

СУЧАСНИЙ СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

© 2014 БЕЛІКОВА Т. В., ЛУБЯННИКОВА В. В., ХІЖНЯК О. С.

УДК 336.717.061

Белікова Т. В., Лубянникова В. В., Хіжняк О. С. Сучасний стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

Метою даної статті є аналіз сучасного стану та перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні в кризовий період, а також визначення основних причин стагнації іпотечного кредитування. Було досліджено тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні в посткризовий період. Проведено аналіз іпотечного кредитування нефінансових корпорацій та домашніх господарств залежно від обсягів кредитування, строків погашення та виду валюти. Проведено аналіз зміни процентних ставок по іпотечних кредитах як на первинному, так і на вторинному ринках. Проаналізовано умови отримання кредитів на купівлю житла фізичними особами. Окреслено напрямки розвитку ринку вітчизняного житлового кредитування в майбутні періоди. У результаті дослідження було узагальнено причини стагнації іпотечного кредитування, що зазначено різними українськими вченими. Виділено фактори, що негативно впливають на розвиток іпотечного кредитування в країні. Перспективою подальших досліджень у даному напрямі є визначення умов, необхідних для забезпечення швидкого і стабільного розвитку іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, банківська установа, процентна ставка.

Рис.: 5. **Бібл.:** 10.

Белікова Тетяна Вікторівна – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів і кредиту, Харківський національний університет будівництва та архітектури (вул. Сумська, 40, Харків, 61002, Україна)

E-mail: totoo@rambler.ru

Лубянникова Вікторія Володимирівна – студентка, факультет економіки та менеджменту, Харківський національний університет будівництва та архітектури (вул. Сумська, 40, Харків, 61002, Україна)

E-mail: vika.ua94@mail.ru

Хіжняк Ольга Сергіївна – студентка, факультет економіки та менеджменту, Харківський національний університет будівництва та архітектури (вул. Сумська, 40, Харків, 61002, Україна)

E-mail: olgaxizhnyak@mail.ru

УДК 336.717.061

UDC 336.717.061

Белікова Т. В., Лубянникова В. В., Хіжняк О. С. Современное состояние и перспективы развития ипотечного кредитования в Украине

Целью данной статьи является анализ современного состояния и перспектив развития ипотечного кредитования в Украине в кризисный период, а также определение основных причин стагнации ипотечного кредитования в Украине в посткризисный период. Проведен анализ ипотечного кредитования нефинансовых корпораций и домашних хозяйств в зависимости от объемов кредитования, сроков погашения и вида валюты. Проведен анализ изменения процентных ставок по ипотечным кредитам как на первичном, так и на вторичном рынках. Проанализированы условия получения кредитов на покупку жилья физическими лицами. Определены направления развития рынка отечественного жилищного кредитования в будущие периоды. В результате исследования были обобщены причины стагнации ипотечного кредитования, упомянутые различными украинскими учеными. Выделены факторы, отрицательно влияющие на развитие ипотечного кредитования в стране. Перспективой дальнейших исследований в данном направлении является определение условий, необходимых для обеспечения быстрого и стабильного развития ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный рынок, банковское учреждение, процентная ставка.

Рис.: 5. **Библ.:** 10.

Белікова Тетяна Вікторівна – кандидат економічних наук, доцент, доцент, кафедра фінансів і кредиту, Харківський національний університет будівництва та архітектури (вул. Сумська, 40, Харків, 61002, Україна)

E-mail: totoo@rambler.ru

Лубянникова Вікторія Володимирівна – студентка, факультет економіки та менеджменту, Харківський національний університет будівництва та архітектури (вул. Сумська, 40, Харків, 61002, Україна)

E-mail: vika.ua94@mail.ru

Хіжняк Ольга Сергіївна – студентка, факультет економіки та менеджменту, Харківський національний університет будівництва та архітектури (вул. Сумська, 40, Харків, 61002, Україна)

E-mail: olgaxizhnyak@mail.ru

Belikova T. V., Lubiannykova V. V., Khizhniak O. S. Current State and Prospects of Development of Mortgage Lending in Ukraine

