

Дяченко А.В.,  
аспірант,

Університет державної фіскальної служби України

ПРОБЛЕМИ КРЕДИТУВАННЯ  
ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

**Анотація.** У статті досліджено питання розвитку кредитування житлового будівництва в Україні. Проаналізовано показники діяльності банківської системи, напрями та структуру наданих у будівництво кредитів, визначено особливості розвитку банківського кредитування житлового будівництва. Окреслено проблеми кредитування житлового будівництва та їх причини.

**Ключові слова:** кредитування, житлове будівництво, банки, позичальник, кредитор.

**Постановка проблеми.** У 2016 р. низькі позиції України в міжнародних рейтингах і високі ризики, безперервні бойові дії в зоні АТО, різке падіння і загальна слабкість економіки, девальвація гривні, нестабільність валютного ринку підтримують кризу банківської системи країни, що в сукупності зі складністю отримання кредиту, високими процентними ставками щодо його обслуговування та істотними додатковими платежами (експертна оцінка, страхування, комісії за касове обслуговування) зробили фінансування через цінні папери та іпотечне кредитування в Україні непривабливим. Виснажилися можливості і резерви й у забудовників: програми безпроцентної розстрочки трансформуються, прив'язуються до комерційного курсу долара США або до мінливої поточної вартості квадратного метра, втрачають гнучкість для кінцевих покупців, що робить інструмент придбання житла на умовах відстрочки основних платежів менш затребуваним і актуальним (частка покупок із використанням розстрочки в останні роки скорочується). Крім того, практично всі забудовники стимулюють покупців шляхом пропозиції істотних знижок за стовідсоткову оплату житла і, таким чином, підтримують попит на квартири і регулюють прийнятні темпи продажів. Таким чином, у 2016 р.

фінансування угод на первинному ринку без залучення позикових коштів здійснювалося у 66% угод, покупка з використанням розстрочки спостерігалася у 32% угод, частка покупок із використанням кредитних коштів становить менше 2%.

Для виправлення цієї ситуації в умовах вибору Україною стратегії євроінтеграції, що передбачає впровадження кращих європейських практик, актуалізується завдання активізації банківського кредитування ЖБ.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питаннями банківського кредитування займалися багато відомих вітчизняних учених, серед яких: В. Базилевич, І. Гуцал, Н. Погорелцова, О. Кіреєва, М. Денисенко, В. Іванова, О. Стороженко, Н. Шелудько та ін. Проте в більшості праць банківське кредитування не аналізується в аспекті використання його як джерела фінансування житлового будівництва. Окремі праці присвячені розвитку іпотечного кредитування, у тому числі роботи І. Гуцал, О. Любуні [1], Л. Сазонець [2], О. Євтуха [3]. Проте головна увага в них приділяється класичному іпотечному кредитуванню населення на придбання нерухомості, а питання активізації кредитування забудовників залишаються поза увагою дослідників.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Таким чином, незважаючи на велику кількість статей, присвячених проблемам банківського кредитування та фінансування будівництва, питання розвитку кредитування будівництва в Україні досліджено недостатньою мірою.

**Мета статі** полягає у вивченні стану і динаміки банківського кредитування житлового будівництва на даному етапі розвитку України та виділенні проблем, що перешкоджають його розвитку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Вирішення завдання активізації банківського кредитування житлового

Таблиця 1

Динаміка показників діяльності банківської системи сектора України

Показники	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ВВП, млрд. грн.	1082,6	1302,1	1411,2	1455,0	1566,7	1979,5
Зміна ВВП (% до попереднього року)	4,1	5,4	0,2	0,0	0,6	-9,8
Кількість банків	176	176	176*	180*	163*	117*
Сукупні активи банківського сектора, % ВВП	8,70	8,10	7,99	8,78	8,41	6,34
Надані кредити, % ВВП	6,97	6,34	5,78	6,26	6,42	4,88
Кредити суб'єктам господарювання, % ВВП	46,95	44,61	43,17	48,03	51,23	39,70
Частка простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів, %	<b>11.2</b>	<b>9.6</b>	<b>8.9</b>	<b>7.7</b>	<b>13.5</b>	<b>22.1</b>
Зобов'язання банків, % ВВП	7,43	6,90	6,79	7,46	7,46	5,81
Рентабельність капіталу, %	-10.19	-5.27	3.03	0.81	-30.46	-51.91
Частка кредитів, наданих банками на будівництво, у загальному обсязі наданих кредитів, %	8,62	7,68	6,12	7,26	7,13	5,32
Вартість кредитів у національній валюті суб'єктам господарювання, %	12,8	14,4	25,5	14,4	16,4	20,8

\*Дані 2013 р.

