



УДК 336.763.34:332.834.1

Бублик Є.О., канд. екон. наук
старший науковий співробітник
Інституту економіки та прогнозування НАН України

МАКРОЕКОНОМІЧНІ ТА ІНСТИТУЦІЙНІ ПЕРЕДУМОВИ ВІДНОВЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

Проаналізовано стан і характеристики розвитку іпотечного ринку України в період подолання наслідків фінансово-економічної кризи. Проведено оцінку показників розвитку і особливостей функціонування вітчизняного іпотечного ринку, нормативно-правових та інституційних обмежень, зроблено прогноз подальших тенденцій, а також запропоновано можливі шляхи та перспективні заходи щодо посткризового відновлення іпотечного кредитування і підвищення його ролі у забезпеченні соціального та економічного розвитку України¹.

Ключові слова: іпотека, ринок іпотечного кредитування, житлове будівництво, інститути іпотечного ринку.

JEL: G21

При подоланні кризових процесів в економіках провідних країн значна роль відводиться механізму іпотечного ринку. Направлення державних коштів і сприяння залученню приватних заощаджень у систему іпотечного кредитування підвищує платоспроможний попит на нерухомість і стимулює ділову активність на фінансових ринках та у пов'язаних із ними реальних секторах економіки.

В Україні актуальність стимулювання економічного піднесення за допомогою іпотечного ринку посилюється необхідністю вирішення гострих соціальних проблем: забезпечення населення житлом, стимулювання платоспроможного попиту на внутрішньому ринку, перспективою насичення фінансового ринку довгостроковими кредитними ресурсами інвестиційної спрямованості, а також можливостями усунення дисбалансів у структурних і ризикових характеристиках активів банківської системи.

Окрім зазначеного вище, актуальність розвитку іпотечного ринку в Україні полягає в тому, що це є важливою передумовою для розвитку структурно повноцінного фінансового ринку, оскільки сприяє створенню цілого ряду важливих інститутів регулювання фінансового ринку (реєстрів, асоціацій, інвестиційних, страхових, компенсаційних недержавних пенсійних фондів) та запровадженню сучасних фінансових інструментів.

Великі перспективи використання розвиненого механізму іпотечного ринку з точки зору розширення можливостей держави щодо реалізації стратегічних програм соціального та економічного розвитку через інвестиційне стимулювання галузей будівництва, промисловості, сільського господарства засвідчують стратегічну значимість іпотечного ринку для економіки України.

Водночас після докризових стрімких темпів зростання обсягів іпотечного ринку вже п'ять років поспіль на ньому спостерігається процес стагнації (з поодинокими ознаками початку відновлення), причиною якої є ряд факторів цінового, інституційного та інструментарного характеру.

Стагнація іпотечного ринку України: перспективні та деструктивні зрушення

Період 2009–2013 рр. характеризується скороченням обсягів іпотечного ринку України, хоча подекуди спостерігались епізодичні сплески зростання обсягів іпотеч-

¹ Публікацію підготовлено за виконання НДР "Монетарний механізм розвитку економіки України в умовах глобальної фінансової нестабільності", державний реєстраційний № 0113U000499.



них кредитів, які супроводжувалися позитивними очікуваннями відновлення іпотечного кредитування (рис. 1).

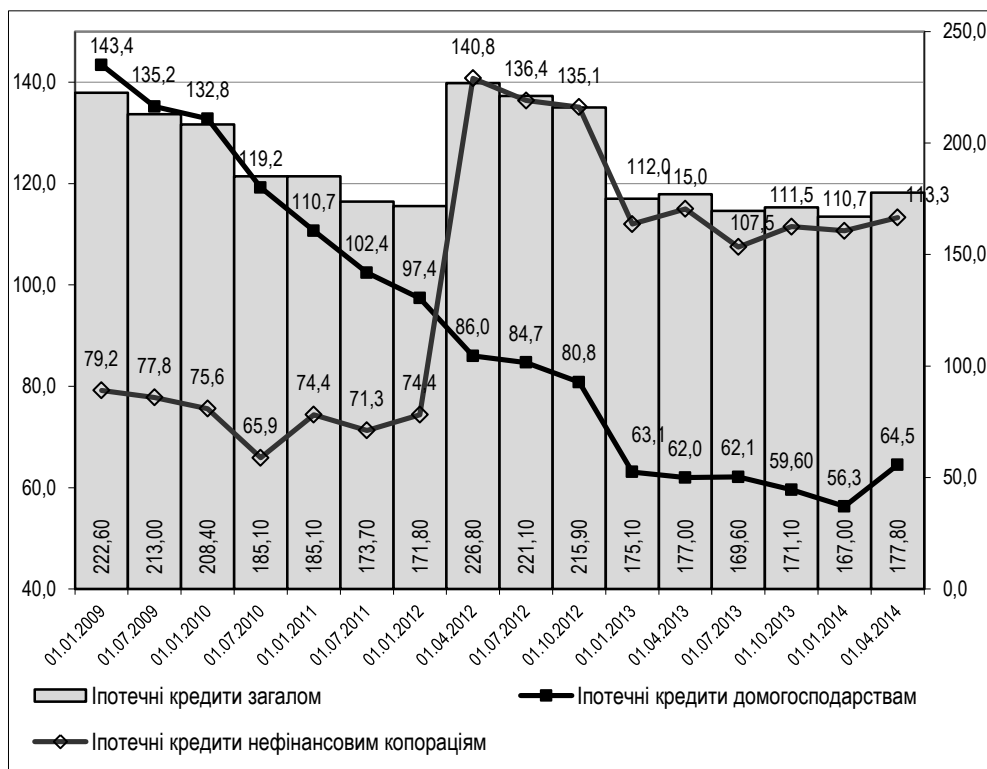


Рис. 1. Динаміка обсягів ринку іпотечного кредитування України у 2009 р. – I кв. 2014 р., млрд грн

Джерело: складено за даними НБУ: офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.bank.gov.ua/>.

Зокрема, у першій половині 2011 р. були підстави очікувати на початок відновлення ринку, оскільки у травні-червні обсяги іпотечних портфелів банків стабілізувались, а у липні навіть зросли на 1,7 млрд грн. Утім, уже у серпні обсяги ринку продовжили скорочуватися. Подібний, хоча й більш тривалий, процес можна було помітити у 2012 р.: у квітні-вересні обсяги ринку практично стабілізувались і темпи їх скорочення були мінімальними.

2013 рік порівняно з попередніми роками характеризувався позитивнішою динамікою – протягом трьох кварталів обсяги ринку зберігалися на сталому рівні (з урахуванням планомірних погашень діючих кредитів), а обсяги кредитів, наданих підприємствам, навіть збільшились. Такі позитивні зміни були підтримані зниженням відсоткових ставок як по банківських кредитах, так і по пільговій програмі рефінансування іпотечних кредитів від Державної іпотечної установи (ДІУ): в березні 2013 р. ставка рефінансування знизилася одразу на 2,7% – до 15,3% річних.

На початок 2014 р. заборгованість населення перед фінансовими установами по іпотечних кредитах становила 59,6 млрд грн, що номінально є у 2,4 раза меншим, ніж на початок 2009 р. Дещо відмінною є ситуація з іпотечною заборгованістю юридичних осіб, яка протягом 2009–2010 рр. скорочувалася меншими темпами, а з 2011 р. мала взагалі позитивну тенденцію до зростання, що свідчило про більшу привабливість для банків комерційної іпотеки, ніж житлової.

