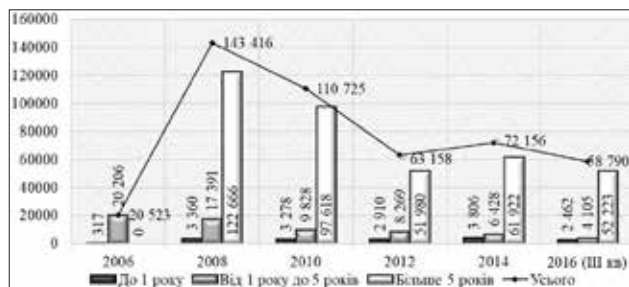


Рис. 4. Динаміка іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам, млн. грн.

Джерело: розроблено автором на основі [13]

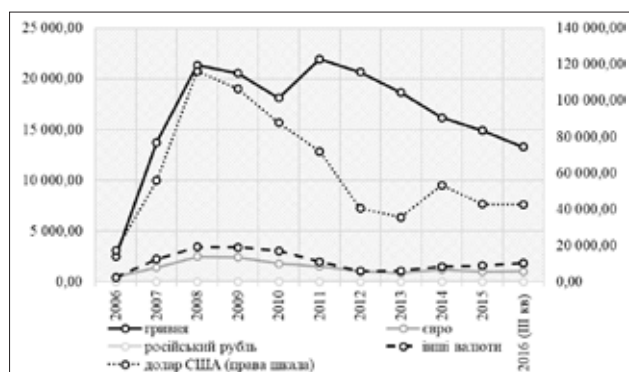


Рис. 5. Динаміка кредитів, наданих домашнім господарствам у розрізі валют, млн. грн.

Джерело: розроблено автором на основі [13]

течних кредитів від 1 року до 5 років – їхній обсяг зменшився на 16 101 млн. грн. Виокремити необхідно збільшення обсягу короткострокових іпотечних кредитів у жовтні 2016 р. – 767,7% порівняно з 2006 р. (збільшились на 2145 млн. грн.).

Іпотечні кредити, як і будь-який інший тип кредитів, надаються не тільки в національній, а й в іноземній валюті. Перевагою кредитування в іноземній валюті є знижені процентні ставки, а найголовнішим недоліком – невідзначеність валютного курсу, спричинений девальвацією гривні.

У структурі іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам депозитними корпораціями, переважають кредити в американських доларах. Ця тенденція пояснюється головним чином нижчими відсотковими ставками порівняно з іпотечними кредитами в національній валюті. Середня питома вага кредитів у доларах США протягом 2006–2016 рр. становила 74,47% (табл. 2).

Найменшу частку в обсязі іпотечних кредитів за розрізом валют мають кредити в російських рублях, адже Національний банк України протягом аналізованого періоду обмежував надання таких кредитів (винятком є період із 2011 по 2013 р.), а в 2014 р. у зв'язку з анексією АР Крим взагалі заборонив кредитування і депозитування в російських рублях на території України.

Іпотечні кредити в євро також не користуються популярністю серед домогосподарств, адже процентні ставки за ними перевищують навіть кредити в національній валюті – українській гривні [13].

На кредити в іншій іноземній валюті протягом 2006–2016 рр. у середньому припадало 2,38% загального обсягу іпотечних кредитів. Найпопулярнішими валютами в цій категорії є польський злотий, англійський фунт стерлінгів, японська ена та китайський юань (Женьміньбі).

Варто зазначити, що найстабільнішу динаміку зростання показували іпотечні кредити в українській гривні (рис. 5).

Найбільший обсяг іпотечного кредитування в українській гривні припадає на 2011 р. (21 938,35 млн. грн.), що на 3834,48 млн. грн. більше, ніж аналогічний показник у 2010 р. Проте протягом 2012–2016 рр. обсяг іпотечних кредитів у гривні зменшувався і наприкінці жовтня 2016 р. становив 13 285,37 млн. грн., що на 3240,6 млн. грн. менше, ніж середнє значення цього показника протягом аналізованого періоду.

Таблиця 2

Структура кредитів, наданих домашнім господарствам у розрізі валют протягом 2006–2016 рр.

Рік	гривня	%	дол. США	%	євро	%	рос. руб.	%	інші валюти	%
2006 р.	2478,78	12,08	17 136,12	83,50	477,19	2,33	0,00	0,0000	430,59	2,10
2007 р.	13 729,71	18,79	55 742,25	76,27	1 385,86	1,90	0,67	0,0009	2 225,84	3,05
2008 р.	21 346,36	14,88	116 180,30	81,01	2 480,40	1,73	0,40	0,0003	3 408,84	2,38
2009 р.	20 541,80	15,47	106 414,65	80,16	2 401,68	1,81	0,09	0,0001	3 399,14	2,56
2010 р.	18 103,87	16,35	87 816,66	79,31	1 774,04	1,60	0,55	0,0005	3 029,44	2,74
2011 р.	21 938,35	22,52	72 007,50	73,91	1 530,55	1,57	4,45	0,0046	1 949,74	2,00
2012 р.	20 669,52	32,73	40 445,35	64,04	1 003,85	1,59	3,23	0,0051	1 036,42	1,64
2013 р.	18 640,83	33,13	35 691,29	63,43	853,78	1,52	2,03	0,0036	1 082,13	1,92
2014 р.	16 167,29	22,41	53 311,01	73,88	1 203,56	1,67	1,20	0,0017	1 472,95	2,04
2015 р.	14 883,78	24,72	42 796,82	71,07	968,94	1,61	0,69	0,0000	1 565,08	2,60
10.2016 р.	13 285,37	22,60	42 653,18	72,55	999,68	1,70	0,61	0,0000	1 851,17	3,15