\*\* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополь

Джерело: складено за даними НБУ

будівництва утруднено тим, що банківська система України нині знаходиться у важкому стані, що характеризують показники її діяльності (табл. 1).

На основі аналізу показників діяльності банківської системи в 2010–2015 рр. можна зробити такі висновки.

1) Банки практично не виконують свою основну функцію – кредитну. Так, темпи зростання активів уповільнилися: після кризового 2009 р. темпи приросту активів банків коливалися в межах від 6,0% до 11,0%), а в 2013–2015 рр. зменшилися з 13,4% до 3,0% та -4,75%; зокрема, обсяг кредитів за 2012–2015 рр. зріс на 20,0%, проте за 2015 р. зменшився на 4,0%. Також погіршилася якість активів, що обумовлює додаткові витрати на формування резервів. У післякризовий період банки переорієнтувалися з кредитної діяльності на стратегію виживання шляхом залучення додаткових ресурсів для підтримки ліквідності.

2) У банківській системі розгорнулася криза неплатежів, яка проявилася у хвилі банкрутств (за даними НБУ, у 2014 – I півріччі 2016 р. кількість банків скоротилася зі 180 до 109), у зростанні частки простроченої заборгованості з 7,7% до 23,7% (у зазначений період) та неспроможності окремих банків погасити свої зобов'язання по депозитах. Відплив пасивів негативно впливає на ліквідність і обмежує ресурси для активних операцій, а зростання частки простроченої заборгованості та резервів під проблемні кредити веде до суттєвого зростання витрат банків, а отже, їх збитковості.

3) Зберігаються високі процентні ставки через обмеженість ресурсів: зовнішні джерела залучення коштів для вітчизняних банків залишаються практично недоступними через низький курс гривні, а серед внутрішніх ресурсів доступні лише депозити [4].

4) Збитковість діяльності банківської системи за рахунок необхідності формування страхових резервів під проблемні активи, скорочується капітал за рахунок збитків і списання проблемних активів.

Кризовий стан банківської системи стримує кредитування реального сектора економіки, а зависокі процентні ставки роблять кредити доступними лише для найбільш прибуткових видів економічної діяльності<sup>1</sup>. Оскільки, за даними офіційної статистики, будівництво до них не належить, то частка кредитів, наданих у будівництво, невинно падає (з 8,62% до 5,32%) (табл. 2).

Для визначення напрямів кредитування (попиту чи пропозиції житла) проаналізуємо зміни в розподілі кредитів, наданих банками, на цілі придбання та ремонту нерухомості домогосподарствам та нефінансовим організаціям (рис 1).

Після стрімкого підвищення в 2007–2009 рр. темпи надання кредитів домогосподарствам протягом 2010–2015 рр. невинно

<sup>1</sup> За даними Офіційної служби статистики, у 2013–2015 рр. найбільш прибутковими були транспорт, освіта, сільське господарство [5].

падали, хоча і були вищими, ніж темпи надання кредитів нефінансовим організаціям. Починаючи з 2012 р. темпи надання кредитів домогосподарствам відстають від темпів надання кредитування в цілому. Це може свідчити як про зміну моделі кредитування банками економіки (від кредитування споживчого попиту до кредитування виробників-забудовників), так і про зниження кредитоспроможності населення в умовах падіння його доходів, а також про поступовий перехід банків до практики кредитування ЖБ, що поширена в західних країнах, де житло будується за допомогою проектного фінансування. Кредитори зазвичай виступають співвласниками компаній, на чиему балансі знаходиться споруджуваний завод або об'єкт нерухомості.

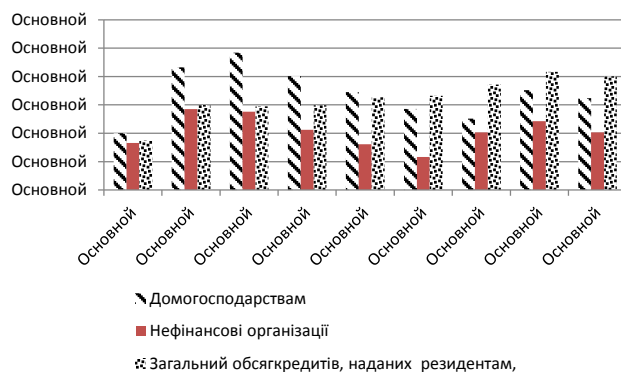


Рис. 1. Темпи росту кредитів, наданих домогосподарствам і нефінансовим корпораціям на цілі придбання та ремонту нерухомості, наростаючим підсумком

Джерело: складено за даними НБУ

Для визначення впливу банківського кредитування на розвиток житлового будівництва з метою обґрунтування доцільності його стимулювання та вибору відповідних заходів проаналізуємо показники двох рівнів [6].

