

Prokopenko, I. F. *Osnovy bankivskoi spravy* [Fundamentals of Banking]. Kyiv: TsUL, 2005.

Prytomanova, O. M. "Modeliuvannia kredytnoho ryzyku komertsiiinoho banku na osnovi neironechitkykh tekhnolohii" [Commercial Bank Credit Risk Modeling Based on Neurofine Technologies]: *avtoref. dys. ... kand. ekon. nauk : 08.03.02*, 2004.

Saunders, A., and Allen, L. *Credit Risk Measurement: New Approaches to Value at Risk and Other Paradigms*. New York: John Wiley&Sons, Inc., 2002.

Serebriakova, Ye. A. "Upravleniye kreditnymi riskami kommercheskogo banka" [Credit risk management of a commercial bank]. *Vestnik SevKav GTU*, no. 3 (2003): 110-114.

Sinki, Dzh. F. *Upravleniye finansami v kommercheskikh bankakh* [Financial management in commercial banks]. Moscow: Catalaxy, 1994.

Suprunovych, Ye. B. "Upravlinnia kredytnym ryzykom" [Credit risk management]. *Bankivskiy menedzhment*, no. 10 (2006): 33-43.

Zolotaryova, O. V., and Fedchenko, I. A. "Unifikatsiia pidkhodiv do vyznachennia zmistu portfelnoho kredytnoho ryzyku banku" [Unification of approaches to determining the content of a bank's credit portfolio risk]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, no. 24 (2014): 79-84.

УДК 336.77.067

JEL: G21

СУЧАСНІ ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕКИ В ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇНАХ: УРОКИ ДЛЯ УКРАЇНИ

©2019 ДУНАС Н. В.

УДК 336.77.067

JEL: G21

Дунас Н. В. Сучасні особливості розвитку ринку іпотеки в європейських країнах: уроки для України

Мета статті полягає в дослідженні сучасних особливостей розвитку ринку іпотеки в європейських країнах з метою виявлення перспективних напрямів удосконалення фінансово-економічних важелів та регуляторних підходів щодо його реформування в Україні. Проаналізовано соціально-економічні, макроекономічні та фінансові показники ринку іпотеки країн Європи, зокрема щодо частки соціального орендованого житла в житловому фонді країн; порівняно частки неповернених іпотечних кредитів, обсягів іпотечного кредитування, капітальних інвестицій населення, вартості іпотечного кредитування. Виокремлено ключові позитивні риси розвитку ринку іпотеки в ЄС як орієнтири для вдосконалення функціонування ринку іпотеки в Україні, а саме: нарощення фінансових ресурсів для здійснення довгострокового інвестування у придбання житла; зниження вартості кредитів та створення умов для належного прогнозування фінансового майбутнього; посилення соціально-правового захисту населення, зокрема щодо забезпечення соціальним орендним житлом; підвищення рівня транспарентності та інформаційної прозорості щодо функціонування ринку іпотеки та забезпечення всіх його учасників релевантною інформацією щодо перспектив інвестування коштів; створення уніфікованих регуляторних підходів щодо стандартизації у сфері оцінки вартості заставного майна; удосконалення методів регулювання фінансових ризиків при укладанні іпотечних договорів як з боку кредиторів, так і з боку позичальників.

Ключові слова: іпотека, ринок іпотеки, транспарентність, капітальні інвестиції, іпотечне кредитування, вартість кредитів, неповернені іпотечні кредити, оцінка вартості застави.

DOI:

Рис.: 3. **Табл.:** 1. **Бібл.:** 24.

Дунас Наталія Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування, Львівський навчально-науковий інститут ДВНЗ «Університет банківської справи» (просп. Т. Шевченка, 9, Львів, 79005, Україна)

E-mail: natadunas28@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4288-6738>

Researcher ID: <http://www.researcherid.com/X-7399-2018>

УДК 336.77.067

JEL: G21

Дунас Н. В. Современные особенности развития рынка ипотеки в европейских странах: уроки для Украины

Цель статьи заключается в исследовании современных особенностей развития рынка ипотеки в европейских странах с целью выявления перспективных направлений совершенствования финансово-экономических рычагов и регуляторных подходов к его реформированию в Украине. Проанализированы социально-экономические, макроэкономические и финансовые показатели рынка ипотеки стран Европы, в частности относительно доли социального арендуемого жилья в жилищном фонде стран; проведено сравнение доли невозвращенных ипотечных кредитов, объемов ипотечного кредитования, капитальных инвестиций населения, стоимости ипотечного кредитования. Выделены ключевые положительные черты развития рынка ипотеки в ЕС в качестве ориентиров для совершенствования функционирования рынка ипотеки в Украине, а именно: наращивание финансовых ресурсов для осуществления долгосрочного инвестирования в приобретение жилья; снижение стоимости кредитов и создание условий для надлежащего прогнозирования финансового будущего; усиление соци-

UDC 336.77.067

JEL: G21

Dunas N. V. The Current Features of the Mortgage Market Development in European Countries: Lessons for Ukraine

The article is aimed at studying the current features of development of the mortgage market in European countries in order to identify promising directions of improvement of financial and economic levers and regulatory approaches to its reform in Ukraine. The socio-economic, macroeconomic and financial indicators of the European mortgage market are analyzed, in particular the share of social rented housing in the housing stock of countries; comparisons of the share of non-refundable mortgage loans, the volumes of mortgage crediting, the capital investments of the population, the cost of mortgage crediting are carried out. Key positive features of development of the mortgage market in the EU have been allocated as benchmarks for improving the functioning of the mortgage market in Ukraine, namely, increasing financial resources for the long-term investment in house-buying; reducing the cost of loans and creating the conditions for proper forecasting of the financial future; increased social and legal protection of the popu-

ально-правової захисти населення, в частині стосовно забезпечення соціальним арендним жильем; підвищення рівня прозорості та інформаційної прозорості функціонування ринку іпотеки та забезпечення всіх учасників релевантною інформацією про перспективи інвестування коштів; створення уніфікованих регуляторних підходів до стандартизації в сфері оцінки вартості заставленого майна; вдосконалення методів регулювання фінансових ризиків при укладенні іпотечних договорів як з боку кредиторів, так і з боку позичальників.

Ключові слова: іпотека, ринок іпотеки, прозорість, капітальні інвестиції, іпотечне кредитування, вартість кредитів, невідновлювані іпотечні кредити, оцінка вартості застави.
Рис.: 3. **Табл.:** 1. **Бібл.:** 24.