Як видно з рис. 1, за підсумками I кв. 2014 р. спостерігається вже чергове номінальне збільшення обсягів іпотечної заборгованості, спричинене значною девальвацією



гривні². І це при тому, що реально частка іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків продовжує скорочуватися. Так, з січня 2010 р. по квітень 2014 р. частка іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків скоротилася з 28,8 до 17,8%, що підтверджує тривалу стагнацію ринку.

Після номінального збільшення обсягів житлових іпотечних кредитів у 2009 р. внаслідок переоцінки їх валютної складової у 2010 р. розпочався етап стрімкого скорочення частки наданих населенню житлових іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків, який триває досі (рис. 2). Зокрема, з січня 2010 р. по квітень 2014 р. частка житлової іпотеки в загальному кредитному портфелі банків скоротилася втричі (з 18,4 до 6,4%), а в кредитному портфелі фізичних осіб – на 21,7% (з 55,0 до 33,3%). Це пояснюється як зупинкою іпотечного кредитування, так і поживаленням у цей період споживчого кредитування.

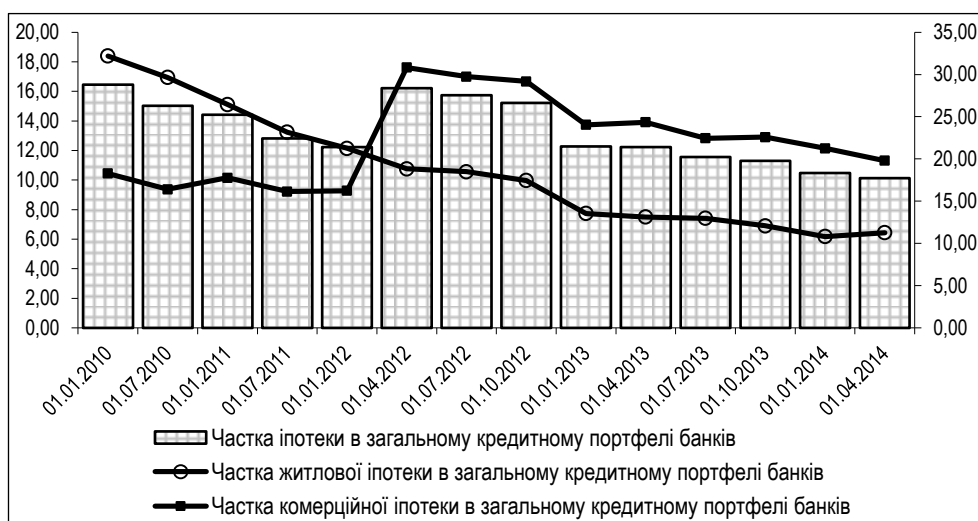


Рис. 2. Динаміка обсягів ринку іпотечного кредитування України у 2009 р. – I кв. 2014 р., %

Джерело: складено за даними НБУ: офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.bank.gov.ua/>.

При цьому частка комерційної іпотеки в структурі кредитів, наданих вітчизняним підприємствам, у відповідний період становила 16,4–14,9%, тимчасово збільшившись до 22–24% у середині 2012 р. Слід зазначити, що і в структурі загального банківського кредитного портфеля іпотечні кредити юридичним особам продемонстрували більшу стабільність: у період з січня 2010 р. до квітня 2014 р. їхня частка навіть зросла з 10,5 до 11,3%, а у 2012 р. – до 16–17%. Незважаючи на це, у 2013 р. спостерігалось заморожування всіх іпотечних портфелів – як фізичних осіб, так і юридичних.

Таким чином житлове іпотечне кредитування у період фінансово-економічної кризи в Україні з 2009 р. практично зупинилося. З цього часу нові іпотечні кредити надавались епізодично, здебільшого за раніше укладеними договорами та з метою реструктуризації заборгованості або за участі державних програм здешевлення іпотеки (переважно у 2013 р.). Збільшення їх обсягів відбувалося під впливом девальваційних процесів, які відіграли свою роль у номінальному збільшенні іпотечної заборгованості фізичних осіб і у 2014 р., що свідчить про збереження значної частки кредитів в іноземній валюті (виданих до 2009 р.).

² Починаючи з лютого 2012 р., НБУ було уточнено класифікацію кредитів за видами забезпечення і до іпотечних кредитів включили кредити, що мають декілька видів забезпечення, серед яких найбільшим забезпеченням за вартістю є: майнові права на майбутнє нерухоме майно житлового фонду, майнові права на інше майбутнє нерухоме майно, нерухоме майно житлового фонду та інше нерухоме майно.

Тим часом протягом зазначеного періоду іпотечне кредитування юридичних осіб зросло (з 75,6 млрд до 113,3 млрд грн). В умовах кризи підприємства зберегли можливість поповнення обігових коштів і проектного фінансування під заставу комерційної нерухомості. Допомогло і те, що зростання відбувалося після 2009 р. – більшість кредитів надавалася уже в національній валюті. Головними ж причинами зменшення обсягів іпотечних кредитів домогосподарствам стали значні юридичні ризики при кредитуванні фізичних осіб та проблеми захисту прав кредиторів у випадку звернення стягнення на заставлену житлову нерухомість. До усунення цих проблем відновлення іпотечного кредитування фізичних осіб залишатиметься малоімовірним або загрожуватиме стійкості банківської системи.

Істотною перешкодою для відновлення іпотечного кредитування в Україні можна вважати високі відсоткові ставки. Кардинально збільшившись з початком кризи (на 10–12%), коли банки фактично припинили кредитні операції, ставки по іпотечних кредитах вже третій рік залишаються неприйнятно високими для позичальників (рис. 3).



Рис. 3. Динаміка вартості іпотечних кредитів в Україні у 2008 р. – I кв. 2014 р., %

Джерело: складено за даними: офіційний сайт Простобанк Консалтинг [Електронний ресурс]. – Доступний з : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit.

При цьому добре помітне сезонне коливання відсоткових ставок у 2011–2014 рр. пов'язане з негативними очікуваннями на погіршення стану фінансових ринків і банківської системи, що гостро проявлялися наприкінці кожного року. Початок 2014 р. позначився зниженням реальних ставок по іпотечних кредитах у гривні на 1–1,2%. Проте вже у березні–квітні під впливом значної девальвації та політичної невизначеності відсоткові ставки знову підвищились і в середньому становили 20,95% на нерухомість на первинному ринку і 21,4% на вторинному. Слід відзначити, що у кризовий період ставки по іпотечних кредитах на первинну нерухомість стали меншими, ніж на вторинну. Це позитивна ознака зниження ризикованості інвестицій у нерухомість на стадії будівництва, а отже, й підвищення надійності будівельної галузі, хоча в цілому низька надійність забудовників лишається вагомим фактором ринку.

Окрім високих відсоткових ставок, відновленню банківського іпотечного кредитування перешкоджають і доволі жорсткі умови до позичальників. Якщо вимоги до першого внеску у 2013 р. знизились із 50% до цілком прийнятних і обґрунтованих 25–30% вартості житла, то інші вимоги до позичальників (додаткового забезпечення, високої офіційної зарплатні, кредитної історії) в іпотечних угодах усе ще залишаються суттєвими обмежуючим фактором.

Підтвердженням вагомості цього фактора слугують результати опитування ділових очікувань підприємців України. Під впливом посилення жорсткості умов надання



кредитів частка підприємців, які планують брати банківські кредити з початку року, протягом першої половини року знизилась із 42,9 до 37,6%. І це при тому, що зростання потреби у позикових коштах очікує 23,5% підприємців [1].

