

УДК 336.77

## Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні

Юркевич О.М.

кандидат економічних наук, доцент кафедри інвестиційної діяльності  
Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана

Статтю присвячено аналізу сучасного стану ринку іпотечного житлового кредитування в Україні, оцінці існуючого інституційного складника, а також визначенню проблем та подальших перспектив розвитку цієї сфери економічних відносин. Надано оцінку чинникам, що зумовлюють стагнацію ринку іпотеки. Запропоновано можливі шляхи подальшого розвитку іпотечного житлового кредитування.

**Ключові слова:** іпотека, житлове іпотечне кредитування, фінансування будівництва, іпотечний ринок, кредитний портфель банку, рефінансування іпотечного кредиту.

Юркевич О.Н. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Статья работа посвящена анализу современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в Украине, оценке существующей институциональной составляющей, а также определению проблем и дальнейших перспектив развития этой сферы экономических отношений. Дана оценка факторам, обуславливающим стагнацию рынка ипотеки. Предложены возможные пути дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования.

**Ключевые слова:** ипотека, жилищное ипотечное кредитование, финансирование строительства, ипотечный рынок, кредитный портфель банка, рефинансирование ипотечного кредита.

Yurkevich O.N. THE CURRENT STATE OF MORTGAGE LENDING MARKET IN UKRAINE

The article studies current state of the mortgage lending market in Ukraine evaluates existing institutional components and identifies the problems and prospects of further development for this sphere of economic relations. The assessment of factors that contribute to the stagnation of the mortgage market is made. The possible ways of further development of mortgage lending are proposed.

**Keywords:** mortgage, mortgage lending, construction financing, mortgage market, loan portfolio, refinancing a mortgage

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Іпотечне житлове кредитування відіграє важливу роль у соціально-економічному розвитку будь-якої держави, оскільки, по-перше, є ефективним інструментом об'єднання фінансового ринку з ринком нерухомості, що сприяє капіталізації ресурсів, а по-друге, сприяє розвитку ринку нерухомості, вирішенню житлової проблеми, підтримці соціальної стабільності.

Однак, незважаючи на свою актуальність, досі іпотечне кредитування в Україні не отримало належного розвитку. Частка іпотеки у ВВП становить менш ніж 1%, тоді як Світовим банком для країн середнього рівня розвитку цей показник встановлено на рівні 25% ВВП. У цілому по Євросоюзу цей показник оцінюється на рівні більше 52%, у США – більше 76% [1].

Складність функціонування іпотечного ринку в Україні обумовлена негативною специфікою щодо формування та розподілу іпотечного капіталу, неможливістю запровадження

складних інструментів зменшення ризиків, неефективною взаємодією іпотечного ринку з фондовим, банківським, інвестиційним.

Таким чином, становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем на сучасному етапі, що потребує невідкладного розв'язання. Все це обумовлює актуальність досліджень щодо особливостей іпотечного житлового кредитування, розвитку іпотечного ринку в Україні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми функціонування іпотечного ринку в Україні знайшли відображення в роботах вітчизняних учених Базилевича В.Д., Геєця В.М., Кравченка В.І., Корнєєва В.В., Лютого І.О., Погорельцової Н.П., Савіча В.І., Тригуб О.Р.

Проблемам кредитування будівництва як у теоретичному, так і в практичному аспектах, дослідженню сфери інвестицій у будівництво присвячено праці таких вітчизняних і зарубіжних учених, як: А.Н. Асаул, О.Є. Бажанова, В.В. Бузирева, Н.В. Васильєва, Л.О. Во-

ронова, Г.В. Горчаківська, А.В. Кравець, В.М. Котова, О.О. Олійник та ін.