Дунас Наталія Владиславівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів, банківського дела та страхування, Львівський економіко-науковий інститут ГВУЗ «Університет банківського дела» (просп. Т. Шевченка, 9, Львів, 79005, Україна)

E-mail: natadunas28@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4288-6738>

Researcher ID: <http://www.researcherid.com/X-7399-2018>

lation, in particular with regard to the provision of social rental housing; improving transparency and information transparency in the mortgage market and providing all participants with relevant information about investment prospects; creating unified regulatory approaches to standardization in assessing the value of collateral assets; improving the methods of regulation of financial risks in concluding mortgage contracts on the part of both creditors and borrowers.

Keywords: mortgage, mortgage market, transparency, capital investments, mortgage crediting, cost of loans, non-refundable mortgages, assessment of the value of collateral.

Fig.: 3. **Tabl.:** 1. **Bibl.:** 24.

Dunas Nataliia V. – PhD (Economics), Associate Professor of the Department of Finance, Banking and Insurance, Lviv Educational-Scientific Institute of the University of Banking (9 T. Shevchenka Ave., Lviv, 79005, Ukraine)

E-mail: natadunas28@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4288-6738>

Researcher ID: <http://www.researcherid.com/X-7399-2018>

Сучасні євроінтеграційні процеси та імплементація принципів прозорості на етапі нової ери розвитку української економіки зумовлюють необхідність вирішення гострих питань пошуку інвестиційних ресурсів та нарощення рівня капіталізації фінансової системи для забезпечення її спроможності підтримувати новий курс розвитку економічних процесів в Україні. Вітчизняна економіка зростає надто повільними темпами, що суттєво відстають від європейських норм, зокрема у сфері інвестиційної спроможності держави, бізнесу та громадян реалізовувати наявний потенціал в Україні. Питання політичної трансформації, високого рівня корупції в економічних процесах, значних фінансових та операційних ризиків, песимістичні очікування громадян, значний рівень міграції молодого працездатного населення на кордон в пошуках достойного рівня заробітку, відсутність можливості безпечно та прогнозовано планувати своє життя та управляти фінансовими потоками стають гальмівними на шляху нарощення власного довгострокового інвестиційного потенціалу в Україні та стримують позитивні ефекти економічних реформ.

Одним із ключових та ефективних інструментів довгострокового інвестування та перерозподілу фінансових потоків у напрямі примноження та капіталізації ресурсів для громадян кожної країни є вкладення в нерухомість, зокрема іпотека. На сьогоднішній день придбання власної нерухомості є одним із нагальних питань, оскільки зростання цін на нерухомість та низький рівень життя призводять до зменшення рівня доступності житла для громадян країни. За висновками фінансових експертів, середньостатистична українська родина фінансово не здатна придбати навіть мінімально необхідне житло. Так, у столиці України – м. Києві, з його порівняно високим рівнем заробітних плат, сім'я збиратиме на однокімнатне помешкання майже 32 роки, у Львові –

37 років, в Одесі – 40 років [1]. Разом з цим, статистичний огляд свідчить, що у громадян України вкрай низький рівень забезпеченості власним житлом, що спричиняє гостру потребу пошуку можливостей його придбання, зокрема [1]:

- ✦ у перенаселеному житлі проживає 45% населення України, тоді як у Європі – лише 17%;
- ✦ 39% житла українських домогосподарств не відповідають санітарним нормам (13,65 м² на людину);
- ✦ 60% домогосподарств живе в застарілому житловому фонді, збудованому в 1960–80-х рр.;
- ✦ незадоволені своїм житлом 45% домогосподарств;
- ✦ частка будівництва у ВВП в Україні – лише 2,3%, тоді як у Європі – понад 7,5%.

Таким чином, незадоволення базових потреб громадян у сучасному житті, їхня фінансова неспроможність придбати повноцінні квартири чи будинки, низький рівень впевненості в можливостях інвестування мають негативні соціально-економічні наслідки, що віддаляють економіку країни від шляху реалізації повноцінних реформ і підвищення довіри населення. Це, своєю чергою, спричиняє активний відтік кваліфікованої робочої сили за кордон, збереження високої частки зароблених коштів у готівці та, відповідно, високий рівень тіньового обороту капіталу.

Одним із пріоритетних напрямів вирішення цих питань є розвиток ринку іпотеки, оскільки іпотечне кредитування дозволяє не тільки капіталізувати ресурси, але й вирішити ряд соціально-економічних проблем населення за активної участі не тільки фінансово-економічного сектора, але й державних інвестиційних ініціатив. У європейських країнах розвиток іпотечного кредитування є важливою формою довгострокових інвестиційних вкладень для грома-

дзя і підтримки реалізації економічного потенціалу країни через розвиток будівельної галузі, фінансово-економічного сектора, соціальної сфери. Проте, незважаючи на важливість такого питання для становлення вітчизняної економіки, іпотечне кредитування не є пріоритетним напрямком розвитку, про що свідчать статистичні дані: частка іпотеки в ВВП не перевищує 1–5%, коли в європейських країнах така частка складає понад 25%. Європа розвиває сферу іпотеки не лише за рахунок банківського кредитування, але й за рахунок активного розвитку державної підтримки соціально незахищених верств населення, які мають змогу отримати соціальне житло та пільгові іпотечні кредити; розвитку фондового ринку та гарантій з боку держави щодо рефінансування проблемних кредитів, які надані фінансовими установами на придбання житла [2].

Іпотечне кредитування в Україні, як напрям довгострокових кредитних програм українських банків, розвивається теж невисокими темпами внаслідок: високої вартості інвестиційних ресурсів; недостатнього обсягу ресурсної бази банків для підтримки довгострокових програм; низького рівня захисту прав кредиторів та позичальників; недосконалості методологічних і легітимних підходів щодо оцінки вартості заставного майна; високих кредитних та операційних ризиків для позичальників і кредиторів. Так, згідно з вимогами НБУ, банки несуть непомірні витрати на формування резервів у розмірі 13,5% від суми виданих кредитів на купівлю житла, яке будується, що призводить фактично до втрати можливостей кредитування населення на купівлю нерухомості на первинному ринку [1].