Унаслідок посилення нестабільності навесні 2014 р. і загострення дефіциту ліквідності банки дещо підняли мінімальні внески та стали ще критичніше ставитися до оцінки платоспроможності позичальників, що є ознакою чергового заморожування іпотечного ринку України. Підтвердженням цього є також скорочення кількості кредитних програм на купівлю нового житла, що пропонують вітчизняні банки. Так, за даними Простобанк Консалтинг, кількість банків, які пропонують іпотечне кредитування, зменшилася на 4–8 установ (20–40%), а кількість найпопулярніших кредитних програм на строк до 15 років лише за березень–квітень 2014 р. скоротилася на 20% [2].

До позитивних змін у структурних характеристиках ринку іпотеки протягом кризового періоду слід віднести скорочення валютної складової ринку: в період із січня 2010 р. по січень 2014 р. частка валютних іпотечних кредитів фізичних осіб зменшилася з 81,9 до 64,8%. Цей самий показник для юридичних осіб за відповідний період практично не змінився, проте перебував на значно нижчому рівні – 44,8%. Але внаслідок девальвації, що відбулась у I кв. 2014 р. відповідні показники суттєво погіршились і відповідно становили 72,2% для фізичних осіб і 53,1% для юридичних осіб. Різницю між фізичними і юридичними особами за валютною складовою можна пояснити тим, що більшість кредитів фізичними особами була отримана до 2009 р. в іноземній валюті, а пік кредитування юридичних осіб припав на пізніший період, коли кредитування в іноземній валюті вже було заборонено.

До погіршення структурних характеристик іпотечного ринку слід віднести і скорочення строків виданих іпотечних кредитів, котре відбувається з листопада 2011 р. Зокрема, на строк понад п'ять років на кінець 2011 р. було видано 85,5% іпотечних кредитів домогосподарствам та 25,5% підприємствам, тоді як на 01.04.2014 р. ці показники становили відповідно 84,2 та 21,4% [3].

Завдяки активному впровадженню державної підтримки іпотечного кредитування на будівництво нового житла (зокрема, в рамках програм пільгового кредитування, рефінансування іпотечних кредитів ДІУ, а також активізації співпраці банків із забудовниками) відбулися позитивні зрушення в цільовій структурі іпотечного портфеля, зокрема, зростання частки кредитів на будівництво житла до 4,5% (проти 1,5% у докризовий період).

Серед інших позитивних тенденцій ринку варто відзначити зростання кількості банків, що надають іпотечні кредити, та зростання програм кредитування нового житла, яке організують банки із залученням перевірених забудовників. Як наслідок, збільшилася кількість кредиторів на первинному ринку нерухомості. При цьому поповнився й перелік об'єктів, що кредитуються: у позичальників з'явилася можливість вибирати квартиру для купівлі в кредит у нових будинках, гарантія добудови яких підтверджується банком.

Під впливом кризових наслідків і подій останнього часу змінилося значення факторів, що гальмують відновлення ринку іпотеки. Якщо до кризи головними стримуючими факторами виступали нестача інструментів залучення дешевих довгострокових ресурсів, високі ціни та невизначеність перспектив на ринку нерухомості, недоліки інституційного та інфраструктурного характеру, то зараз пріоритетність факторів за вагою слід визнати такою: недоліки нормативно-правового забезпечення, загальна висока ризикованість іпотеки і, як наслідок, високі відсоткові ставки, загострення кризи ліквідності банківської системи, інституційні недоліки, а також виокремити військовий фактор.

Стан ринку нерухомості

Стан і динаміка процесів на ринку нерухомості України за своїми характеристиками подібні до іпотечного ринку: тривалий період стагнації з епізодичними ознаками активізації під впливом позитивних ринкових очікувань. Детермінація факторів,



що впливають на економічні процеси на ринку нерухомості, може бути зведена до наявності високого незадоволеного попиту на житлову нерухомість, обмеженої пропозиції на ринку та наявності ознак монополістичної діяльності.

При цьому слід зазначити, що на сьогодні обсяги пропозиції на ринку нерухомості України балансують на межі скорочення, яке за короткий строк може перейти в інтенсивну стадію. Так, в Україні нараховується 25,5 тис. житлових будинків, побудованих за проектами перших масових серій (великопанельних, блочних і цегляних), загальною площею 72 млн кв. м, усі вони вже потребують відновлення шляхом реконструкції та модернізації [4, с. 51], а залишковий строк експлуатації значної частини з них вже закінчується [5, с. 3]. Оскільки житло такого типу становить близько 23% житлового фонду, а державні програми реконструкції житлового фонду практично не діють через брак коштів (за розрахунками 2004 р. на реконструкцію було потрібно 56 млрд грн), то, ймовірно, що пропозиція на ринку нерухомості скорочуватиметься, а це призводитиме до зростання цін.

Отже, дефіцит платоспроможного попиту, очікування обвалу цін на вітчизняному ринку нерухомості через наявність цінової "бульбашки" та очікувальна поведінка продавців (мотивована обмеженою пропозицією на ринку) і зумовлюють таку тривалу стагнацію ринку нерухомості протягом 2009–2013 рр.

Підтвердженням тези про ненасиченість ринку нерухомості і наявність монопольних процесів свідчить оперативне підвищення цін при активізації діяльності покупців на ринку і зменшення реальної пропозиції при зниженні активності. До цього слід додати, що ринок нерухомості зберігає величезний фінансовий потенціал, який неможливо реалізувати без налагодження інвестиційного механізму житлового будівництва (у т.ч. із залученням іпотеки).

Наприклад, дослідження Асоціації фахівців із нерухомості України свідчать, що в період 2005–2008 рр. обсяги коштів, що були задіяні виключно на ринку нерухомості, у 1,5–2 рази перевищували обсяги доходної частини бюджету України [6], і такий інвестиційний ресурс, котрий перебуває на руках у населення, через відсутність прозорих дієвих механізмів залучення та спрямування в будівельну галузь (зокрема, надійного іпотечного ринку) залишається незадіяним.

Після початку кризи 2008 р. активність учасників ринку нерухомості України поступово відновлювалася, хоча й мала характер періодичних місячних коливань, зумовлених позитивними очікуваннями, законодавчими змінами (запровадженням єдиного реєстру, обмеженням готівкових розрахунків) тощо (рис. 4).

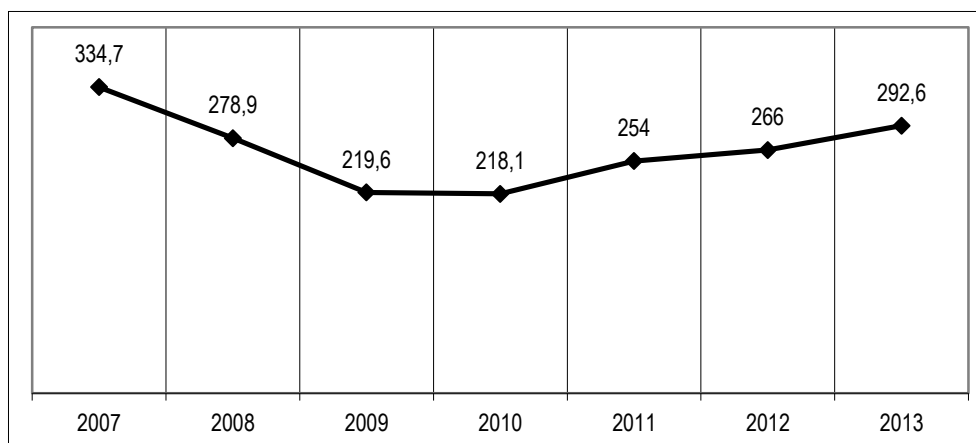


Рис. 4. Динаміка кількості угод на ринку нерухомості України у 2008–2013 рр., тис. од.