Вирішення невиділених раніше частин загальної проблеми. Однак, незважаючи на результати проведених досліджень, усе ще існують певні проблеми, що заважають розвиватися цьому виду економічних відносин. Зокрема, потребує вирішення комплекс питань, пов'язаних із залученням довгострокових фінансових ресурсів у сферу банківського житлового кредитування. Актуальними є розробки рішень щодо пошуку оптимального для вітчизняного ринку способу фінансування будівництва житла, формування дієвого механізму залучення інвестицій, удосконалення нормативно-правової бази діяльності учасників іпотечного ринку.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Дана робота присвячена аналізу сучасного стану ринку іпотечного житлового кредитування в Україні, оцінці існуючого інституційного складника, а також визначенню існуючих проблем та подальших перспектив розвитку цієї сфери економічних відносин.

Виклад основного матеріалу дослідження. Іпотекою є застава землі, нерухомого майна, за якої земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або у третьої особи.

Закон України «Про іпотеку» [2] так визначає це поняття: «Іпотека – вид забезпечення

виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, встановленому Законом». Своєю чергою, кредит, отриманий під заставу нерухомого майна, називається іпотечним кредитом.

Іпотечне житлове кредитування охоплює надання довгострокових банківських кредитів на придбання, будівництво житлової нерухомості, а також на проведення ремонтних робіт чи на розвиток власного малого бізнесу, де заставою за таким кредитом є нерухоме майно. Відмінними рисами іпотеки є:

- по-перше, іпотека, як і всяка застава, по суті, є способом забезпечення належного виконання іншого (основного) зобов'язання – позики або кредитного договору, договору оренди, підряду, відшкодування шкоди тощо;
- по-друге, предметом іпотеки завжди є нерухомість. До нерухомого майна належать земельні ділянки і все, що міцно з ними пов'язано: будівлі, споруди, багаторічні насадження тощо;
- по-третє, предмет іпотеки залишається у володінні боржника. Останній залишається