The purpose of this article is to analyze the current state and prospects of development of mortgage lending in Ukraine during the crisis, as well as the definition of the main reasons for the stagnation of mortgage lending. We investigated trends in the development of mortgage lending in Ukraine in the post-crisis period. The analysis of mortgage loans of non-financial corporations and households, depending on the volume of credit, maturity and type of currency was conducted. The analysis of changes in interest rates on mortgage loans in both the primary and secondary markets was held. The conditions of obtaining loans for the purchase of property by individuals were examined. The directions of development of the domestic market of housing loans in future periods were defined. As a result of the study the causes of stagnation of mortgage loans were summarized that were mentioned by various Ukrainian scientists. The factors that adversely affect the development of mortgage lending in the country were outlined. The prospect for further research in this area is to determine the conditions necessary to ensure the rapid and stable development of mortgage lending.

Key words: mortgage, mortgage lending, mortgage market, financial institution, the interest rate.

Pic.: 5. **Bibl.:** 10.

Belikova Tetiana V. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Finance and Credit, Kharkiv National University of Construction Engineering and Architecture (vul. Sumska, 40, Kharkiv, 61002, Ukraine)

E-mail: totoo@rambler.ru

Lubiannykova Viktoriia V. – Student, Faculty of Economics and Management, Kharkiv National University of Construction Engineering and Architecture (vul. Sumska, 40, Kharkiv, 61002, Ukraine)

E-mail: vika.ua94@mail.ru

Khizhniak Olga S. – Student, Faculty of Economics and Management, Kharkiv National University of Construction Engineering and Architecture (vul. Sumska, 40, Kharkiv, 61002, Ukraine)

E-mail: olgaxizhnyak@mail.ru

Розвиток житлового будівництва суттєво залежить від рівня розвитку іпотечного кредитування, оскільки саме таким чином сектор житлового будівництва може отримати додаткові кошти для подальшого розвитку. Крім того, для великої кількості вітчизняних підприємств фінансові ресурси можуть бути отримані під заставу нерухомого майна, таким чином інвестуючи національну економіку. Отже, розвиток іпотечного кредитування в країні може служити одним з індикаторів розвитку економіки.

Дослідженнями ринку іпотечного кредитування займалися такі вчені, як З. М. Криховецька, О. С. Любунь, Л. Г. Політюк та ін. Однак стан іпотечного кредитування та умови його розвитку постійно змінюються, отже проблематика іпотечного кредитування вимагає перманентного дослідження.

Метою даної статті є аналіз сучасного стану та перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні в кризовий період, а також визначення основних причин стагнації іпотечного кредитування.

Іпотечний ринок являє собою систему економіко-правових відносин, що виникають між суб'єктами суспільного відтворення на фінансовому ринку на основі певних економічних принципів і правових норм з приводу акумулювання вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів з метою досягнення економічного чи соціального ефекту [1].

Активний розвиток ринку іпотечного кредитування відбувався до кінця 2008 р. Причинами цього були швидкі темпи економічного зростання в країні, вихід на український ринок таких міжнародних фінансових установ, як Unicredit, OTP, Raiffeisen Group та ін. Крім того, у передкризовий період банки активно кредитували купівлю житла як в національній валюті, так і в іноземній. Отримати кредит було не важко. Завдяки цьому відбувалося зростання попиту на житлові кредити.

Після початку фінансової кризи, яка розпочалася з падіння іпотечного ринку США, велика кількість договорів по іпотечних кредитах в Україні було розірвано, внаслідок чого на початок 2010 р. обсяги іпотечного кредитування за даними НБУ [2] скоротилися на 14,204 млрд грн, або на 6,38% відносно початку попереднього року. Скорочення обсягів кредитування продовжувалося до початку 2012 р.

Незважаючи на те, що загальні обсяги кредитування в Україні з 2010 р. неухильно зростають, частка іпотечних

кредитів протягом останніх п'яти років скорочується: якщо на 1 січня 2009 р. цей показник дорівнював 30,3%, то на 1 січня 2014 р. – 18,0%, на 1 березня цього ж року – лише 17,7% (рис. 1).