Джерело: складено за даними офіційного сайту Мінюсту: [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.minjust.gov.ua/news/42976>.



Як видно з рис. 4, у 2013 р. кількість угод збільшилася на 10%, коливання цін перебувало в межах 5–7%. Загалом ринок демонстрував готовність до одужання. Проте під впливом нової хвилі кризи (вже політичної) ринок нерухомості зазнав нових шоків і кількість угод у березні 2014 р. (255 угод) побила місячний мінімум, який тримався з січня 2009 р. (280). Надалі мали вплив і початок воєнної загрози, через яку в окремих регіонах фіксувалися випадки зниження цін на 50%, і скорочення кількості угод від 2–3 разів до повного замороження. Відіграло свою роль і ускладнення розрахункових операцій у банках (у т.ч. з використанням валюти).

Зниження активності на ринку позначилось і на цінах. Навіть у Києві ціни знизилися з 1,7–1,9 тис. дол. за кв. м у грудні 2013 р. до 1,2–1,4 тис. дол. у травні 2014 р. Пізніше, під впливом подальшого падіння попиту та воєнних загроз, ціни у валюті просіли ще нижче: у Києві ціни на вторинну нерухомість, яку важко продати, впали ще на 20–35%, у Харкові ціни знизилися на 30–50%.

Під впливом значної девальвації скоротилася й кількість пропозицій (у Києві майже вдвічі – з 55 тис. до 25 тис.) [7]. До цього слід додати, що значні інфляційні очікування провокують зростання ціни будівельних матеріалів, а також скорочення припливу інвестиційних коштів із-за кордону, які спрямовувались у будівництво. Загалом ринок нерухомості переживає серйозні випробування, і прогнози щодо його розвитку об'єктивно не визначені. В умовах тривалої відсутності заспокоїливих новин, падіння доходів населення слід очікувати збереження тренду на зниження цін, при цьому може відбутися переорієнтація ринку переважно на первинну нерухомість, оскільки ціни на неї все ще нижчі, ніж на вторинну, під неї діють програми кредитування, акції й розстрочки забудовників.

Отже, якщо відкинути ситуативний вплив політичної кризи, зростання платоспроможного попиту на ринку нерухомості за активізації іпотечного ринку визначає наявність прямого зв'язку між цими сегментами фінансових ринків і пояснює подібні характеристики процесів на них. Таким чином, реалізація потенціалу розвитку ринку нерухомості та житлового будівництва залежать від перспектив підвищення платоспроможного попиту, єдиним механізмом стимуляції якого наразі залишається іпотечне кредитування.

Саме тому негативний ефект від скорочення іпотечного кредитування через скорочення платоспроможного попиту виявляється як на ринку нерухомості, так і, відповідно, на обсягах зведеного житла. Особливо помітною така залежність стає при аналізі кількості іпотечних угод. Так, зростання обсягів наданих житлових іпотечних кредитів у період 2004–2008 рр. сприяло зростанню обсягів зведеного житла, тоді як в умовах припинення кредитування лише державне фінансування добудови незавершеного будівництва дозволило утримати докризові показники будівництва (рис. 5.)

За рахунок добудови таких об'єктів у 2010 р. обсяги введеного в експлуатацію житла вдалося відновити до рівня 2006–2007 рр. після майже двократного зменшення в 2009 р. А започаткування ряду державних програм підтримки іпотечного кредитування та будівництва доступного житла у 2012 р. певним чином сприяло подальшому зростанню обсягів зведеного житла. Хоча невеликі обсяги фінансових коштів, виділених на реалізацію цих програм будівництва державою доступного житла, – 200 млн грн на 2012 р. – зумовлюють повільні темпи будівництва.

Також слід зазначити, що будівельна галузь так само зберігає потенціал стратегічного впливу на зростання економіки України. Окрім неодноразово оголошених показників доданої вартості, широких інтеграційних зв'язків, наразі будівельна галузь також здатна забезпечити активізацію імпортозаміщення та створити попит для наших стратегічних підприємств, які втрачають східний ринок, зокрема металовиробників.

Разом із тим ділові очікування підприємців будівельної галузі доволі негативні й прогнозують зменшення інвестиційних витрат на виконання будівельних робіт (–20,0%) і кількості зайнятих у ній працівників протягом другої половини поточного року (–20,8%). Керівники будівельних підприємств порівняно з іншими підприємця-



ми також найбільше очікують погіршення фінансово-економічного стану та зменшення обсягів реалізації (-19,1% і -27,7% відповідно), що пов'язано з тривалим періодом зниження обсягів виробництва в галузі [1].

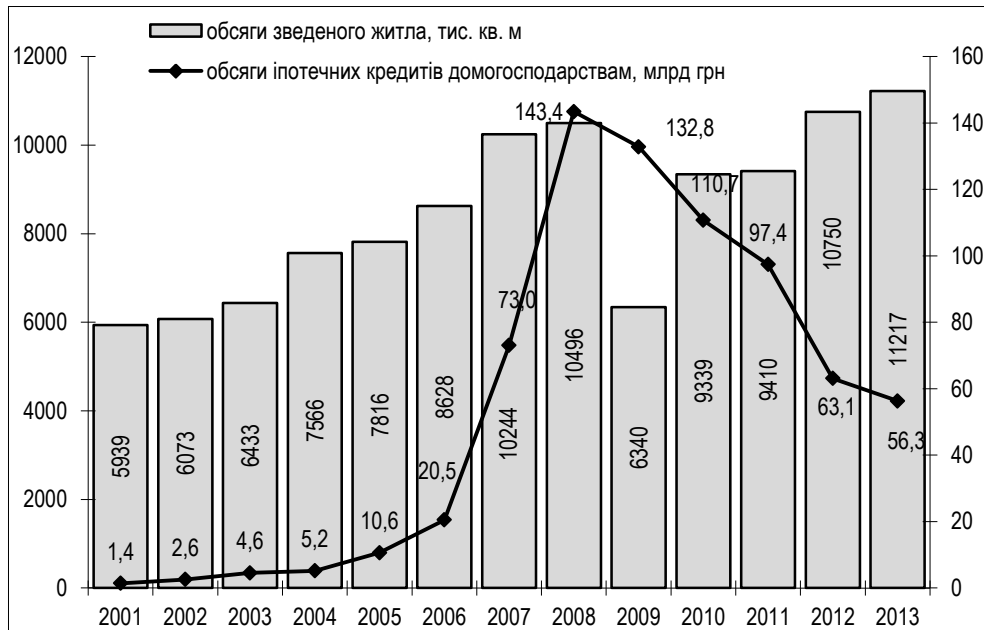


Рис. 5. Обсяги зведеного житла та заборгованості по житлових іпотечних кредитах у 2001–2013 рр.

Джерело: складено за даними: офіційного сайту Національного банку України [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.bank.gov.ua/>; офіційного сайту ДССУ: [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://ukrstat.org/>.

Державні заходи сприяння розвитку іпотечного ринку та житлового будівництва

В умовах скорочення платоспроможного попиту на ринку нерухомості, дефіциту фінансових ресурсів у будівельній галузі та скорочення іпотечного ринку лише державні кошти, надані в межах програм, які нівелюють головні перешкоди іпотечного ринку, можуть здійснити стимулюючий вплив на активізацію спорудження нового житла. Реалізація таких програм повинна забезпечити полегшення доступу покупців до ринку нерухомості, збільшення обсягу пропозиції житла, зниження її вартості та регіональну диверсифікацію. Найбільш ефективними напрямками досягнення зазначених завдань виступають:

- підтримка іпотечного кредитування для збільшення платоспроможного попиту, залучення фінансових ресурсів у будівництво, оздоровлення банківського кредитування;
- стимулювання житлового будівництва через державне фінансування та надання державних гарантій для збільшення обсягів пропозиції з доступними ціновими характеристиками.