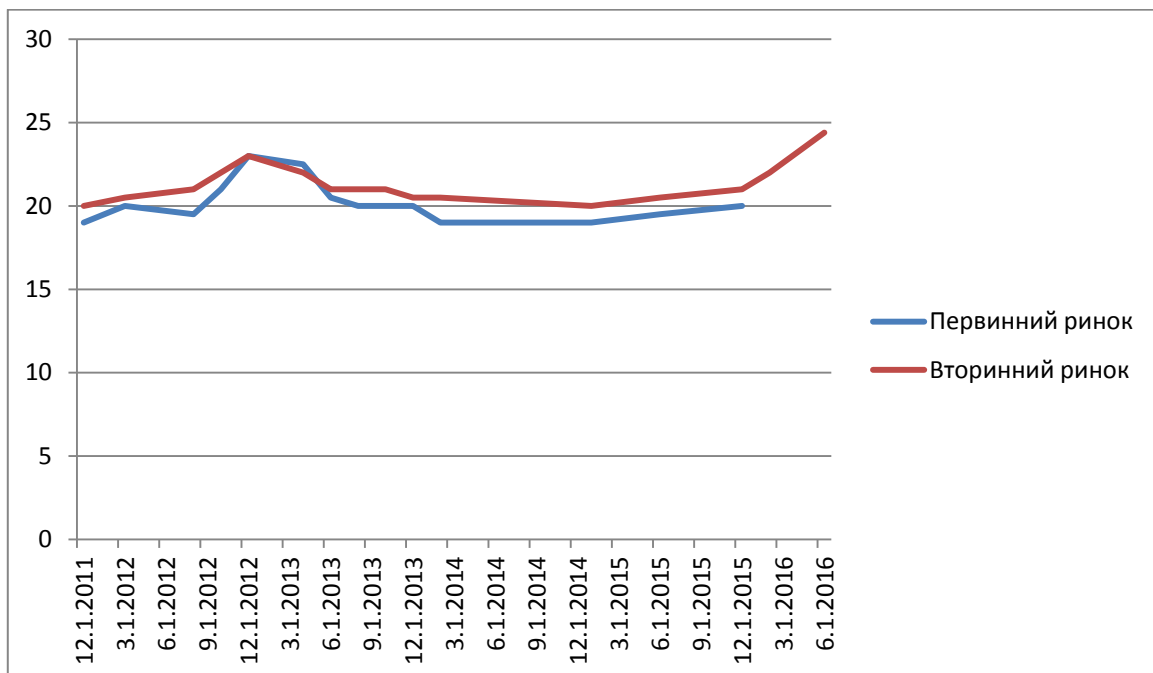


Рис. 1. Динаміка відсоткових ставок на ринку іпотечного житлового кредитування за період з 2011 по 2016 р.

Джерело: складено за даними [5]

власником, користувачем і фактичним власником цього майна;

- по-четверте, договір кредитора і боржника про встановлення іпотеки оформляється спеціальним документом – закладною, яка також підлягає державній реєстрації;

- по-п'яте, за значного перевищенні вартості застави над сумою виданого кредиту іпотека дає можливість отримати додаткові іпотечні позики під заставу того ж майна (друга, третя іпотеки).

Суб'єктами ринку іпотечного житлового кредитування є: кредитори з іпотеки (іпотечні банки або спеціалізовані іпотечні компанії, а також універсальні комерційні банки); 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).

Сучасна модель українського ринку іпотеки характеризується такими факторами:

- переважно банківська модель іпотечного фінансування;

- домінування кредитних банківських інструментів;

- відсутність спеціалізованих інститутів іпотечного ринку, гарантійних фондів іпотечного страхування ринкового фінансування, певної інфраструктури;

- неможливість використання інструментів фондового ринку щодо іпотечного рефінансування.

Розглянемо динаміку іпотечного кредитування на українському ринку житла. Стрімкий розвиток іпотечного кредитування в Україні

відбувався до кризи 2008 р. Найбільш активними за загальною кількістю укладених кредитних договорів із фізичними особами став 2007 р. – 500 тис., у тому числі на іпотеку припадало 267 тис., у 2008 р. їх кількість скоротилась до 361,5 тис, за іпотекою – до 199 тис., а в 2009 р. кількість громадян, що змогли взяти кредит у банках під заставу рухомого і нерухомого майна, впала в 10 разів – до 37,5 тис. осіб [3].

У наступні роки тенденція скорочення кредитування продовжилась, що призвело до подальшого зменшення іпотечних кредитів: портфель іпотечних кредитів банків на 01.01.2011 становив 110,7 млн. грн., на 01.01.12 – 97,4 млн. грн., а станом на 01.01.13 – лише 63,2 млн. грн. У 2013 р. спад продовжувався: залишки кредитів фізичних осіб на нерухомість на кінець 2013 р. досягли свого мінімуму в 56,2 млн. грн. У 2014 р. обсяг іпотечних кредитів несуттєво збільшився – до 72,2 млн. грн., що пояснюється значним зростанням офіційного курсу національної валюти і великою часткою іпотечних кредитів в іноземній валюті в структурі іпотечного портфелю. Як видно з табл. 1. частка валютних кредитів у портфелі іпотечних кредитів сягає більше 70%.

Серед причин такої ситуації можна зазначити такі: не відновились обсяги банківського кредитування (банки, отримавши значний обсяг проблемної заборгованості, стали більш обережними щодо вибору позичальників), не відбулося повномасштабного відновлення економіки, невеликі офіційні доходи

Таблиця 1

#### Іпотечні кредити фізичних осіб у кредитному портфелі банків

Показник	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.05.16
Кредити, надані фізичним особам, млн. грн.	209538	201224	187629	193529	211215	174869	170598
Іпотечні кредити, млн. грн.	110725	97431	63158	56270	72156	60215	62245
Частка іпотечних кредитів у кредитах, наданих фізичним особам, %	52,8	48,4	33,7	29,1	34,2	34,4	36,4
Іпотечні кредити, надані у валюті, млн. грн.	87817	72008	40445	35691	53331	42793	46831
Частка іпотечних кредитів у валюті в портфелі іпотечних кредитів, %	79,3	73,9	64,0	63,4	73,9	71,06	75,2

Джерело: складено на основі [4]

населення, незначний обсяг операцій на ринку нерухомості та падіння вартості заставного майна. Збільшення обсягів іпотечного кредитування можливо лише за умов суттєвих змін господарського середовища – збільшення активів банків, збільшення платоспроможного клієнтського попиту, зменшення сукупних ризиків, покращання інституційної архітектури та ділового клімату на фінансовому ринку.