У зв'язку з фінансовою кризою постановою НБУ № 458 від 17 грудня 2007 р. [3], яке набуло чинності 13 лютого 2008 р., Нацбанк зобов'язав банки при розрахунку показника достатності загального регулятивного капіталу включати в активи, зважені з урахуванням ризику, сукупну відкриту валютну позицію (з 100% зважуванням) і довгострокові позитивні розриви терміновості активів і пасивів (з 50% зважуванням). До того ж у цей період Державною іпотечною установою було прийнято стандарт, на основі якого іпотечні кредити повинні було погашати тільки в національній валюті. Це істотно ускладнило видачу та повернення іпотечних кредитів. Більшою мірою це торкнулося саме фізичних осіб. Якщо іпотечні кредити нефінансовим корпораціям з 2012 р. почали поступово зростати, то обсяг кредитів домашнім господарствам зменшувався, починаючи з 2010 р. (рис. 2).

На 1 січня 2014 р. обсяг кредитів домашнім господарствам дорівнює 55,147 млрд грн, що на 88,269 млрд грн, або в 2,6 рази, менше значення кінця 2008 р. Це свідчить про недостатність можливості фізичних осіб щодо отримання та обслуговування боргу.

За строками погашення боргу у нефінансових корпорацій найбільшу долю займають кредити, видані на строк від 1 до 5 років – 42,5% станом на 1 січня 2014 р., на строк до 1 року – 30,9%, більше 5 років – 26,6% (рис. 3).

За два місяці поточного року структура кредитів дещо змінилася: зросла частка короткострокових кредитів (на 1,9 процентних пункти), кредитів строком від 1 до 5 років (на 3,3 процентних пункти) за рахунок зменшення довгострокових кредитів (на 5,2 процентних пункти). Загалом, за останні роки структура іпотечних кредитів нефінансовим корпораціям змінилася наступним чином: починаючи з 2009 р. відбувалося постійне зростання долі короткострокових та довгострокових кредитів.

Що стосується кредитування домашніх господарств, то основну частку складають кредити терміном від 5 років, (рис. 4). З початку 2008 р. їх частка зростала з 81,4% до 88,2% станом на 1 січня 2011 р. Після цього спостерігається зменшення довгострокових кредитів, і на початок 2014 р. цей показник складає 84,4%. Кредити строком до 1 року



Рис. 1. Динаміка розвитку іпотечного кредитування в Україні

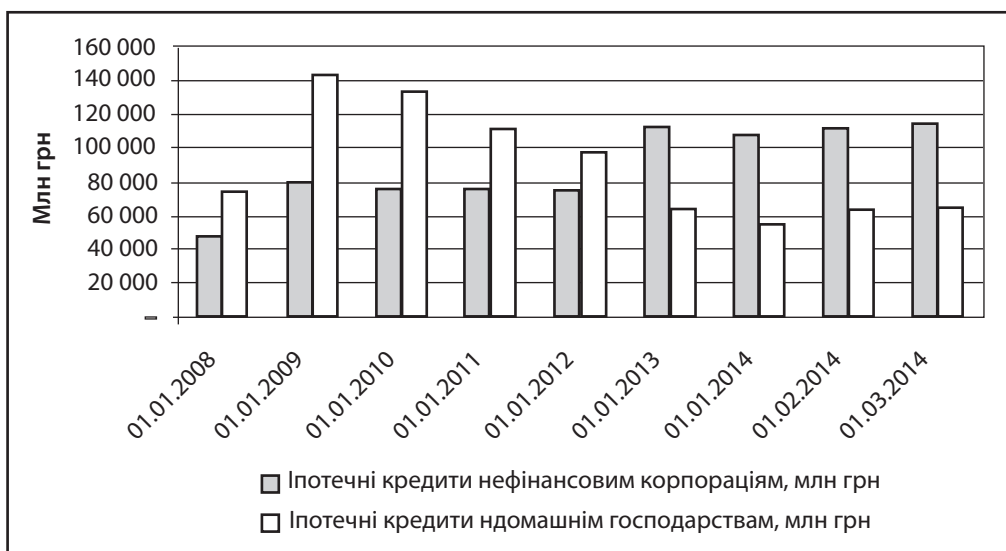


Рис. 2. Обсяги іпотечного кредитування, надані нефінансовим корпораціям і домашнім господарствам