Джерело: розроблено автором на основі [13]

Таблиця 3

Кредити, надані депозитними корпораціями (крім НБУ) за цільовим спрямуванням на кінець жовтня 2016 р. у Вінницькій області

	Усього	Споживчі кредити	На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості	Інші кредити	Із загальної суми іпотечні кредити
1. Кредити нефінансовим корпораціям					
– Україна, всього	810 118,42	–	11 240,98	798 877,44	142 554,42
– Вінницька область	2275,81	–	39,18	2236,64	399,85
– %	0,28	–	0,35	0,28	0,28
2. Кредити домашнім господарствам					
– Україна, всього	160 996,33	100 122,14	57 538,42	3 335,77	58 790,01
– Вінницька область	3014,69	1860,30	1075,86	78,53	1119,31
– %	1,87	1,86	1,87	2,37	1,90
3. Всього кредитів					
– Україна, всього	971 114,75	100 122,14	68 779,40	802 213,21	201 344,43
– Вінницька область	5290,50	1860,30	1115,04	2315,17	1519,16
– %	2,15	1,86	2,22	2,65	2,18

Джерело: розроблено автором на основі [13]

У жовтні 2016 р. процентні ставки депозитних корпорацій за новими кредитами домашнім господарствам в Україні становили 17,5%. У Вінницькій області ставки за іпотечними кредитами нижчі на 0,6% і становлять 16,9%. Порівняно із середнім значенням по регіонах (19,6%) процентні ставки у Вінницькій області менші на 2,7%. Тому доцільно проаналізувати частку іпотечного кредитування у Вінницькій області в загальному обсязі іпотечних кредитів по Україні (табл. 3).

Матеріали таблиці свідчать, що обсяг іпотечних кредитів у Вінницькій області становить 2,18% загального іпотечного кредитування в Україні. Зазначимо, що питома вага іпотечних кредитів в Україні становить 20,73%, а у Вінницькій області – 28,71% (на 7,98% більша).

Висновки з цього дослідження. Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, варто зазначити, що в сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим завданням подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є важливим самостійним інститутом ринкової економіки, водночас він сприяє виникненню і розвитку інших складників ринкової інфраструктури.

Для успішного розвитку іпотечного ринку в Україні винятково важливою є державна підтримка, її основними формами можуть бути:

- цільове субсидування малозабезпечених верств населення в отриманні кредиту на придбання житла, в тому числі і шляхом зниження ставок за іпотечними кредитами;
- надання податкових пільг позичальникам;
- встановлення прозорих механізмів ціноутворення на ринку житла;
- підвищення реальних доходів населення;
- стимулювання розвитку вторинного іпотечного ринку;
- створення механізму, який буде сприяти страхуванню ризиків, у тому числі шляхом надання державних гарантій за іпотечними цінними паперами;
- забезпечення реальної оцінки нерухомого майна тощо [15, с. 101].

Отже, ключовими умовами для залучення кредитних ресурсів у сферу іпотечного кредитування є створення в країні сприятливої економічної та політичної ситуації, розроблення необхідної законодавчо-нормативної бази та підвищення рівня добробуту населення.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Афанасьєв А.О. Гроші та кредит : конспект лекцій / А.О. Афанасьєв. – Х. : Вид. ХНЕУ, 2006. – 179 с.
2. Михайловська І.М. Гроші та кредит : навч. посібник / І.М. Михайловська, К.Л. Ларіонова. – Львів : Новий Світ, 2006. – 431 с.
3. Мочерний С.В. Економічний словник-довідник / С.В. Мочерний. – К. : Феміна, 1995. – 368 с.
4. Тимочко Н.О. Економічна історія України : навч. посіб. / Н.О. Тимочко. – К. : КНЕУ, 2005. – 204 с.
5. Великий тлумачний словник сучасної української мови / гол. ред. В.Т. Бусел. – К. : Ірпінь, ВТФ, Перун, 2005. – 1728 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.twirpx.com/about/search/>.
6. Дем'яненко М.Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель / М.Я. Дем'яненко // Економіка АПК. – 2003. – № 2. – С. 98–104.
7. Лютий І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку : монографія / І.О. Лютий, В.І. Савич., О.М. Калівошко. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.
8. Кручок С.І. Іпотечне кредитування : навч. посібник / С.І. Кручок. – К. : Мета, 2002. – 208 с.
9. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
10. Васюренко О.В. Ефективність кредитування фізичних та юридичних осіб банками України: методологія аналізу стохастичних границь / О.В. Васюренко, В.Л. Ляшенко, В.І. Подчесова // Вісник Національного банку України. – 2014. – № 1. – С. 5–11.
11. Другов О.О. Сучасні аспекти формування довіри населення до Національного банку України / О.О. Другов // Вісник Національного банку України. – 2013. – № 1. – С. 32–35.
12. Кнейслер О.В. Методологія класифікації фінансових потоків страхових компаній / О.В. Кнейслер // Економічний аналіз: зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет; редкол.: В.А. Дерій (голов. ред.) та ін. – Тернопіль: Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету «Економічна думка», 2015. – Том 20. – С. 157–163.
13. <https://www.bank.gov.ua> – Офіційний сайт Національного банку України.
14. <http://minfin.com.ua> – Офіційний сайт Міністерства фінансів України.
15. Ягупова К.А. Сучасні тенденції розвитку банківської іпотеки в Україні в умовах кризи / К.А. Ягупова // Економіка и управление. – 2013. – № 1. – С. 97–102.