Відсоткові ставки за іпотечним житловим кредитуванням останнім часом на вторинному почали зростати і на перше півріччя 2016 р. становили в середньому 24,4% ефективної банківської ставки (вираз усіх кредитних платежів, що містяться в умовах і тарифах кредитного договору). Аналіз стану іпотечного житлового кредитування на первинному ринку ускладнюється відсутністю учасників. Так, за даними Інтернет-ресурсу Prostobank.ua, залишився один комерційний банк – АКБ «Аркада», який пропонує житло в рамках декількох власних програм. Можна з упевненістю констатувати про значне зменшення кількості банківських установ, які пропонують іпотечне кредитування – із майже 80 на початку кризи до десятка в 2016 р. (рис. 1, табл. 2).

Сучасна сфера житлового будівництва регулюється значною кількістю законодавчих актів, які є досить розрізненими та суперечливими. Вони намагаються регулювати окремі аспекти, тоді як ситуація на вітчизняному

ринку житла потребує розробки комплексного механізму вирішення інфраструктурних проблем галузі.

Недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного фінансування, суперечливі законодавчі норми регулювання відносин фінансування будівництва, нечітка процедура звернення стягнення, відсутність єдиного реєстру реєстрації майнових прав на нерухоме майно, відсутність єдиного електронного кадастру землі роблять вітчизняну модель іпотечного житлового кредитування неефективною.

Законодавчу базу, що визначає учасників іпотечного житлового будівництва, наведено в табл. 3.

Стримуючими факторами подальшого розвитку іпотечного ринку в Україні за структурними недоліками можна виокремити такі:

- ризики іпотечного кредитування (валютний, кредитний, ризики ліквідності та зміни процентних ставок тощо);
- недостатній рівень розвитку нормативно-законодавчої бази:
  - слабка процедура звернення стягнення;
  - недосконалість судової системи;
  - недостатня прозорість участі у прилюдних торгах;
  - конфлікт інтересів кредитора та позичальника тощо;
- недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування:

Таблиця 2

Кредитування житла на первинному ринку				
№	Банк	Ефективна ставка	Умови	
			Аванс,%	Ставка,%
1.	Аркада, програма «Патріотика»	10,21%	від 20,0%	10,0%
2.	Аркада, програма «Кассіопея»	10,21%	від 20,0%	10,0%
3.	Аркада, програма «Еврика»	10,21%	від 20,0%	10,0%
	Середня ефективна ставка ринку			
Кредитування житла на вторинному ринку				
№	Банк	Ефективна ставка	Умови	
			Аванс,%	Ставка,%
1.	UniCredit Bank	22,78%	від 50,0%	22,6%
2.	Кредо Банк	22,84%	від 20,0%	22,69%
3.	Ощадбанк	23,22%	від 10,0%	23,0%
4.	Таскомбанк	26,30%	від 37,5%	26,0%
5.	ОТП Банк	26,62%	від 30,0%	26,42%
	Середня ефективна ставка ринку	24,4%		

Джерело: складено за даними [5]

- відсутність довгострокових ресурсів фінансування іпотеки;
- низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів у структуровані іпотечні цінні папери;
- механізми фінансування первинного ринку нерухомості;
- механізм реєстрації майнових прав на нерухоме майно;
- відсутність єдиного електронного кадастру землі;
- відсутності житлового фонду для тимчасового проживання;
- процедура оцінки предмета іпотеки (відсутність об'єктивних індексів зміни вартості нерухомості тощо);
- несприятлива ситуація на фінансовому ринку в Україні.