Отже, сучасний розвиток ринку іпотеки в Україні потребує нагального вирішення ряду питань щодо:

- ✦ правового та соціально-економічного захисту учасників іпотечного ринку;
- ✦ спрямування капіталу та наявних ресурсів у довгострокові інвестиційні програми для підвищення якості життя населення та досягнення стандартів європейських країн у забезпеченні громадян країни житлом;
- ✦ удосконалення методологічної бази оцінки вартості застави при купівлі об'єктів нерухомості при реформуванні національних стандартів оцінки заставного майна відповідно до європейських положень для уникнення маніпуляцій у цій сфері;
- ✦ імплементації дієвих важелів регулювання фінансових ризиків для підвищення ефективності функціонування усіх учасників ринку іпотеки як держави, фінансово-кредитних установ, так і позичальників.

Питання сучасного розвитку ринку іпотеки та вдосконалення підходів щодо стимулювання реальних інвестиційної є предметом пильної уваги з боку

як зарубіжних, так і вітчизняних аналітиків, науковців, практиків, представників регуляторних органів та експертів бізнес-видань. Провідними у цій сфері є методологічні розробки та ринкові огляди щодо розвитку ринку іпотеки та оцінки вартості майна, розроблені Європейською Групою Асоціацій Незалежних Оцінювачів (*The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA*) [2], Європейською Федерацією Іпотеки (*European Mortgage Federation*) [3], Королівським Інститутом фахівців з нерухомості (*Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*) [4], Європейською банківською Асоціацією (*European Banking Authority – EBA*) [5]. Детальне вивчення цих документів необхідне в контексті вдосконалення Національних стандартів оцінки нерухомого майна та їхнього наближення до міжнародних та європейських регуляторних положень, що матиме важливу цінність для успішної євроінтеграції України у сфері правового регулювання та методологічної уніфікації процесів на ринку іпотеки.

Дослідження наукового внеску вітчизняних фахівців щодо розвитку ринку іпотеки в Україні показує глибокий теоретичний і прикладний інтерес такий авторів, як О. Юркевич [6], Н. Ткаченко [7], Л. Свистун і О. Погрібний [8], Н. Баріда [9], Д. Нехайчук і Д. Куртбединов [10], Т. Сірош [11], Д. Огаджанян [12], І. Рекуненко [13] та інших до проблем функціонування економічних, фінансово-кредитних, інвестиційних, соціальних, методологічних і правових механізмів його поступового становлення.

Важливими напрацюваннями цих вчених є вдосконалення теоретичних і методологічних засад іпотечного кредитування та оцінки ринкової вартості застави, визначення структури та функцій іпотечного ринку, розкриття моделей його організації, форм і методів взаємодії учасників іпотечного кредитування, регулювання ризиків у цій сфері діяльності. Детального розвитку набули пропозиції щодо вдосконалення стандартизації оціночної діяльності, зокрема в публікаціях, виступах та експертних оглядах Н. Лебідь [14], О. Гаражі [15], В. Якубовського [16].

Висловлюючи цінність щодо теоретичних і прикладних здобутків авторів, слід підкреслити, що ряд питань у сфері соціально-економічного, регуляторного, правового та методологічного поля є недостатньо обґрунтованими, зокрема в аспекті перспектив становлення національного ринку іпотеки. Сучасні євроінтеграційні пріоритети України та внутрішні трансформаційні виклики й потреби реформування ринку іпотеки та його взаємозв'язку із соціально-економічною сферою, пошук ефективних методів його активізації для задоволення суспільних потреб актуалізують необхідність дослідження сучасних особливостей розвитку ринку іпотеки європейських країн з метою імплементації кращого досвіду для регулювання цієї сфери в національній економіці.

Мета цієї статті полягає в дослідженні сучасних особливостей розвитку ринку іпотеки в європейських країнах з метою виявлення перспективних напрямів удосконалення фінансово-економічних важелів та регуляторних підходів щодо його реформування в Україні. Контент статті є логічним продовженням наукових пошуків автора у сфері обґрунтування сучасних підходів до оцінки застави на вітчизняному ринку іпотечного кредитування [17], та ідентифікації можливостей і форм імплементації міжнародних та європейських стандартів оцінки заставного майна в Україні [18].

Одним із найбільш важливих показників, що характеризують сучасний розвиток ринку іпотеки в Україні, є обсяги фінансування придбання та будівництва нерухомості, зокрема довгострокове кредитування цієї сфери вітчизняними банками. Так, банкири констатують, що сучасний стан іпотечного кредитування в Україні показує досить низьку динаміку та ефективність [1]. За даними НБУ, за 11 місяців 2018 р. обсяг портфеля кредитів, наданих фізичним особам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, збільшився на 2,4% (з 48,3 млрд грн до 49,4 млрд грн). Таких обсягів інвестиційних ресурсів вкрай мало для покриття реальної потреби в житлі сучасних українців. До того ж, середня сума іпотечного кредиту в Україні становить 800 тис. грн, що в еквіваленті складає близько 28 тис. дол. США. При цьому в сукупній кількості угод на купівлю житла іпотечні договори становлять лише близько 3% [1], що свідчить про низький рівень фінансової підтримки купівлі нерухомості фінансово-кредитними установами в силу значних фінансових ризиків та нестабільної економічної ситуації в Україні.

Своєю чергою, існуючі державні програми підтримки через Державну іпотечну установу (ДІУ) та Державну спеціалізовану фінансову установу «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» не мають змоги належно виконувати свої функції підтримки розвитку іпотечного ринку країни через недостатність фінансування галузі.

Оцінка потенціалу іпотечного кредитування в Україні свідчить про досить критичні тенденції та труднощі його реалізації за діючих обставин, а саме [1; 18]:

- ✦ частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі банків становила в середньому 5% за 2017–2018 рр., з урахуванням суттєвого її зниження до 3% у 2019 р. через зростання вартості кредитних ресурсів і підвищення відсоткової ставки за кредитами в національній валюті;
- ✦ гостру потребу у фінансових ресурсах для купівлі нерухомості населенням забезпечує лише 10 провідних банків системи;
- ✦ середній вік позичальника за іпотечним кредитом складає 37 років, при цьому його офі-

ційні доходи становлять до 5 тис. грн на місяць, що є вкрай недостатньо для повноцінного життя та одночасного обслуговування кредитних зобов'язань;

- ✦ молоді сім'ї рідко наважуються брати іпотечні кредити на купівлю першого житла, надаючи перевагу оренді, а іпотечні кредити, як правило, беруть не на перше житло, а на поліпшення вже існуючих житлових умов;
- ✦ у черзі на отримання житла перебувають майже 800 тисяч українських сімей, а гостру потребу в житлі мають більше 60% тимчасово переміщених осіб;
- ✦ щорічний додатковий попит населення на житло становить 81,7 млрд грн, тоді як фінансові можливості придбати житло без кредитів мають менше 10% домогосподарств;
- ✦ обсяги капіталовкладень в заміну застарілого житлового фонду становлять понад 500 млрд грн.