1. Макроекономічний рівень:

- збільшення обсягів виконаних будівельних робіт та обсягів реалізованої продукції будівництва;
- збільшення частки будівництва у валовій доданій вартості;
- зростання капітальних інвестицій у будівництво;
- обсяги кредитів, наданих у будівництво.

2. Галузевий рівень: показники розвитку будівництва:

- збільшення зайнятих у будівництві;
- збільшення рентабельності будівництва.

У середньостроковому періоді про позитивний вплив кредитування на розвиток будівництва можуть свідчити розвиток суміжних із житловим будівництвом галузей економіки країни, збільшення податкових надходжень до бюджету. У довгостроковому періоді ефективність банківського кредитування

Таблиця 2

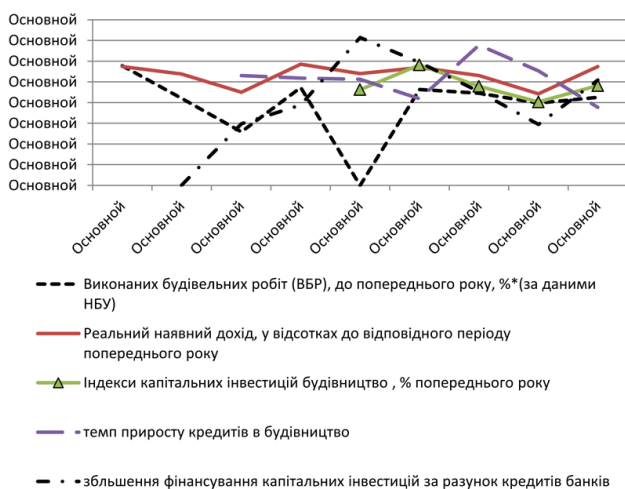
Кредитування будівництва в Україні

Показники	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Кредити, надані нефінансовим корпораціям, за видами економічної діяльності, видами валют і строками погашення, станом на кінець грудня, усього	443 665	462 215	500 961	575 545	605 425	691 903	778 841	787 795
Кредити в будівництво	39 274	41 678	43 158	44 215	37 052	50 217	55 552	41 905
Темп приросту кредитів на будівництво, %		6,12	3,55	2,45	-16,20	35,53	10,62	-24,57
Темп приросту кредитів, % попереднього періоду		4,18	8,38	14,89	5,19	14,28	12,57	1,15
Вартість кредитів суб'єктам господарювання, %			12,8	14,4	17,5	14,4	16,4	20,8

Джерело: складено на основі [4; 5]

ЖБ проявляється через вирішення важливого соціального завдання – забезпечення населення житлом, підвищення зайнятості та рівня життя населення.

Динаміка виконаних будівельних робіт та показники, що можуть впливати на неї, наведені на рис. 2).



**Рис. 2. Индекси виконаних будівельних робіт, капітальних інвестицій та кредитів у будівництво, а також зміни реального наявного доходу населення в 2007–2015 рр.**

Джерело: побудовано за даними Держкомстату

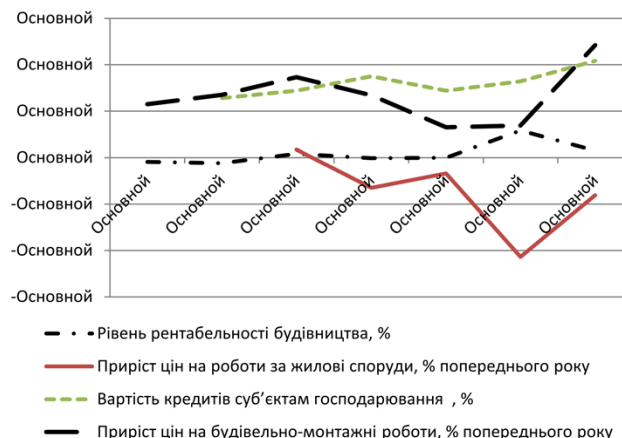
На рис 2. видно позитивну кореляцію індексу виконаних будівельних робіт та капітальних інвестицій у будівництво (коефіцієнт кореляції – 0,93), так само є позитивна, хоча і незначна, кореляція виконаних будівельних робіт та обсягів профінансованих інвестицій за рахунок кредитів банків (0,33). Практично відсутня кореляція між індексом виконаних будівельних робіт та обсягами кредитів, наданих банками в будівництво, та негативне значення має коефіцієнт кореляції між обсягами кредитів у будівництво та обсягами інвестицій, профінансованими за рахунок кредитів банків. На нашу думку, це пов'язано з недосконалою структурою кредитування і цільовим призначенням наданих кредитів, серед яких переважають короткострокові кредити на поповнення обігових коштів будівельних підприємств, а обсяг довгострокових кредитів, що можуть слугувати джерелами інвестицій. Також в останній рік інвестиції переважно спрямовуються не на будівництво нового житла, а на капітальний ремонт.