Але, з іншого боку, перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні забезпечуються колосальним попитом на нове житло: близько 1,2 млн. сімей знаходяться у черзі. Також середня забезпеченість населення житлом не перевищує 20 м<sup>2</sup> на людину, а близько 60% житлового фонду вимагає реконструкції [6].

Створення і розвиток класу інституційних інвесторів (ФФБ, ФОН, ІСІ), вдосконалення законодавчо-нормативної бази їх діяльності, подальша активізація уряду в напрямі розвитку житлового кредитування в Україні (Державна іпотечна установа (ДІУ), Агентство з рефінансування житлових кредитів (ПАТ «АРЖК»), Державна програма «Доступне житло»), на нашу думку, можуть змінити ситуацію на краще.

Виходячи з цього, потрібно забезпечити подальшу державну підтримку іпотечного кре-

дитування. Державне регулювання житлового іпотечного кредитування не повинно обмежуватися лише сферою кредитних відносин, воно має включати заходи і в інших сферах, а саме у сфері житлового будівництва (розвиток конкурентного середовища на ринку) та у правовій сфері (вдосконалення нормативної бази функціонування інститутів житлового будівництва).

**Висновки з цього дослідження.** Враховуючи проведений аналіз стану і динаміки розвитку іпотечного кредитування, можна стверджувати, що, незважаючи на посткризові тенденції в економіці, іпотечний ринок у перспективі є одним із найбільш динамічних сегментів фінансового ринку України. Дослідивши та проаналізувавши динаміку вітчизняного іпотечного ринку, можна окреслити специфічні риси його функціонування, зокрема: значний рівень географічної концентрації, високий ступінь кореляції, нестабільний рівень валютизації.

Пріоритетними векторами стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні є: завершення формування нормативно-правової бази з питань іпотечного кредитування; створення конкуренції між банками на вітчизняному ринку, що підвищує привабливість самої іпотеки; активізація участі держави в іпотечному кредитуванні; формування сприятливих умов для залучення фінансових ресурсів у сферу іпотечного кредитування; зниження процентних ставок та збільшення термінів кредитування відповідно до іноземних стандартів. Реалізація зазначеного вище у комплексі з продовженням ринкових реформ в Україні сприятимуть економічному зростанню та соціально-економічному розвитку.

Таблиця 3

### Законодавча база учасників іпотечного житлового будівництва

№	Спосіб інвестування	Законодавча база, що визначає учасників ринку іпотеки
1.	ФФБ: – Тип А – Тип Б	– Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII; – Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном під час будівництва житла та операціях із нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV; – Земельний кодекс України, редакція від 03.04.2016.
2.	ФОН	Те ж, що й для ФФБ
3.	ІСІ: – Корпоративний інвестиційний фонд – Пайовий інвестиційний фонд	– Закон України «Про інститути спільного інвестування» від 09.12.2015 № 5080-17
4.	Емісія цільових облігацій	Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок» від 20.09.2015 № 3480-15

ЛІТЕРАТУРА:

1. Коростелева Т.С. Система ипотечного жилищного кредитования в России: сравнительный анализ, закономерности, проблемы и перспективы развития / Т.С. Коростелева. – Deutschland:LAP Lambert Academic Publishing, Saarbrücken. 2012.
2. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
3. Госипотека: попробуй получи // Вести. – 01.10.2013.
4. Кредити, надані кредитними корпораціями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat\\_id=57897](http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57897).
5. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.prostobank.ua](http://www.prostobank.ua).
6. Стан та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.finrep.kiev.ua/download/fl\\_nov2012\\_opylypets\\_ua.pdf](http://www.finrep.kiev.ua/download/fl_nov2012_opylypets_ua.pdf).