Аналітичні дані свідчать, що частка іпотеки у ВВП України на початок 2019 р. становила 5,1%, що свідчить про фрагментарність розвитку ринку, тоді як Світовим банком для належного соціально-економічного розвитку країни цей показник встановлено на рівні не менше як 25% ВВП [18, с. 218]. Натомість рівень співвідношення іпотечних кредитів до ВВП в європейських країнах є суттєво вищим, зокрема в Чехії він становить 13%; у Польщі – 19,6%; у Франції – 42,4%; у Німеччині – 45,3%; в Іспанії – 62,1%; у Великій Британії – 83,7%; а у Нідерландах – 106,2% [19].

Якщо порівнювати рівень забезпечення житловою площею громадян України та Європи, то для українців він майже вдвічі нижчий, ніж у провідних європейських країнах. Так, мінімальний рівень забезпеченості житловою площею жителя України становить 23 м²; Чехії – 28,7 м²; Іспанії – 33 м²; Франції – 37,5 м²; Нідерландів – 41 м²; Німеччини – 43 м²; Великої Британії – 44 м²; Данії – 51,4 м²; Італії – 36,5 м²; Швеції – 44,5 м²; Норвегії – 74,0 м² [19, с. 82]. При цьому частка вільного житла в Україні становить 2,77%, при тому, що рівень активності забудовників на ринку комерційної нерухомості суттєво підвищився, а в Європі цей показник становить понад 9%.

Отже, зазначені тенденції вказують на суттєві диспропорції та фрагментарність розвитку сучасного ринку іпотеки та зумовлюють необхідність дослідження та адекватної імплементації успішного досвіду європейських країн в аспекті підвищення стандартів щодо забезпечення громадян країни належними житловими умовами, зокрема за рахунок іпотечних кредитів.

З огляду на проведений аналіз можна стверджувати про істотну необхідність реформування діючих механізмів функціонування ринку іпотеки та спрямовання зусиль на підтримку інвестиційних можливос-

тей українських сімей, які залишаються жити і працювати в Україні. Це, своєю чергою, матиме позитивний вплив на забезпечення спроможності іпотечного ринку виконувати важливу роль у соціально-економічному розвитку країни в довгостроковій перспективі та може стати міцною ланкою між фінансовим ринком і ринком нерухомості в Україні, забезпечуючи синергію їхнього взаєморозвитку.

Дослідження показують, що європейська практика іпотечного кредитування характеризується відсутністю уніфікованих стандартів щодо функціонування ринку іпотеки. Високий соціально-економічний розвиток таких країн, як Німеччина та Великобританія, автоматично забезпечує достойний рівень забезпеченості житлом громадян цих країн, коли співвідношення між обсягами іпотечного кредитування та ВВП складає 50% і більше. Водночас у менш розвинених європейських країнах, таких як Італія, Греція, Польща, Литва, цей показник розвитку іпотечного ринку не перевищує 10% [13; 19]. Проте, незважаючи на існуючі в кожній країні Європи характерні особливості, основним джерелом фінансування іпотечних кредитів є депозити населення, що забезпечують понад 60% від усіх житлових іпотечних кредитів.

Для виокремлення перспективних напрямів реформування та гармонійного розвитку ринку іпотеки в Україні проаналізуємо сучасні тенденції функціонування іпотечного кредитування в європейських країнах, зокрема щодо частки соціального орендованого житла в житловому фонді країн; порівняння частки неповернених іпотечних кредитів; обсягів іпотечного кредитування та капітальних інвестицій населення відповідно до капіталу вкладеного в нове житло та на розвиток вторинного ринку житла; вартості іпотечного кредитування та рівня оподаткування придбаної у власність нерухомості.

Одним із показників, що свідчить про належне забезпечення соціально-економічної сфери у країні, є частка соціального орендного житла в загальному житловому фонді, оскільки дозволяє забезпечити право на самостійне проживання соціально незахищеним верствам населення та молоді, яка щойно розпочинає професійну діяльність та не володіє достатньою кількістю коштів для придбання житла чи отримання іпотеки.

Як бачимо з даних *рис. 1*, найвища частка соціального орендного житла в загальному житловому фонді на кінець 2018 р. є у Нідерландах – 30%, Австрії – 24%, Данії – 20,9%, Швеції – 19%, Великобританії – 17,6% і Франції – 16,8%. Ці країни відзначаються високими соціальними стандартами й відповідною державною політикою щодо забезпечення соціальних верств населення. Зазначимо, що Великобританія та Франція мають найбільший запас соціального житла в абсолютних показниках (4,9 та 4,8 млн євро відповідно), Нідерланди – це країна з найвищою часткою соціального житла в Європі, що становить понад 30% від загального обсягу житлового фонду, далі йдуть Австрія (24%) та Данія (20%) [21, с. 8–9]. На протилежному кінці цього спектра знаходиться більшість країн Східної Європи, які мають досить низьку частку соціального житла (після приватизації колишнього державного житла, що супроводжувало перехід від комуністичних режимів). Так само більшість середземноморських країн історично виступають за політику заохочення доступу до власності на будинки та мають низький рівень соціального житла в оренді або його практично немає (наприклад, Греція та Кіпр).