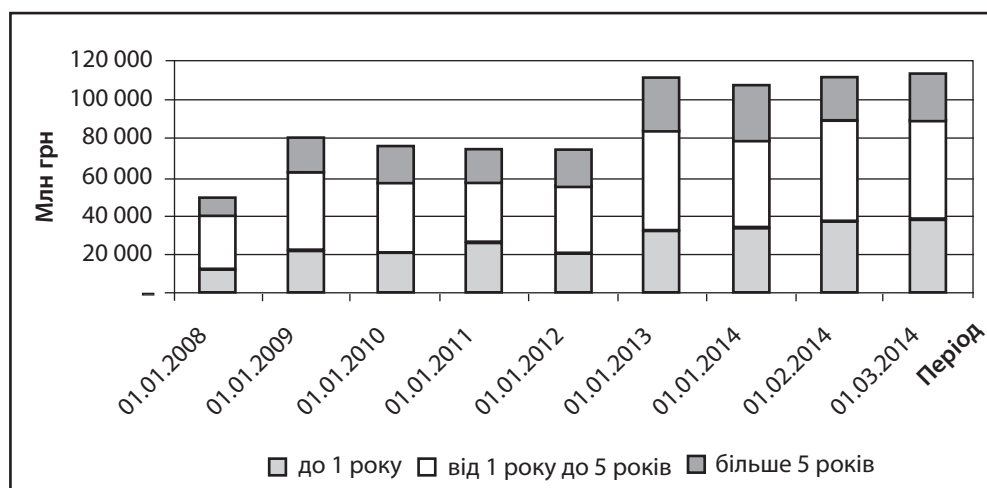


Рис. 3. Обсяги іпотечного кредитування, надані нефінансовим корпораціям, залежно від строків погашення

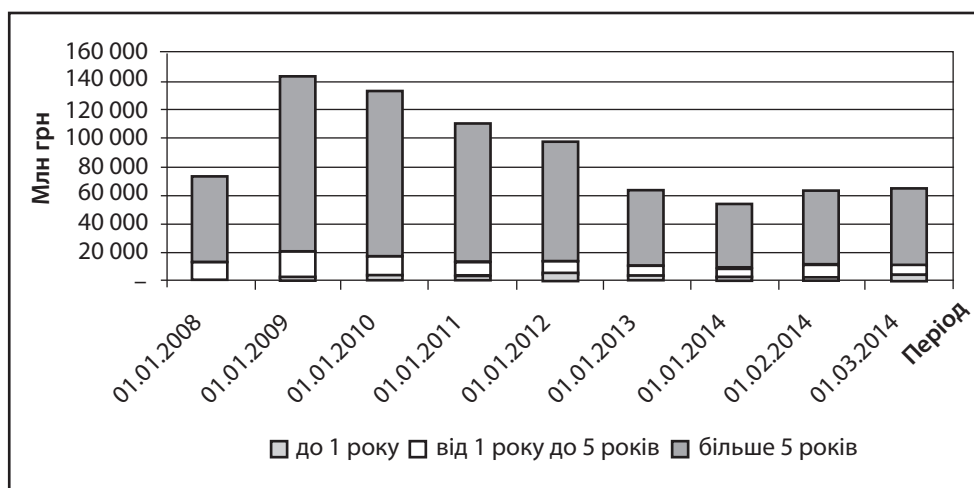


Рис. 4. Обсяги іпотечного кредитування, надані домашнім господарствам, залежно від строків погашення

складають на початок 2014 р. лише 4,6%. Загалом структура іпотечних кредитів домашнім господарствам за термінами кредитування є достатньо стабільною.