Стосовно ж фінансової підтримки будівельної галузі, то за умови зваженого раціонального підходу на початковому етапі вона не потребує великих обсягів коштів. Насамперед потрібно зосередитися на завершенні великої кількості недобудованих об'єктів, що залишились у результаті кризових подій 2008–2009 рр., і кількість яких в Україні все ще значна. Завдяки запровадженню державних ініціатив за цим напрямом у 2009 р. кількість незавершених будівель протягом 2009–2012 рр. скоротилася з 13 682 до 10 943 одиниць. Проте у 2013 р., в умовах сповільнення економічного



розвитку, вона почала збільшуватись і на 01.01.2014 р., за даними ДССУ, незавершених будівель уже нараховується 11 371. Близько чверті цих об'єктів – будівлі, завершені на 70% і більше. Для фінансування добудови більшості з них доцільно використати надання банківських кредитів під державні гарантії, за умови проведення оцінки стану об'єктів державними оцінювачами. За такого фінансування реальні державні витрати будуть невеликі за обсягами та розподілені в часі, а оскільки для завершення будівництва забудовник, як правило, має частину коштів, то для повернення проблемних кредитів достатньо вартості заставлених майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва. Головною перешкодою такому фінансуванню виступають високі відсоткові ставки по кредитах, які в умовах падіння цін на нерухомість забудовнику буде важко компенсувати. З іншого боку, за збереження рівня цін в іноземній валюті та суттєвої девальвації, що відбулася, забудовник зберігає можливість сплачувати і такі ставки.

Якщо уряд виділить кошти на сприяння розвитку житлового будівництва, їх насамперед слід спрямовувати на фінансування розбудови інфраструктури під нові мікрорайони: дороги, комунікації, соціальну інфраструктуру. Це дасть можливість забудовникам спростити та здешевити процеси зведення житла, оскільки зараз будуються переважно невеликі житлові комплекси (до 4–5 будинків), і забезпечення їх зазначеними інфраструктурними об'єктами – це значне додаткове навантаження для забудовника.

Незважаючи на обмежені результати, фінансування державних програм підтримки іпотечного кредитування залишається головним потенційним важелем зрушення житлового будівництва з місця. Загалом на такі програми є високий попит населення, і за умови усунення ряду хронічних недоліків – їх ненадійного та непостійного фінансування (тут буде доцільно захистити відповідну бюджетну статтю), збільшення кількості залучених до програм об'єктів будівництва, розширення їхньої регіональної структури, спрощення та відпрацювання процедур участі в програмах кредиторів і позичальників, а також диференціації їхнього фінансування за результатами, вони можуть дати поштовх житловому будівництву. Потрібно зазначити, що і в поточних обсягах фінансування наявні програми підтримки іпотечного кредитування значною мірою підтримують ринок іпотеки на плаву.

Характеристика державних програм сприяння іпотечному кредитуванню виглядає таким чином. За участі Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (ДФСМЖБ) реалізуються п'ять програм:

- "Пільговий кредит на житло для молоді" (діє з 1998 р.) – позичальник, який не має дітей, сплачує кредит із відсотковою ставкою у розмірі 3% річних суми зобов'язань по кредиту; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25% суми зобов'язань по кредиту, а позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50% суми зобов'язань по кредиту: це найбільш активна програма ДФСМЖБ (загалом надано 10 450 кредитів);
- "Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла" (діє з 2003 р.) – позичальник при сплаті банківського кредиту отримує компенсацію в обсязі облікової ставки НБУ (починаючи з 2009 р., нові угоди за цією програмою не укладаються. ДФСМЖБ супроводжує цю програму в режимі виконання зобов'язань за договорами, укладеними до 2009 р.);
- "Державна підтримка для будівництва житла 30/70" (діє з 2010 р.) – її особливістю є фінансування кредитів на добудову понад 300 визначених об'єктів житлового будівництва, в яких громадяни можуть придбати понад 9300 квартир (програма активно реалізовується, перелік об'єктів постійно розширюється);
- "Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов (діє з 2012 р.) –



громадянин, який став учасником програми, зможе платити 3% по іпотечному кредиту, решту компенсуватиме держава (у програмі взяло участь 3557 позичальників);

- "Програма кредитування ОСББ" – ця програма не відноситься до іпотечних, проте передбачає цільове спрямування державних коштів для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань ОСББ, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства (діє з 2012 р.), що має вагомe значення для розвитку ринку нерухомості.

Громадяни, які проживають в індивідуальному будинку, збудованому за рахунок кредиту, в сільській місцевості, мають право на додаткові пільги. Якщо позичальник постійно працює в сільськогосподарському виробництві, у соціальній сфері села та органах місцевого самоврядування на селі, йому погашається 25% суми наданого кредиту додатково до вказаних вище пільг. Кількісні характеристики перших чотирьох із зазначених програм представлені у таблиці.

Таблиця

Окремі характеристики державних програм сприяння іпотечному кредитуванню за участі ДФСМЖБ

Роки	Пільговий кредит на житло для молоді			Часткова компенсація ставки*	Підтримка для будівництва житла (30/70)			Здешевлення вартості іпотечних кредитів"		
	Виділено коштів, млн грн	Надано кредитів, шт.	Проінвестовано житла, тис. кв. м	Фактично профінансовано, млн грн	Загальна площа зведених удіноків, тис. кв. м	Кількість сімей, які отримали державну підтримку, од.	Кількість укладених угод, од.	Обсяг банківських ресурсів, млн грн	Фактично профінансовано, тис. грн	
2009	34,2	127	9,3	70,0	-	-	-	-	-	
2010	67,2	242	17,3	117,8	6,6	590	-	-	-	
2011	100,2	340	23,3	103,3	49,4	792	-	-	-	
2012	62,6	194	13,9	91,3	45,6	1222	1233	285,3	6,4	
2013	-	-	-	45,0	31	802	2154	501,2	53,4	
2014	-	-	-	-	-	-	170	400,5	31,6	
Усього	1255,3	10450	730,3	834,0	132,5	2604	3557	826,6	91,3	

* Програму завершено у 2009 р. За період 2003–2009 рр. укладено 17885 угод, залучено 2,04 млрд грн банківських ресурсів, продовжується державне фінансування за діючими угодами.

Джерело: складено за даними офіційного сайту ДФСМЖБ: [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.molod-kredit.gov.ua>.

Таким чином, протягом тривалого періоду часу, в т.ч. за складних обставин, ДФСМЖБ проводить діяльність, яка, незважаючи на обмежені обсяги та нерівномірний характер, усе ж таки здійснює певний позитивний вплив на підтримку іпотечного ринку, будівельної галузі та вирішення проблеми забезпечення житлом. Загалом фонд обслуговує близько 20 тис. угод, а кількість потенційних учасників оцінює в 15 тис. громадян. Тільки протягом 2013 р. за програмами Фонду було профінансовано 302,8 млн грн, що забезпечило залучення в будівельну галузь 1,3 млрд грн (585,5 млн грн громадян і 470,8 млн грн кредитних коштів банків), при цьому квартири отримали 3,3 тис. сімей і в експлуатацію було введено 53 будинки на 5,6 тис. квартир [8].