Придбання власного житла громадянами Європи, крім важливого економічного рішення, в основному пов'язане з культурними чинниками щодо того, як домогосподарства накопичують та передають багат-

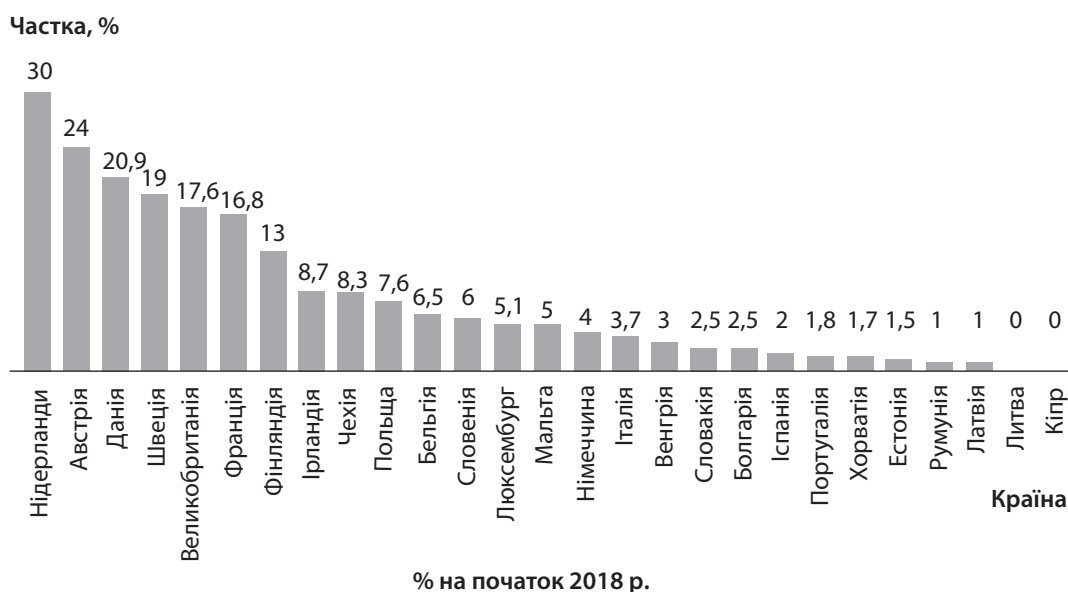


Рис. 1. Частка соціального орендного житла в загальному житловому фонді у країнах Європи, %

Джерело: складено автором за даними Eurostat, European Mortgage Federation Report – Hypostat 2018, Statistical tables [21, с. 8].

ство. Так, у середземноморських країнах громадяни надають перевагу володінню приватним житлом, тоді як у Німеччині люди часто живуть в орендованому житлі та інвестують в інші активи. Іпотека є ключовим механізмом придбання житла в розвинених країнах Європи. Наприклад, у Нідерландах 61% населення має іпотечні кредити. Частка дорослого населення, що має іпотечні кредити в Австрії, становить 25% дорослого населення (віком від 18 років), Болгарії – 2%, Великобританії – 31%, Іспанії – 32%, Італії – 10%, Литви – 6%, Німеччині – 21% та Польщі – 3% [19; 20]. При цьому іпотечні кредити обслуговуються практично упродовж усього періоду працездатного віку громадян з поступовим його погашенням.

Дослідження показують, що громадяни європейських країн надають перевагу інвестуванню коштів у придбання нового житла, аніж у реконструкцію та розбудову вторинного ринку (рис. 2). Так, співвідношення капітальних інвестицій населення відповідно до капіталу, вкладеного в нове житло та розвиток вторинного ринку житла, змінило свою структуру в Європі з 2007 р. до 2016 р. Обсяг інвестицій у будівництво нового житла зріс від 56% у 2007 р. до 73% у 2017 р., а обсяги інвестицій у розвиток вторинного ринку житла, навпаки, скоротилися з 44% у 2007 р. до 27% у 2017 р. [21, с. 36].

Якщо проаналізувати порівняння частки повернення іпотечних кредитів у країнах Європи 2017 р. до 2007 р. (рис. 3), то можна зауважити, що коливання рівня заборгованості по іпотеці у таких країнах, як Великобританія, Німеччина, Франція та Іспанія, є досить незначним (на рівні 2–5%), а в таких країнах, як Данія, Нідерланди, Бельгія та інших, – воно є практично незмінним, що свідчить про відносну стабільність на ринку іпотеки, його відповідне

регулювання, достатність ресурсів фінансово-кредитних установ для довгострокового кредитування та довіру громадян Європи до механізмів іпотеки.

Дослідження особливостей методологічного підходу щодо визначення обсягу іпотечної діяльності у країнах Європи дає змогу виокремити два базові методи оцінки обсягів іпотечного ринку – обсягів непогашеного кредитування та обсягів валового кредитування. За першим підходом оцінюється сукупний обсяг неповернених іпотечних кредитів за балансами банків. Валове кредитування включає в себе нові іпотечні кредити та зовнішнє перестраховування (тобто перестраховування в іншому банку) у більшості країн Європи. При цьому перестраховування (тобто перестраховування в одному банку) не включається в цей розрахунок [23].

Враховуючи непогашені позики на десяти іпотечних ринках країн ЄС (Бельгія, Данія, Франція, Німеччина, Ірландія, Нідерланди, Португалія, Іспанія, Швеція та Великобританія), ринки іпотечних кредитів значно збільшилися за останнє десятиліття в більшості цих економік. За оцінками зарубіжних аналітиків, у 2017 р. непогашене кредитування за поточними цінами помітно перевищувало рівні 2007 р. у Бельгії (+32,0%), Німеччині (+73,3%), Данії (+18,8%), Франції (+40,6%), Нідерландах (+14,4%), Швеції (+89,2%) та Великобританії (+20,7%). З іншого боку, обсяги іпотечного кредитування суттєво скоротилися в Португалії (–6%) та Іспанії (–12,7%), та Ірландії (–40,6%) [23]. За показником валового житлового кредитування диференціація тенденцій у різних країнах була більш чітко вираженою. У 2017 р. обсяг виданих іпотечних кредитів та зовнішніх перестраховувань значно перевищив рівні до фінансової кризи в Бельгії (+60,7%), Франції (+86,6%, внаслідок дуже динамічного перестраховування в останніх кварталах), Швеції



Рис. 2. Капітальні інвестиції населення відповідно до капіталу, вкладеного в нове житло, та розвиток вторинного ринку житла в Європі (EU 28), 2007 р. до 2016 р., %

Джерело: складено автором за даними Eurostat, European Mortgage Federation Report – Hypostat 2018, Statistical table [21; 22].