При цьому за даними, доступними для аналізу на сайті Державної служби статистики України, якщо в 2013–2014 рр. інвестиції в будівництво спрямовувалися переважно на спорудження житлових будівель, то в 2015 р. різко зросли обсяги коштів, витрачених на капітальний ремонт. Такий розподіл інвестицій між спорудженням житла та капітальним ремонтом за край незначного приросту інвестицій у цілому свідчить про кризу та за високі ризики, що знижує рентабельність довгострокових проектів і орієнтує будівельні підприємства на стратегію «виживання».

Дійсно, рентабельність будівництва знаходилася на практично нульовому рівні через незначний порівняно із загальним ростом цін зростанням вартості будівельно-монтажних робіт. Така цінова політика обумовлювалася намаганням будівельників підтримати попит на свою продукцію і не втратити ринок в умовах різкого падіння доходів населення (рис. 3).

На рис. 3 видно, що в 2009–2013 рр. рівень рентабельності будівництва утримувався практично на нульовому рівні в умовах спадної динаміки цін на будівельно-монтажні роботи

і дещо підвищився в 2014 р., після чого в 2015 р. знову впав. Вартість кредитів при цьому постійно зростала, перевищуючи рівень рентабельності на 10–18 п. п. Така динаміка свідчить про недоступність кредитів для забудовників.



**Рис. 3. Динаміка рентабельності будівництва, цін на будівельно-монтажні роботи та вартість кредитів**

Джерело: складено на основі [4; 5]

**Висновки.** На поточному етапі розвитку України банки фактично не виконують своєї ролі у кредитуванні будівництва, що засвідчує невпинне падіння темпів приросту та обсягів кредитування в цілому і кредитів, наданих у будівництво зокрема, скорочення інвестицій у будівництво за нестабільної динаміки інвестицій у житлове будівництво, зниження ролі банків у джерелах фінансування інвестицій у будівництво. Це дає підстави стверджувати, що кредитування має потужний потенціал стимулювання будівництва. виправити цю ситуацію можливо через відновлення кредитування в цілому та спрямування коштів на кредитування ЖБ за виправлення низки хронічних проблем банківської системи.

Це зумовлено низкою проблем, до яких з можна віднести:

- недосконалість системи банківського регулювання і нагляду, що не сприяє достатньою мірою розвитку кредитного потенціалу банківської системи;
- високу фрагментарність банківської системи і низький рівень конкуренції;
- ризики, пов'язані з непрозорою структурою вартості і монополізацією банківської системи;
- нестійкість ресурсної бази та звуження джерел доходів, обумовлене згоранням кредитування і відпливом фінансових ресурсів із реального сектора економіки до фінансового.

Пошук шляхів розірвання цього замкненого кола і виводу банківської системи України з кризи є завданням подальших досліджень.

#### Література:

1. Любунь О.С. Іпотечне кредитування / О.С. Любунь, О.І. Кіреєв, М.П. Денисенко. – К.: Центр навч. л-ри, 2011. – 392 с.
2. Сазонець Л.І. Національна система іпотечного кредитування / Л.І. Сазонець. – Суми: Довкілля, 2006. – 114 с.
3. Євтух О.Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні / О.Т. Євтух // Вісник УАВС. – 2009. – № 2. – С. 37–39.
4. Офіційний сайт НБУ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=65162&cat\\_id=36674](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=65162&cat_id=36674).

5. Державна комісія статистики // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
6. Грінченко Р.В. Наслідки впровадження стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво / Р.В. Грінченко // IV Міжнародна научно-практична конференція «Проблеми формування нової економіки XXI століття» (22–23 грудня 2011 г.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.confcontact.com/20111222/3\\_grinchenko.php](http://www.confcontact.com/20111222/3_grinchenko.php).

**Дьяченко А.В. Проблеми кредитування жилищного будівництва в Україні**

**Анотація.** В статті досліджені питання розвитку кредитування жилищного будівництва в Україні. Проаналізовані показники діяльності банківської системи, напрямлення і структура кредитів, направлених в будівництво, визначені особен-

ности розвитку банківського кредитування жилищного будівництва. Визначені проблеми кредитування жилищного будівництва і їх причини.

**Ключевые слова:** кредитування, жилищне будівництво, банки, позичальник, кредитор.

**D'yachenko A.V. Problems of housing loans in Ukraine**

**Summary.** It is researched the question of housing loans in Ukraine. The performance of the banking system, the direction and structure of loans in construction, the peculiarities of bank loans for housing construction are analyzed. Problems of housing loans and their causes are designated.

**Keywords:** credit, housing, banks, borrower, lender.