З метою забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, Кабінетом

Міністрів України було прийнято Постанову «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» [4]. Однак за 2013 р. обсяги пільгового іпотечного кредитування невеликі: з

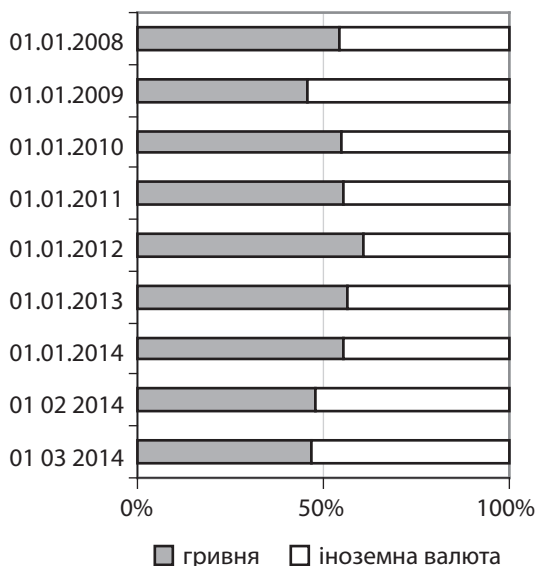
виділених 300 мільйонів гривень у 2013 р. використовували тільки 65 мільйонів, інші кошти пішли на фінансування інших житлових програм. Причина цього – низький попит. Замість запланованих 4000 кредитів позичальники не оформили і 2000. Причинами цього є невеликий вибір житлових об'єктів і високі вимоги до позичальників [5].

Крім того, проблемою іпотечного кредитування в Україні є високий рівень валютизації (рис. 5).

іпотечним кредитом як на первинному, так і на вторинному ринках в цьому періоді перевищувала 23% для кредитів строком до 15 років, 22% – для кредитів до 20 років.

На початок 2014 р. спостерігається зниження процентних ставок на декілька процентних пункти. На вторинному ринку кредити строком до 10, до 15 та до 20 років можна оформити менш, ніж за 21% річних, на первинному – менш, ніж за 20% річних. Максимальна ставка на пер-

Структура іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям



Структура іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам

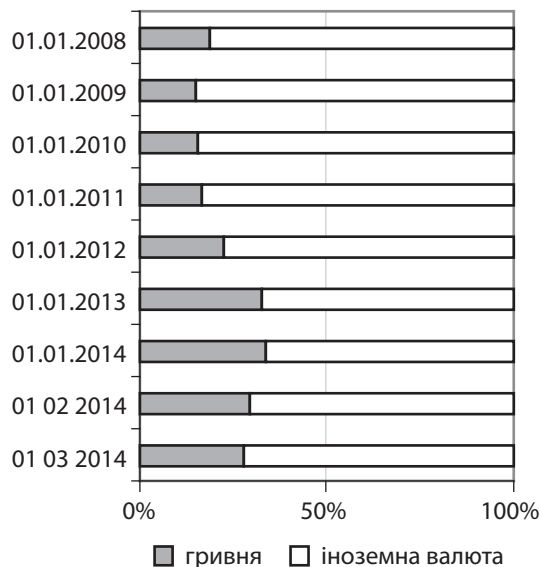


Рис. 5. Структура іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям і домашнім господарствам у розрізі валюти

Частка кредитів нефінансовим корпораціям в іноземній валюті, за даними НБУ, на 1 січня 2014 р. складає 44,8%, на 1 березня 2014 р. спостерігається зростання до 53,1%. Частка іпотечних кредитів домашнім господарствам в іноземній валюті суттєво вища: на 1 січня 2014 р. цей показник складає 66,3%, на 1 березня цього ж року – 72,2%.

У післякризовий період, починаючи з 2009 р., спостерігається поступове зниження частки доларових кредитів фізичних особам впритул до початку 2014 р. Якщо їх частка в 2008 р. у загальній кількості наданих іпотечних кредитів дорівнювала 81,0%, то на початок 2014 р. – лише 62,9% (зменшення склало 18,1 процентних пункти). Доля кредитів в інших валютах – 3,4%. Нинішнього, 2014, року тенденції змінилися, і всього за два місяці частка доларових кредитів зросла на 5,8 процентних пункти і на 1 березня 2014 р. досягла значення 68,7%. Це свідчить про значний і поступово зростаючий в поточному році рівень доларизації іпотечних кредитів фізичних осіб.