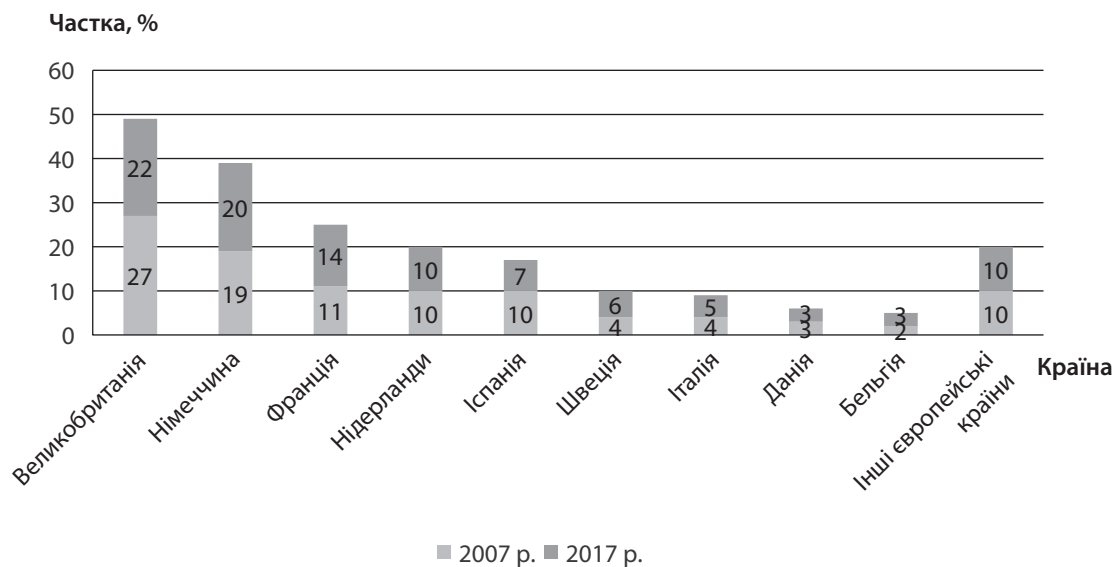


Рис. 3. Порівняння частки неповернення іпотечних кредитів у країнах Європи: 2007 р. до 2017 р., %

Джерело: складено автором за даними Eurostat, European Mortgage Federation Report – Hupostat 2018, Statistical tables [21; 22].

(+31,4%) та Німеччини (+15,2%). Натомість скорочення обсягів іпотечних кредитів за цей період відбулося в Данії (-8,3%) та Нідерландах (-3,1%), і дуже суттєве скорочення у Великобританії (-57,5%), Португалії (-70,5%), Іспанії (-72,6%) та Ірландії (-84,3%) [23].

Отже, як бачимо, ринки іпотечного кредитування за активністю та загальною динамікою залишаються досить фрагментарними у країнах Європейського Союзу внаслідок особливостей макроекономічної політики в кожній з країн, створюючи тим самим більш сприятливе середовище для розвитку іпотеки в одних країнах та фінансові труднощі для інших, менш розвинених країн. Дослідження динаміки ринку іпотеки в європейських країнах надає цінну інформацію щодо ефективності грошово-кредитної політики та є індикатором для ідентифікації ключових факторів стимулювання чи гальмування довгострокових впливів іпотечного ринку на макроекономічний розвиток країн ЄС.

Узагальнення результатів дослідження особливостей функціонування ринку іпотеки в європейських країнах за основними макроекономічними показниками наведено в табл. 1.

За даними табл. 1 щодо розвитку ринку іпотеки європейських країн на кінець 2017 р. можна зробити такі висновки:

- ✦ обсяги ринку іпотечного кредитування в Єврозоні у 2017 р. збільшилися майже на 3%, або на 208 млрд євро, без урахування впливу коливання валютних курсів;
- ✦ співвідношення неповернених іпотечних кредитів до реального доходу громадян країн ЄС становить більше ніж 73% у відношенні до попереднього року, при цьому лідерами в цих показниках є Данія, Франція та Бельгія;

- ✦ найвпливовішими країнами на ринку іпотеки стали Великобританія, Німеччина, Франція, Нідерланди та Іспанія, оскільки обсяги іпотечних кредитів у цих країнах перевищили 72% від загальної кількості непогашених житлових іпотечних кредитів у ЄС у 2017 р., недостатній рівень фінансування іпотеки все ж таки спостерігається в Чехії, Румунії, Словаччині та Болгарії;
- ✦ вартість іпотечних кредитів у цілому по ЄС має спадний тренд, оскільки процентні ставки дещо знизилися із середнього рівня – з 2,60% до 2,42%;
- ✦ структура іпотечного ринку ЄС є дуже фрагментарною внаслідок того, що деякі країни надають перевагу іпотеці зі змінною ставкою, а інші практикують довгострокову фіксовану ставку або збалансований показник вартості кредиту в довгостроковому періоді. Як видно, країни членів ЄС-засновників загалом віддають перевагу більш фіксованим ставкам разом із Чехією, Данією та Великобританією. На іншому кінці спектра кредитори у Фінляндії та Польщі майже виключно забезпечують змінні процентні ставки;
- ✦ найвищою часткою майнових податків у ВВП країни характеризуються розвинені держави Західної Європи. Натомість, країни з перехідною економікою Центральної та Східної Європи, в силу історичних особливостей їх розвитку, характеризуються невисокими показниками питомої ваги майнових податків у ВВП держави, що також чинить вплив на рішення щодо інвестування коштів у придбання житла [24].

Порівняльна характеристика показників розвитку ринку іпотеки в європейських країнах на кінець 2017 р.

Показник	EU 28	Австрія	Бельгія	Болгарія	Хорватія	Кіпр	Чехія	Данія	Франція
Зростання реального ВВП, %	2,4	3,0	1,7	3,6	2,9	3,9	4,3	2,3	2,2
Рівень безробіття, %	7,6	6,0	7,1	6,2	11,2	11,1	2,9	5,7	9,4
Рівень інфляції, %	1,7	1,0	2,2	1,2	1,3	0,7	2,4	1,1	1,2
Неповернені іпотечні кредити, млн євро	7,013,7	101,168	233,224	4,190	7,101	11,123	45,160	248,7	954,22
Неповернені іпотечні кредити на душу населення більше 18 років, млн євро	16,872	14,075	25,779	709	2,075	16,196	5,216	54,312	18,289
Співвідношення неповернених іпотечних кредитів до реального доходу, %	73,8*	47,4	94,2	13,1	Немає даних	88,7	45,0	172,6	65,4
Рівень річного зростання обсягів іпотечного кредитування, %	3,5	-3,8	-8,2	39,9	-45,4	-1,0	6,6	0,3	13,9
Середньозважена процентна ставка за іпотечними кредитами, %	2,4*	1,9	2,1	4,0	3,5	2,5	2,4	1,0	1,5
Частка власності в житлі, %	66,4*	55,0	72,7	82,9	Немає даних	Немає даних	Немає даних	62,4	Немає даних
Номинальне зростання ціни на житло, %	6,0	7,3	3,0	8,7	6,9	0,4	10,3	4,5	3,3

Примітка: * – середньозважена частка по європейських країнах у відношенні до 2016 р.

