

УДК 336:77:332.2(477)

DOI 10.33244/2617-5940.2.2019.205-213

Побоча К. П., Моль Я. А.

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

У статті висвітлено результати аналізу сучасного стану, ключові проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. Представлено порівняльну характеристику умов надання іпотечних кредитів в Україні та країнах Європейського Союзу, основні показники ринку іпотечного кредитування в Україні, динаміку змін іпотечного банківського кредитування за період з 2013 по 2018 роки. На основі окреслених проблем, запропоновано конкретні ефективні заходи їх подолання для зміцнення позицій перспективного розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: *фінансування, кредитування, державне фінансування, система фінансування житлового будівництва, банки, іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, кредитні ризики.*

Побочая Е. П., Моль Я. А.

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

В статье раскрыты результаты анализа, состояния, ключевые проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Украине. Представленно сравнительную характеристику условий предоставления ипотечных кредитов в Украине и странах Европейского союза, основные показатели рынка ипотечного кредитования в Украине, динамику изменений банковского кредитования за период с 2013 по 2014 годы. На основе определенных проблем, предложено конкретные эффективные пути их преодоления для изменения позиций перспективного развития ипотечного рынка Украины.

Ключові слова: *финансирование, кредитование, государственное финансирование, система финансирования жилищного строительства, банки, ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный рынок, кредитные риски.*

Pobocha K., Mole Y.

MORTGAGE LENDING DEVELOPMENT TRENDS IN UKRAINE

The article presents the results of the analysis of the current state, key problems and prospects of the development of mortgage lending in Ukraine. The comparative characteristics of mortgage lending conditions in Ukraine and EU countries are presented, the main indicators of the mortgage lending market in Ukraine, the dynamics of changes in mortgage bank lending for the period from 2013 to 2018. Based on the problems outlined, concrete effective measures have been proposed to overcome them in order to strengthen the positions of the prospective development of mortgage lending in Ukraine.

Key words: *financing, lending, government financing, housing finance system, bancs, mortgage, mortgage lending, mortgage market, credit risks.*

Постановка проблеми. На сьогодні гостро постає проблема в Україні забезпечення населення житлом. Переважним чином, основними перешкодами придбання населенням житла являються низький рівень життя та недостатність власних фінансових ресурсів. Це й зумовлює потребу у запозиченні коштів в установах банків та оформленні іпотечних кредитів. Розвинені країни світу широко застосовують банківське іпотечне кредитування житла, в той час як в Україні є ряд проблемних аспектів, які перешкоджали і продовжують перешкоджати повноцінному використанню клієнтами даного виду фінансових послуг. Це відбувається тому, що в Україні надмірно високі відсотки на кредитні засоби та до того ж недосконалі технології з ризик-менеджменту.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Тема є актуальною та важливою для

розвитку фінансової системи країни, для розвитку банківських корпорацій, для розвитку будівництва України, а також для підвищення благ громадян країни. Про це свідчить зацікавленість провідних фахівців, що ретельно досліджують теоретичні і практичні аспекти розвитку іпотечного кредитування в Україні. Змістовно у наукових працях розкривали стан і перспективи іпотеки такі науковці, як М. Губа, О. Губа, М. Дем'яненко, В. Савич, І. Лютий, Н. Дуброва, С. Кручок, К. Ягупова та інші. Однак проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні ще до кінця являються не вирішеними і потребують подальших пошуків перспективних напрямів їх вирішення. Саме тому необхідно здійснювати ретельний аналіз тенденцій іпотечного кредитування житла в Україні для окреслення існуючих проблем та подальших перспектив.

Мета статті полягає у визначенні основних тенденцій іпотечного житлового кредитування в Україні, аналізі сучасного стану, виявленні проблем, а також напрямів їх подолання. Це сприятиме створенню підґрунтя для подальших досліджень даної проблематики і сприятиме вирішенню проблемних аспектів розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Виклад основного матеріалу. Згідно зі статтею 1 Закону України «Про іпотеку» поняття іпотеки визначено як «вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника» [1]. Для створення всіх умов фінансової стабільності держави, а також попередження кризових ситуацій саме розвиток іпотечного кредитування вимагає формування ефективної інфраструктури іпотечного ринку в країні, зміцнення контролю держави за створенням системного балансу між сукупною ціною цінних паперів і закладних, які іпотечні банки надають емітентам для забезпечення їхніх емісій [2]. Враховуючи нестабільну політичну та економічну ситуації в