Що стосується іпотечних кредитів нефінансовим установам, то найбільша частка кредитів, наданих в іноземній валюті, також належить долару США – 37,7% на 1 січня 2014 р., в інших валютах – 7,1%. За два місяці їх частка суттєво зросла – на 9,1 процентних пункти і на 1 березня цього року дорівнює 46,8%. Це зростання пояснюється зменшенням долі гривневих кредитів на 8,3 процентних пункти, або на 6067 млн грн, що є наслідком недостатньої довіри до національної валюти.

Найвищі процентні ставки за останні роки спостерігалися на початку 2013 р. [5]. Середня процентна ставка за

винному ринку знизилася з 33% до 25% реальних річних, а мінімальна – з 18% до 11% [5].

Проте середня ставка за іпотекою у квітні 2008 р. дорівнювала приблизно 15% річних, що на 5-6 процентних пункти нижче, ніж на початок 2014 р., таким чином залишаючись на сьогоднішній день недостатньо привабливою для споживачів.

Розмір мінімального авансу на купівлю житла на вторинному ринку в більшості банків складає 30% і більше від вартості іпотеки. Менший мінімальний розмір первісного внеску пропонують лише декілька банків: Ощадбанк (10%), Укрінбанк (15%), Київська Русь та Укргазбанк (20%), Авант-Банк і Ощадбанк (25%). Для порівняння, у 2008 р. мінімальний внесок в більшості банків складав від 0 до 15% вартості житла. Така ситуація не сприяє підвищенню обсягів іпотечного кредитування, зокрема, фізичним особам.

Незважаючи на великий попит населення на іпотечні кредити, банки не в змозі задовольнити цілком цей попит через відсутність у фінансових установ довгострокових кредитних ресурсів.

Крім того, спостерігається зниження рівня розвитку будівельної галузі. Обсяги виконаних будівельних робіт свідчать про їх значне скорочення, починаючи з 2008 р. У 2008 р. будівельні роботи скоротилися на 15,8%, у 2009 р. – на 48,2%, тобто майже вдвічі [6]. У 2013 р. спостерігається подальше зменшення обсягів виконаних будівельних робіт на 6,48% [7]. Це також негативно впливає на розвиток іпотечного кредитування в країні.

Причинами стагнації іпотечного кредитування є:
 ✦ зниження рівня довгострокової ліквідності банківської системи;

- ✦ зниження рівня платоспроможності позичальників;
- ✦ зростання вартості кредитів у національній валюті [8];
- ✦ недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування (відсутність стабільних і довгострокових ресурсів фінансування іпотеки; низький рівень капіталізації та розвитку інвестування інвесторів в структуровані іпотечні цінні папери; відсутність об'єктивних індексів зміни вартості нерухомості);
- ✦ недостатній рівень розвитку нормативно-законодавчої бази (слабка процедура звернення стягнення; недостатня прозорість участі у прилюдних торгах);
- ✦ неврегульованість колекторської сфери [9];
- ✦ відсутність гарантійних фондів іпотечного страхування;
- ✦ нерозвиненість інфраструктури ринку житла та житлового будівництва;
- ✦ недовіра населення до українських банків та побоювання щодо втрати свого житла у разі банкрутства банку-кредитора;
- ✦ низька ефективність ринку житлового будівництва;
- ✦ неспроможність банківської системи працювати за міжнародними схемами реінвестування;
- ✦ відсутність розуміння населенням процесів іпотечного фінансування;
- ✦ наявність на ринку іпотечного кредитування в Україні універсальних банків, коли в багатьох розвинених країнах працюють спеціалізовані іпотечні банки;
- ✦ досить жорсткі умови надання іпотечних кредитів, особливо щодо першого внеску близько 30 – 50% вартості житла та високі ставки за цими кредитами [10].

Крім того, на розвиток іпотечного кредитування негативно впливає недостатня практика обміну кредитними історіями позичальників між банками, висока вартість ресурсної бази – депозитних коштів, посилення вимог до оцінки платоспроможності потенційного позичальника, недостатній рівень інформованості суспільства відносно системи кредитування покупки житла та ін.