Джерело: складено автором за даними Eurostat, European Mortgage Federation Report – Hypostat 2018, Statistical tables [21; 22].

ВИСНОВКИ

Отже, результати дослідження особливостей розвитку іпотеки в країнах ЄС засвідчують високі інвестиційні можливості для цього ринку та відносно низьку вартість кредитів (порівняно з Україною), але разом з тим, можемо спостерігати суттєву фрагментарність щодо річного зростання обсягів іпотечного кредитування та обсягів неповернених іпотечних кредитів у різних країнах Європи в силу різної макроекономічної ситуації, доходів населення та культури уподобань щодо придбання власного житла.

Проте спільними позитивними характеристиками розвитку ринку іпотеки країн ЄС, які доцільно запроваджувати при реформуванні національного ринку іпотечного кредитування в Україні, є такі:

- ✦ значні фінансово-інвестиційні потужності щодо нарощення обсягів довгострокової іпотеки та відносно низька вартість кредитів;
- ✦ високий рівень соціально-правового захисту населення, зокрема щодо забезпечення соціальним орендним житлом;

- ✦ відносна макроекономічна стабільність та достойний рівень оплати праці громадян, що дає їм змогу планувати свої життя та активно інвестувати зароблені кошти у придбання нерухомості на первинному ринку;
- ✦ високий рівень прозорості та інформаційної прозорості щодо функціонування ринку іпотеки та забезпечення усіх його учасників релевантною інформацією щодо перспектив інвестування коштів;
- ✦ уніфіковані регуляторні підходи до стандартизації у сфері оцінки вартості заставного майна, що забезпечують довіру учасників іпотечного ринку до отримуваних на їхній основі результатів, із відображенням поточних тенденцій на ринку нерухомості та його довгострокових характеристик, і дозволяють уникати спекуляцій та подвійних стандартів у цій сфері;
- ✦ успішна практика регулювання фінансових ризиків при укладенні іпотечних договорів як з боку кредиторів, так і з боку позичальників,

що дозволило уникнути масштабних негативних соціальних наслідків унаслідок неспроможності повертати іпотечні кредити та фактично відновити на початок 2018 р. обсяги іпотечного кредитування, що були задекларовані в докризовий період 2007 р. у країнах Європи. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Мамедов С. Іпотека – як дефібрилятор для української економіки // Finance.ua. 08.02.2019. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/443644/sergij-mamedov-ipoteka-yak-defibrilyator-dlya-ukrayinskoji-ekonomiky>
2. TeGova. REVASE: Resources for European Valuation Standards in Europe. October 2017. URL: <https://www.tegova.org/en/p59e0a67c9eb7e>
3. European Mortgage Federation. Funding the real economy. A review of Europe's Mortgage and Housing Market. September 2018. 148 p. URL: <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/#>
4. RICS. Bank lending valuations and mortgage lending value. RICS professional standards and guidance, Europe. March 2018. 16 p. URL: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/bank-lending-valuations-and-mortgage-lending-value-1st-edition-rics.pdf>
5. European Banking Authority. Opinion of the European Banking Authority on Mortgage Lending Value (MLV). October 2015. P. 7. URL: <https://eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-17+Opinion+on+mortgage+lending+value.pdf>
6. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2016. № 4. С. 327–332. URL: http://www.economyandsociety.in.ua/journal/4_ukr/53.pdf
7. Ткаченко Н. В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування. *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України*. 2012. Вип. 34. С. 291–301.
8. Свистун Л., Погрібний О. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і регіон*. 2014. № 4. С. 68–73.
9. Баріда Н. П. Оцінка вартості застави як складова системи управління кредитним ризиком банку. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. № 9. С. 52–55.
10. Нехайчук Д. В., Куртбединов Д. О. Оцінка заставного майна в системі кредитування. *Культура народів Причорномор'я*. 2012. № 219. С. 70–74.
11. Сірош Т. О. Актуальні питання оцінки вартості застави // Становлення та розвиток банківської системи України в умовах ринкових перетворень в економіці : Всеукр. наук.-практ. конф. (Тернопіль, 21–22 травня 2008 р.). Тернопіль : Терноп. нац. екон. ун-т, 2008. С. 89–90.
12. Огаджанян Д. Оцінка заставного майна: реалії та перспективи. Чому Україні потрібен новий Національний стандарт оцінки // *Forbes Україна*. 23 січня 2017 р. URL: <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1427297-ocinka-zastavnogo-majna-realiyi-ta-perspektivi>
13. Рекуненко І. І. Сучасний стан іпотечного кредитування житла в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. № 1. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/1_2018/41.pdf
14. Лебідь Н. Нове законодавство про оцінку майна принесе «тектонічні зрушення» на ринку (Інтерв'ю із заступ-

ником Голови ФДМУ). *Державний інформаційний Бюлетень про приватизацію*. 2016. № 1. С. 2–7.

15. Гаража О. П. Стандартизація оцінки майна у світі. *Науковий Вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*. 2016. Вип. 17. С. 36–42.
16. Якубовський В. В. Європейські стандарти оцінки EVS-2016 та Міжнародні стандарти оціночної діяльності IVS-2017: спільність і відмінності. URL: http://www.afo.com.ua/doc/IVS_2017_vs_EVS_2016_UA.pdf
17. Дунас Н. В. Сучасні підходи до оцінки застави на ринку іпотечного кредитування. *Бізнес Інформ*. 2018. № 4. С. 322–330.
18. Дунас Н. В. Міжнародні стандарти оцінки заставного майна та перспективи їх використання в Україні. *Проблеми економіки*. 2018. № 4. С. 216–225.
19. Крекотень І. М. Європейський досвід іпотечного кредитування. *Економіка і регіон*. 2015. № 6. С. 82–86.
20. Науменкова С. Фінансова інклюзивність та проблеми забезпечення доступу до фінансових послуг в Україні. *Вісник Національного банку України*. 2014. № 11. С. 31–37.
21. Eurostat (2019). Median of the housing cost burden distribution by degree of urbanisation – EU-SILC Survey. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data>
22. Bouyon S. Recent Trends and Developments in European Mortgage Markets. ECRI Commentary No. 21, 30 May 2017. URL: https://www.ceps.eu/wp-content/uploads/2017/05/No%2021%20SB_Trends%20in%20Mortgage%20Markets.pdf
23. Механізми адміністративно-фінансової децентралізації: світові практики та напрямки їх імплементації в Україні : наукова доповідь / наук. редактор І. З. Сторонянська. Львів, 2018. 107 с. URL: <http://ird.gov.ua/irdp/p20180703.pdf>