Відповідно до попередніх проєктів Уряду в 2014 р. на реалізацію п'яти програм пільгового молодіжного кредитування ДФСМЖБ передбачалося виділити 538,8 млн грн. Після офіційного заморожування фінансування в березні керівництво Фонду у співпраці з Мінрегіонрозвитку перерозподілило кошти і забезпечило фінансування по раніше укладених угодах.

Після введення в ряді банків тимчасової адміністрації кошти по вкладах за програмою "70 на 30", які йшли на фінансування будівництва житла, були заморожені і вкладники-позичальники можуть розраховувати лише на повернення гарантованих 200 тис. грн, тоді як вклади більшості родин перевищують цю суму. Водночас забу-



довники вимагають вчасного перерахування чергових платежів або розірвання інвестиційних договорів. Оскільки відповідно до програми 70% вартості житла оплачували родини, а 30% – держава, то замороженими на рахунках у зазначених банках виявились і державні кошти, виділені на цю програму.

Для вирішення цієї проблеми ДФСМЖБ пропонує постраждалим родинам переукласти договір на інші квартири, строк введення яких в експлуатацію значно пізніший, із тим, щоб був час повернути кошти й вирішити спірні питання. Крім того, ДФСМЖБ перерозподілив на компенсацію можливих втрат кошти з інших програм. Також до ВРУ внесено законопроект про гарантування повернення повної суми за такими вкладками. Проте можна констатувати, що знову державну програму підтримки іпотечного кредитування та розвитку житлового будівництва було дискредитовано. Негативного впливу при цьому зазнали й спроби запровадження на ринку нових фінансових інструментів.

Крім ДФСМЖБ, державна підтримка іпотечного кредитування шляхом пільгового рефінансування позичальників із 2009 р. здійснюється й через ДІУ. Слід зазначити, що така діяльність ДІУ не відповідає її основному призначенню – після настання кризи вона практично не здійснює рефінансування кредиторів за раніше наданими іпотечними кредитами та емісію іпотечних цінних паперів. Разом із тим надання здешевлених іпотечних кредитів громадянам відіграє важливу роль для відновлення первинного ринку іпотеки.

З огляду на це, а також на важливість активізації вторинного сегмента іпотечного ринку для забезпечення розвитку його ресурсної бази необхідна державна підтримка діяльності ДІУ саме в сфері рефінансування іпотечних кредитів банкам шляхом надання державних гарантій для випуску іпотечних облігацій. Тому бажано переорієнтувати на видачу пільгових іпотечних кредитів інші фінансові установи (державні банки або спеціальну іпотечну компанію).

Окрім ДІУ, ще Агентство з рефінансування житлових кредитів (АРЖК) за два останні роки змогло налагодити взаємозв'язки з провідними банками – іпотечними кредиторами з урахуванням вітчизняного та зарубіжного досвіду й у співпраці з авторитетними юридичними компаніями відпрацювати процедуру емісії іпотечних облігацій [9].

Для банків діяльність АРЖК є вигідною з таких причин: без реальної витрати коштів банк отримує в актив іпотечні облігації і може використати їх як забезпечення на ринку МБК, отримання рефінансування або продати на фондовому ринку; підвищується його ліквідність, покращуються показники фінансової звітності. Наразі як спеціальна установа рефінансування іпотечних кредиторів за практичними результатами АРЖК уже випереджає ДІУ.

Загалом через обмежені обсяги фінансування розглянуті вище державні програми здешевлення іпотечних кредитів на первинному ринку іпотеки відіграють роль стабілізуючого фактора. До недоліків, що стають на заваді реалізації державних програм підтримки іпотечного ринку, слід віднести:

- не зовсім оптимальний розподіл обмежених ресурсів: велика кількість запроваджених програм (приблизно п'ять варіантів кредитних схем) ускладнює їхнє сприйняття населенням та реалізацію учасниками, тому доцільно провести їхню уніфікацію;
- складна ситуація на вітчизняних фінансових ринках, яка призвела до погіршення фінансового стану кредитних установ, зростання відсоткових ставок та скорочення довгострокового кредитування реального сектора (в т.ч. будівельників) загалом;
- недостатня практика узгодження та взаємодії державних органів і комерційних банків, що в мінливих умовах фінансового ринку не дозволяє досягти взаємовигоди в процесі спроб реалізації програм підтримки забезпечення населення житлом;
- вимоги та нормативи, за якими надається державна підтримка, не завжди відповідають ринковим обставинам, так, відповідно до нормативу в Києві підтримка



надається для придбання житла вартістю не більше 7 тис. грн за кв. м, а такій вимозі відповідає лише невелика частка нерухомості столиці; у випадку невиконання цього нормативу позичальнику доводиться фінансувати різницю з власних коштів;

– незадовільне нормативно-правове забезпечення ринку нерухомості у сфері проведення будівельних робіт, вирішення спорів, відчуження заставленого майна, при обмеженій кількості надійних будівельних компаній, суттєвому недотриманні строків будівельних робіт, низькій активності учасників ринку нерухомості протягом 2009–2013 рр. і неоптимальній структурі ринку, представленого переважно дорогим житлом та відсутністю соціального і спеціального (для виселення та тимчасового переселення);

– низький рівень довіри населення до зазначених програм, банківської системи, дій уряду та негативного досвіду реалізації програм молодіжного кредитування у попередні роки.

Разом із тим реалізація програм державної підтримки забезпечення населення житлом характеризується й позитивними процесами, які дають підстави очікувати належних результатів у майбутньому. Зокрема, за останні роки було зроблено ряд узгоджень щодо порядку взаємодії державних органів з учасниками відповідних ринків, уточнено ряд ключових понять, параметрів, нормативів, процедур, перелік необхідних документів, розширено коло потенційних банків – іпотечних кредиторів тощо.

Правове регулювання та інституційне забезпечення відновлення іпотечного ринку

Попри вагомій фінансовій перешкоді відновленню іпотечного ринку більш істотною на сьогодні є проблема недосконалого правового забезпечення реалізації іпотечних угод. При цьому головна загроза полягає у відсутності у кредитора юридичних можливостей для ефективного та швидкого звернення стягнення та реалізації заставленого майна за безнадійним кредитом.

Значна частина іпотечних кредитів, виданих до кризи 2008 р. у іноземній валюті, зараз перебуває на етапі виконавчого провадження за судовим рішенням. І цей етап відчуження заставленого майна є найбільш проблемним для банків. Реалізації заставленого майна на підставі вже оформленого судового рішення перешкоджають численні формальні процедури, подолати які без сприяння самого позичальника дуже складно (доступ до квартири, виселення, співпраця з судовим виконавцем тощо). А при цілеспрямованих спробах позичальника завадити цьому процесу він може перетворитися на витратний, тривалий, із невизначеним строком завершення.

Інструментом, покликаним спростити реалізацію заставленого майна, не доводячи справу до суду, є застава, прописана в ЗУ "Про іпотеку" і доповнена рядом постанов. Вона затверджує безумовне право кредитора отримати заставлене майно у випадку невиконання позичальником своїх зобов'язань. За період кризи було здійснено ряд цілеспрямованих кроків до запровадження практики позасудового стягнення по іпотечних кредитах на підставі виконавчого напису нотаріуса й у 2009–2011 рр. цей механізм почав використовуватися. Проте, починаючи з 2012 р., напрям законодавчих ініціатив повернувся до захисту громадян-позичальників і звернення стягнення на підставі рішення суду, що суттєво підвищує юридичні ризики, затягує період реалізації заставленого майна, збільшує витрати кредитора, зменшило зацікавленість банків у видачі іпотечних кредитів і стало на заваді відновленню іпотечного ринку.