Україні протягом останніх років відбувалось гальмування розвитку іпотечного кредитування. Занадто жорстокі вимоги до проведення операцій кредитування, надмірно високі ставки за кредитами, зростання порогу для початкового вкладу, завищені штрафи щодо заборгованостей на фоні низьких доходів українців роблять іпотечне кредитування для них недосяжним. Національний банк України визначає іпотечний житловий кредит (residential mortgage loan) як «довгостроковий кредит, що надається фізичній особі, товариству співвласників квартир або житловому кооперативу для фінансування витрат, пов'язаних з будівництвом або придбанням квартири чи житлового будинку (з урахуванням землі, що знаходиться під таким житловим будинком, чи присадибної ділянки), які надаються у власність позичальника з прийняттям кредитором такого житла (землі, що знаходиться під ним, чи присадибної ділянки) під заставу» [3].

Досліджуючи іпотечне кредитування в Україні варто здійснити порівняльний аналіз з високорозвинутими країнами, щоб зрозуміти які позиції з даного дослідження має наша країна. Отже, іпотечне кредитування в ВВП країн-членів ЄС становлять 35%, у той час, як цей же показник в Україні сягнув 6,1%. При цьому частка цього показника 5 - 10% свідчить про фрагментарний іпотечний ринок, понад 20% – передовий [4]. Перш за все, слід зазначити, що умови для отримання іпотечних кредитних ресурсів в країнах Європейського Союзу значно відрізняються від українських (табл. 1.)

Таблиця 1

**Порівняльна характеристика умов надання іпотечних кредитів
в Україні і країнах ЄС**

Країна	Сума	Річна відсоткова ставка	Термін надання
Великобританія	до 4 річних доходів (у фунтах)	резидентам – 2-5% нерезидентам – 4-6%	5-35 років
Німеччина	від 50 тис. євро	2,5-3%	5-20 років
Польща	немає фіксованої суми. Залежить від багатьох факторів.	резидентам – 3-3,2% нерезидентам – 3,7-4%	20-30 років
Україна	Від 10 тис. грн. до 1,4 млн. грн.	4,85-43%	до 10 років
Франція	50-100 тис. євро	від 2%	7-20 років

Джерело: [5, с. 76; 6, с. 57; 7].

За даними таблиці 1 можна дійти висновку, що іпотека в Україні видається на значно менші терміни під значно вищі проценти у порівнянні з країнами ЄС. Також умови можуть відрізнятися як для нерезидентів, так і резидентів. На умови іпотечного кредитування має вплив річна відсоткова ставка. У банківській практиці все залежить від умов заключення кредитних контрактів, а саме: чим меншу ставку банківська установа пропонує клієнту, тим більшою є сума чи термін надання кредитних ресурсів і навпаки. Досліджуючи вітчизняний досвід іпотечного кредитування, слід зазначити, що в середньому банківські установи переважно надають іпотечні кредити за ставками 20-28% річних до 1 млн. грн. терміном на 12 - 24 місяці. Найбільш активними банками по наданню іпотечних кредитів на нерухомість за народним рейтингом згідно даних українського фінансового форуму є: Глобус (Київ) – 3,63, Піреус Банк (Київ) – 3,58, Аркада (Київ) – 3,03, Банк інвестицій та заощаджень (Київ) – 2,94, Кредобанк (Львів) – 2,93, Ощадбанк (Київ) – 2,45, [6, с. 57]. Загалом основні показники проведення іпотечного кредитування в Україні в динаміці за останні шість років представлено у таблиці 2.

Таблиця 2

**Основні показники ринку іпотечного кредитування в Україні
за 2014 – 2018 рр.**

Показник	01.01.2014 р.	01.01.2015 р.	01.01.2016 р.	01.01.2017 р.	01.01.2018 р.	01.01.2019 р.
Чисті активи банківських установ, млрд грн	1278,10	1316,85	1254,39	1212,81	1345,14	1448,57
Кредитний портфель банків, млрд грн	911,40	1006,36	965,09	996,21	2251,16	2174,47
Іпотечні кредити банків, млрд грн:	110,71	122,00	101,84	145,68	157,48	168,56
- в гривні	60,10	65,56	45,15	69,41	77,87	88,46
- в доларах США	42,97	50,79	53,40	67,23	68,74	71,47
- в інших валютах	7,64	5,65	3,29	9,04	10,87	10,65
Офіційний валютний курс, грн/дол.	7,99	15,77	24,00	27,19	28,16	28,27
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в нац. валюті, %	18,5	16,9	11,8	12,4	16,1	16,5
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в ін. валюті, %	12,9	10,2	11,0	8,5	8,9	9,5