ВИСНОВКИ

Для стабільного розвитку іпотечного кредитування в Україні необхідно забезпечення розвитку нормативно-законодавчої бази щодо кредитування як фізичних, так і юридичних осіб; уповільнення інфляційних коливань; стимулювання житлового кредитування окремим верствам суспільства шляхом рефінансування іпотеки урядом. Для цього в країні повинні працювати державні програми будівництва та кредитування житла. Створення умов для зниження процентних ставок за депозитами створить можливість для здешевлення ресурсної бази для кредитування. Нестабільність ринку праці на сьогоднішній день також позначається гальмуванням розвитку ринку іпотечного кредитування. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Костюкевич О. І. Іпотечний ринок та його роль у розвитку економіки / О. І. Костюкевич // Фінансово-кредитний механізм активізації інвестиційного процесу : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. – К. : КНЕУ, 2010. – С. 223 – 225.
2. Статистичний бюлетень Національного Банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57897

3. Про внесення змін до деяких нормативно-правових актів Національного банку України : Постанова Правління Національного банку України № 458 від 17 грудня 2007 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua/control/uk/doccatalog/list?currDir=58994>

4. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов : Постанова Кабінету Міністрів № 343 від 25 квітня 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>

5. Криза триває: огляд ринку іпотечного кредитування за 2013 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/kriza_trivae_oglyad_rinku_ipotechnogo_kredituvannya_za_2013_rik

6. Індекс обсягу виконаних будівельних робіт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iovr/ovr_u/ovr2007_u.htm

7. Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/ovb/ovb_u/ovb_rik_u.htm

8. Мироненко В. Перспективи розвитку національної системи іпотечного кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду // В. Мироненко, Г. Мироненко // Вісник Національного банку України. – 2011. – № 5 (183). – С. 38 – 41.

9. Пилипець О. Стан та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні (2012 рік) / О. Пилипець [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.finrep.kiev.ua/download/fl_nov2012_opylypets_ua.pdf

10. Ляхова О. О. Іпотечне кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / О. О. Ляхова [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1560>

REFERENCES

- “Індекс обсягу виконаних будівельних робіт” [Volume index of construction works]. http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iovr/ovr_u/ovr2007_u.htm
- “Kryza trivae: ohliad rynku ipotechnoho kredytuvannya za 2013 rik” [Crisis continues: a review of the mortgage market by 2013]. http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/kriza_trivae_oglyad_rinku_ipotechnogo_kredituvannya_za_2013_rik
- Kostiukevych, O. I. “Ipotechnyi rynek ta ioho rol u rozvytku ekonomiky” [Mortgage market and its role in economic development]. *Finansovo-kredytnyi mekhanizm aktyvizatsii investytsiinoho protsesu*. Kyiv: KNEU, 2010. 223-225.
- [Legal Act of Ukraine] (2012). <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>
- [Legal Act of Ukraine] (2007). <http://www.bank.gov.ua/control/uk/doccatalog/list?currDir=58994>
- Liakhova, O. O. “Ipotechne kredytuvannya v Ukraini: problemy ta perspektyvy rozvytku” [Mortgage lending in Ukraine: problems and prospects]. <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1560>
- Myronenko, V., and Myronenko, H. “Perspektyvy rozvytku natsionalnoi systemy ipotechnoho kredytuvannya z urakhuvanniam zarubizhnoho dosvidu” [Prospects for development of a national system of mortgage lending, taking into account international experience]. *Visnyk NBU*, no. 5 (183) (2011): 38-41.
- “Obsiah vykonanykh budivelynykh robіt za vydamy budivelnіy produktii” [The volume of construction work by type of construction products]. http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/ovb/ovb_u/ovb_rik_u.htm
- Plypets, O. “Stan ta tendentsii rozvytku ipotechnoho kredytuvannya v Ukraini (2012 rik)” [Status and trends in mortgage lending in Ukraine (2012)]. http://www.finrep.kiev.ua/download/fl_nov2012_opylypets_ua.pdf
- “Statystychnyi biuleten Natsionalnoho Banku Ukrainy” [Statistical bulletin of the National Bank of Ukraine]. http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57897