Залишаються невирішеними питання, що зумовлюють зростання юридичних ризиків іпотечних угод, зокрема, можливостей органів опіки і піклування відмовити у наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини або подати повідомлення нотаріусу про накладення заборони відчуження її майна. Актуальною залишається й проблема неврегульованості колекторської сфери, яка провокує непоодинокі випадки некоректного та неповажного ставлення до боржників, унаслідок чого зростає недовіра фізичних осіб до банківського сектора загалом.



З огляду на це останні ініціативи щодо введення мораторію на відчуження заставного майна можуть іще більше ускладнити і без того вкрай обмежені можливості банків із повернення проблемних кредитів, заморозити обсяги проблемної заборгованості в банківській системі, демотивувати позичальників і відвадити банки від іпотечного кредитування. Для зменшення соціальної напруженості, викликаной впливом чергових курсових коливань на валютних позичальників, доцільно проводити реструктуризацію кредитів за строками, ставками, валютою, а також здійснити державну підтримку щодо придбання такими позичальниками валюти за зниженим фіксованим курсом.

Саме в умовах девальвації гостро постало питання полегшення боргового тягара і для громадян-позичальників. Однією з останніх державних ініціатив у цьому плані став законопроект "Про реструктуризацію кредитних зобов'язань з іноземної валюти в гривню". Він передбачає проведення реструктуризації зобов'язань громадян по кредитних договорах в іноземній валюті, отриманих з метою придбання нерухомості яка стане єдиним житлом фізичної особи.

Реструктуризацію передбачається проводити шляхом перерахування несплачених зобов'язань по кредиту в гривню за курсом, встановленим на дату проведення реструктуризації. При цьому різниця між сумою зобов'язань по кредиту на дату реструктуризації та сумою цих зобов'язань, перерахованих у гривні за курсом, встановленим на 01.01.2014 р. (це 7,99 грн за дол.), підлягає сплаті позичальником в останню чергу. Крім того, такі зобов'язання позичальника за певних умов можуть бути списані банком. Умовами проведення такої реструктуризації виступають: лише один кредит, сума залишку за яким не перевищує 1 млн грн, відсутність простроченої заборгованості станом на 01.01.2014 р. або її погашення до моменту реструктуризації.

У цілому така ініціатива може бути оцінена позитивно, оскільки вона істотно полегшує борговий тягар для позичальників у поточному періоді й у випадку різких девальвацій надалі покращує стан активів банківської системи зі збереженням їхньої доходності, а також не потребує додаткових фінансових витрат держави. Із законопроектом погодилися банкіри (НАБУ схвалила, зробивши зауваження щодо ряду формулювань і необхідності відміни мораторію на відчуження заставленого майна, окрім реструктуризованих за цією програмою кредитів), НБУ узгодив редакцію законопроекту з МВФ, у результаті чого погодився і МВФ (за умови відміни мораторію на відчуження заставленого майна та наданням позичальником підтвердження неможливості погашення кредиту за інших умов), який спочатку виступав проти такої реструктуризації.

Серед інших проблем нормативно-правового забезпечення іпотечного ринку України актуальними залишаються недосконалі та недоопрацьовані механізми Єдиного реєстру іпотечних угод. Зараз проходить друге читання новий законопроект № 10365 – "Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно", що має вирішити суперечності в діяльності реєстратора, котрі провокують високі юридичні ризики реалізації іпотечних угод і, відповідно, здорожчання іпотечних інструментів.

Аналіз факторів, котрі безпосередньо або опосередковано впливають на успішний розвиток ринку іпотечного кредитування, свідчить, що після подолання прямих наслідків фінансової кризи важливою передумовою забезпечення відновлення вітчизняного іпотечного ринку стає розвиток його інституційної інфраструктури. Саме функціональна взаємодія інститутів, котрі беруть участь у діяльності іпотечного ринку, дасть можливість формалізувати ключові проблеми його розвитку та реалізувати шляхи їхнього подолання. Про це свідчить зарубіжний досвід і практика функціонування вітчизняного іпотечного ринку останніх років, коли оперативна реалізація заходів з нівелювання кризових наслідків (реструктуризація, рефінансування, здешевлення кредитів) ефективно проводилася шляхом щільної взаємодії різних інститутів, а деякі з них у процесі цієї взаємодії створювалися.



Обмежений період успішної діяльності іпотечного ринку в Україні не дав можливості повноцінно відтворити розгалужену структуру його учасників. З цієї причини проблеми та недоліки стають на заваді процесам іпотечного кредитування практично на всіх етапах.

На сучасних ринках іпотечного кредитування розвинених країн інститути, що виконують функції іпотечних кредиторів, характеризуються досить широким колом представників: комерційними банками та їхніми підрозділами, іпотечними банками, кредитно-ощадними установами та іншими небанківськими організаціями. Це диверсифікує іпотечний ринок за джерелами ресурсів, регіональними та цільовими параметрами, тоді як особливістю іпотечного ринку України є монопольне становище на ньому банків як інституційних кредиторів. Відповідно перспективи відновлення іпотечного ринку в Україні у поточній ситуації здебільшого залежать від розвитку банківської системи, що, зважаючи на обмеженість ресурсної бази банків та високу ризикованість банківської іпотеки, суттєво гальмує відновлення іпотечного ринку.

Це саме стосується і спеціальних установ другого рівня, покликаних через механізм сек'юритизації залучити на ринок іпотеки довгострокові фінансові ресурси та диверсифікувати ризики. Такі установи вже створені в Україні, проте через брак державної підтримки (навіть нефінансової) використовуються не за призначенням або функціонально обмежені. Нестача фінансових ресурсів на ринку зумовлена і обмеженим переліком фінансових інструментів, що використовуються. Допомогти вирішити ці проблеми могла б активна співпраця представників законодавчих і виконавчих органів із рядом спеціалізованих асоціацій, які представлені фахівцями-практиками з різних інститутів іпотечного ринку.

Діяльність таких асоціацій заслуговує на позитивну оцінку з точки зору сприяння розвитку іпотечного ринку. Так, Українська національна іпотечна асоціація (УНІА) до кризи активно сприяла запровадженню іпотечних цінних паперів і її звернення конструктивно вплинули на вдосконалення відповідних нормативних актів. Асоціація Український кредитно-банківський союз (УКБС) у 2012 р. сприяла вдосконаленню законодавства щодо Єдиного державного реєстру прав власності на нерухоме майно та інших законодавчих актів. Крім того, допомогу розвитку ринку іпотеки здійснює значна кількість асоціацій – від забудовників до колекторів.

Взагалі асоціації представників фінансових ринків України почали активно розвиватися під впливом кризових явищ: вони розширили коло своїх представників. З огляду на це залучення асоціацій, що представляють різних учасників іпотечного ринку, які на практиці знають його проблеми та можливі шляхи їх розв'язання до розроблення та реалізації державних програм підтримки іпотеки на нинішньому етапі, має якісно новий зміст і відповідає сучасним вимогам громадянського суспільства.

На сьогодні на іпотечному ринку України діють такі інститути:

- на первинному ринку: комерційні банки, фонди фінансування будівництва;
- на вторинному ринку: ДІУ, АРЖК;
- державні регулятори та інфраструктурні інститути: НБУ, НКЦПФР, Державна реєстраційна служба, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства;
- ринкові інфраструктурні інститути: бюро кредитних історій, будівельні компанії, колекторські фірми;
- асоціації: Українська національна іпотечна асоціація, Український кредитно-банківський союз, асоціації українських банків, Асоціація учасників колекторського бізнесу України, Українська будівельна асоціація, Асоціація фахівців з нерухомості України та ін.