REFERENCES

- Barida, N. P. "Otsinka vartosti zastavy yak skladova systemy upravlinnia kredytnym ryzykom banku" [Valuation of collateral as part of the bank's credit risk management system]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, no. 9 (2010): 52-55.
- Bouyon, S. "Recent Trends and Developments in European Mortgage Markets". ECRI Commentary no. 21, 30 May 2017. https://www.ceps.eu/wp-content/uploads/2017/05/No%2021%20SB_Trends%20in%20Mortgage%20Markets.pdf
- Dunas, N. V. "Mizhnarodni standarty otsinky zastavnogo maina ta perspektyvy yikh vykorystannia v Ukraini" [International standards for valuation of collateral and prospects for their use in Ukraine]. *Problemy ekonomiky*, no. 4 (2018): 216-225.
- Dunas, N. V. "Suchasni pidkhody do otsinky zastavy na rynku ipotechno kredyтування" [Modern approaches to mortgage loan mortgage market valuation]. *Biznes Inform*, no. 4 (2018): 322-330.
- "European Banking Authority". Opinion of the European Banking Authority on Mortgage Lending Value (MLV). October 2015. <https://eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-17+Opinion+on+mortgage+lending+value.pdf>
- "European Mortgage Federation. Funding the real economy". A review of Europe's Mortgage and Housing Market. September 2018. <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/#>
- "Eurostat (2019). Median of the housing cost burden distribution by degree of urbanisation – EU-SILC Survey". <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data>
- Harazha, O. P. "Standartyzatsiia otsinky maina u sviti" [Standardization of property valuation in the world]. *Naukovyi*

Visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Seriya «Ekonomika i menedzhment», no. 17 (2016): 36-42.

Krekoten, I. M. "Yevropeyskyi dosvid ipotechnoho kredytuvannia" [European experience of mortgage lending]. *Ekonomika i rehion*, no. 6 (2015): 82-86.

Lebid, N. "Nove zakonodavstvo pro otsinku maina prynese «tektonichni zrushennia» na rynku (Interviu iz zastupnykom Holovy FDMU)" [New property valuation legislation will bring "tectonic shifts" in the market (Interview with the Deputy Chairman of the SPFU)]. *Derzhavnyi informatsiinyi Biuletyn pro pryvatyzatsiiu*, no. 1 (2016): 2-7.

"Mekhanizmy administratyvno-finansovoi detsentralizatsii: svitovi praktyky ta napriamky yikh implementatsii v Ukraini: naukova dopovid" [Mechanisms of administrative and financial decentralization: world practices and directions of their implementation in Ukraine: scientific report]. <http://ird.gov.ua/irdp/p20180703.pdf>

Mamedov, S. "Ipoteka – yak defibriliator dlia ukrainskoi ekonomiky" [Mortgage – as a defibrillator for the Ukrainian economy]. *Finance.ua*. 08.02.2019. <https://news.finance.ua/ua/news/-/443644/sergij-mamedov-ipoteka-yak-defibrilyator-dlya-ukrayinskoyi-ekonomiky>

Naumenkova, S. "Finansova inkluzyvnist ta problemy zabezpechennia dostupu do finansovykh posluh v Ukraini" [Financial inclusivity and problems of access to financial services in Ukraine]. *Visnyk Natsionalnoho banku Ukrainy*, no. 11 (2014): 31-37.

Nekhaichuk, D. V., and Kurtbedynov, D. O. "Otsinka zastavnogo maina v systemi kredytuvannia" [Valuation of mortgage property in the lending system]. *Kultura narodov Prichernomorya*, no. 219 (2012): 70-74.

Ohadzhanian, D. "Otsinka zastavnogo maina: realii ta perspektyvy. Chomu Ukraini potriben novyi Natsionalnyi standart otsinky" [Valuation of mortgage property: realities and prospects. Why Ukraine needs a new National Assessment Standard]. *Forbes Ukraina*. 23 sichnia 2017. <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1427297-ocinka-zastavnogo-majna-realiyi-ta-perspektivi>

"RICS. Bank lending valuations and mortgage lending value". RICS professional standards and guidance, Europe. March 2018. <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/bank-lending-valuations-and-mortgage-lending-value-1st-edition-rics.pdf>

Rekunenko, I. I. "Suchasnyi stan ipotechnoho kredytuvannia zhytla v Ukraini" [The current state of home mortgage lending in Ukraine]. *Efektivna ekonomika*. 2018. http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/1_2018/41.pdf

Sirosh, T. O. "Aktualni pytannia otsinky vartosti zastavy" [Topical issues of valuation of collateral]. *Stanovlennia ta rozvytok bankivskoi systemy Ukrainy v umovakh rynkovykh peretvoren v ekonomitsi*. Ternopil: Ternop. nats. ekon. un-t, 2008. 89-90.

Svystun, L., and Pohribnyi, O. "Suchasnyi stan ta perspektyvy rozvytku rynku ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini" [The current state and prospects of development of the mortgage market in Ukraine]. *Ekonomika i rehion*, no. 4 (2014): 68-73.

"TeGova. REVASE: Resources for European Valuation Standards in Europe. October 2017". <https://www.tegova.org/en/p59e0a67c9eb7e>

Tkachenko, N. V. "Osoblyvosti rozvytku vitchyznianoho zhytlovoho ipotechnoho kredytuvannia" [Features of the development of domestic residential mortgage lending]. *Problemy i perspektyvy rozvytku bankivskoi systemy Ukrainy*, no. 34 (2012): 291-301.

Yakubovskiy, V. V. "Yevropeyski standarty otsinky EVS-2016 ta Mizhnarodni standarty otsinochnoi diialnosti IVS-2017: spilnist i vidminnosti" [EVS-2016 European Valuation Standards and IVS-2017 International Valuation Standards: Community and Differences]. http://www.afo.com.ua/doc/IVS_2017_vs_EVS_2016_UA.pdf

Yurkevych, O. M. "Suchasnyi stan rynku ipotechnoho zhytlovoho kredytuvannia v Ukraini" [The current state of the mortgage housing market in Ukraine]. *Ekonomika i suspilstvo*. 2016. http://www.economyandsociety.in.ua/journal/4_ukr/53.pdf