Таким чином, перелік наявних інститутів, які впливають на розвиток іпотечного ринку України, є досить чисельним, проте не повним. Не вистачає житлово-будівельних кооперативів (позабанкове залучення заощаджень населення для фінансування будівництва), фондів банківського управління (впровадження банківських систем



житлових накопичень), компенсаційних і страхових фондів для іпотечного ринку (диверсифікація ризиків і компенсація учасникам від непередбачуваних втрат – банкрутства, шахрайства, техногенних факторів).

Висновки

Уже п'ятий рік поспіль іпотечний ринок України перебуває в стані перманентної стагнації. Уповільнення скорочення його обсягів в період 2009–2010 рр. зумовлювалося виконанням укладених до кризи угод, а в 2011–2013 рр. – активізацією комерційної іпотеки і реалізацією державних програм підтримки іпотечного кредитування та добудови незавершеного будівництва.

Хоча відсутність довгострокових дешевих фінансових ресурсів продовжує відігравати вирішальну роль в обмеженні перспектив відновлення банками іпотечного кредитування, проте в останні роки на перший план вийшло загострення невирішених проблем забезпечення захисту прав кредиторів при зверненні стягнення на заставлене майно. Через складність та ненадійність відповідних процедур, непередбачуваність прийняття та виконання судових рішень банкірам не має сенсу видавати нові іпотечні кредити.

Також слід звернути увагу на суттєву дорожнечу банківського кредитування, жорсткі вимоги до позичальників і заставленого майна, за допомогою яких банки відсікають не вигідні види активних операцій у певні періоди. Перешкодами активізації іпотечного кредитування виступають й інші недоліки іпотечної практики, зокрема: недіючий реєстр іпотек, складність отримання державних пільгових кредитів, їхнє ненадійне фінансування, значні обсяги проблемної заборгованості у банків, а також негативний вплив чергової девальвації на платоспроможність позичальників за валютними кредитами.

До позитивних зрушень на іпотечному ринку можна віднести зниження валютної складової іпотечних кредитних портфелів, переорієнтація зі спекулятивного вторинного ринку нерухомості на інвестиційний первинний, зниження цін на нерухомість, збільшення інститутів, що представляють інтереси учасників іпотечного ринку.

Що ж до перспектив відновлення іпотечного кредитування, то, незважаючи на згадані численні перешкоди, характеристики іпотечного ринку свідчать про збереження відповідних передумов, таких як значний незадоволений попит на житло; наявність 50–70 млрд дол. інвестиційних ресурсів у населення; переорієнтація ринку на кінцевого споживача; привабливість іпотечного кредитування для банків і широкі перспективи впливу іпотечного ринку на економічний розвиток.

Можливості реалізації цих передумов відкриваються за умови активізації державної підтримки у напрямі співпраці з представниками іпотечного ринку з метою усунення перешкод нормативного-правового характеру (щодо звернення стягнення на заставлене майно та продаж прострочених активів), надійного фінансування програм пільгового кредитування громадян, надання державних гарантій по іпотечних цінних паперах та кредитах на завершення призупинених будівництв із високим ступенем готовності. Серйозну увагу для подальшого розвитку іпотечного ринку України потрібно приділити підвищенню ефективності взаємодії інститутів іпотечного ринку та удосконалення його інфраструктурного та інструментарного забезпечення, оскільки саме покращення функціональної взаємодії інститутів, що беруть участь у діяльності іпотечного ринку, дасть можливість формалізувати ключові проблеми його розвитку та реалізувати ефективні шляхи їхнього подолання.

Список використаних джерел

1. Ділові очікування підприємств України за I та II кв. 2014 р. [Електронний ресурс] / офіц. сайт Національного банку України. – Доступний з : <http://www.bank.gov.ua/>.
2. Пустые прилавки-2: что происходит на украинском ипотечном рынке весной-2014 [Електронний ресурс] / офіц. сайт Простобанк Консалтинг. – Доступний з : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/pustye_prilavki_2_chno_proishodit_na_ukrainskom_ipotechnom_rynke_vesnoy_2014.
3. Офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.bank.gov.ua/>.



4. Сухонос М.К. Аналіз технічного стану житлового фонду України та пропозиції щодо його оцінки / Сухонос М.К., Молодченко Т.Г., Прасол В.М. // Економічний вісник Донбасу. – 2014. – № 1 (35). – С. 51–55.
5. Оніщук Г.І. Реконструкція житла в Україні: досвід, проблеми та шляхи вирішення / Г.І. Оніщук // Коммунальное хозяйство городов : научн.-техн. сб. – Вып. 59. Серия: Экономические науки. – 2004. – С. 3–10.
6. Активність ринку нерухомості 2000–2011 рр. [Електронний ресурс] / офіц. сайт Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України. – Доступний з : <http://www.asnu.net/pages/108/>.
7. Пустые прилавки: что происходит на украинском ипотечном рынке весной-2014 [Електронний ресурс] / офіц. сайт Простобанк Консалтинг. – Доступний з : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/pustye_prilavki_chno_proishodit_na_ukrainskom_rynke_zhilya_vesnoy_2014.
8. Офіційний сайт ДФСМЖБ [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/finansova-zvitnist.html>.
9. Офіційний сайт Агентства з рефінансування житлових кредитів [Електронний ресурс] / ПАТ "АРЖК". – Доступний з : <http://www.re-finance.com.ua>.

Надійшла до редакції 02.08.2014 р.

*Бублик Е. А., канд. экон. наук
старший научный сотрудник
Института экономики и прогнозирования НАН Украины*

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ВОЗОБНОВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА УКРАИНЫ

Проанализировано состояние и параметры развития ипотечного рынка Украины в период преодоления последствий финансово-экономического кризиса. Представлены оценка показателей развития и особенностей функционирования отечественного ипотечного рынка, нормативно-правовых и институциональных ограничений, прогноз дальнейших тенденций, а также предложены возможные пути и перспективные меры по посткризисному восстановлению ипотечного кредитования и повышению его роли в обеспечении социального и экономического развития Украины.

Ключевые слова: ипотека, рынок ипотечного кредитования, жилищное строительство, институты ипотечного рынка.

*Y. Bublyk, PhD in Economics, Senior Researcher
Institute for Economics and Forecasting, NAS of Ukraine*

MACROECONOMIC AND INSTITUTIONAL PRECONDITIONS OF THE RECOVERY OF UKRAINE'S MORTGAGE MARKET

The article analyzes the condition and characteristics of Ukrainian mortgage market development under the negative influence of financial crisis and in the process of its overcoming. Author justifies the important role of mortgage market for the recovery of economic growth, describes the dynamics and factors of the volatility in the volume of bank's mortgage debts, and investigates the reasons of the stagnation on Ukrainian mortgage market, and various features of the market's functioning and contributors' behaviour.

Further he deals with the present condition of the real estate market and the development prospects of the building industry. The article provides an assessment of the influence of legal regulation and institutional limits on the recovery of the mortgage market.

Based on the results of the research, the author makes a forecast of the prospects and further tendencies of the market's dynamics. Also, he proposes a series of essential measures to solve the main problems of legislative regulation, institutional and instrumental providing of the mortgage and real estate markets development. The measures involve eliminating the revealed defects and promoting the recovery of mortgage loans practicing and increasing its role in the providing of Ukraine's social and economic development.

Key words: mortgage loans, mortgage market, real estate market, building industry, mortgage institutes.