Джерело: складено за даними [3, 7, 8]

Отже, за аналітичними даними таблиці 2 можна простежити, що іпотечне кредитування в установах банків активізувалося та має тенденцію до зростання. Для наглядності динаміка змін іпотечного кредитування в Україні за період 2013 – 2018 років представлено на рисунку 1.

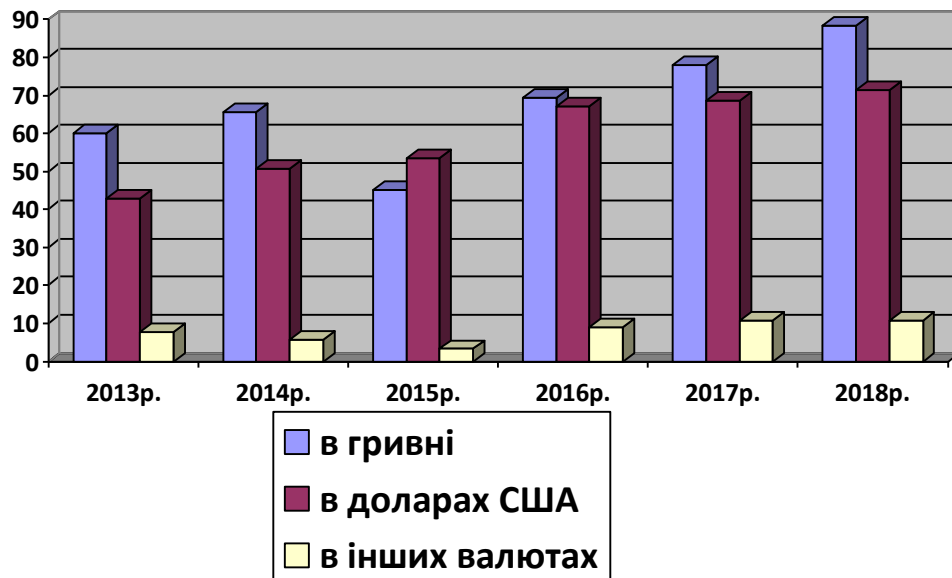


Рис 1 Динаміка змін іпотечного банківського кредитування за період 2013 – 2018 рр. (млрд.).

Джерело: складено на основі [3, 7,8]

Відсоткові ставки на іпотеку нестабільні і з кожним роком коливаються. Але значних масштабів іпотечного кредитування як були до кризового періоду (за даними 2008 року обсяг іпотечних кредитів становив 2,5 млрд грн.) нажаль ще не досягнуто. Хоча є позитивні зрушення в сфері іпотечного банківського кредитування за результатами опитування і дослідження НБУ встановлено, що установи банків які до цього часу не здійснювали іпотечного кредитування в майбутньому періоді не планують цього робити, [9].

Варто зазначити, що до проблемних аспектів здійснення іпотечного банківського кредитування в Україні відносять:

- малоефективну, непрогнозовану, довготривалу і вартісну для кредиторів процедуру звернення щодо санкцій на предмет іпотеки за рішенням судових органів чи виконавчих написів нотаріусу;
- відсутність нормативно-правових актів які б регулювали функціонування вторинного іпотечного ринку і ринку іпотечних цінних паперів;
- недостатню розвиненість інфраструктури житлового будівництва та ринку житла;
- недосконалість нормативно-правової бази, яка б регулювала іпотечний ринок в Україні, захищала б інтереси як іпотекодавця так і іпотекоотримувача;
- неспроможність вітчизняної банківської системи працювати за міжнародними стандартами реінвестування;
- недовіра українців до банківських установ та усвідомлення можливості втрати свого житла у разі банкрутства і ліквідації банку-кредитора, [10].

Висновки. Усвідомлюючи проблемні аспекти іпотечного кредитування та важливість його здійснення для країни, банківської систем і українців першочерговими завданнями є:

- удосконалення законодавчо-нормативних актів, а саме: ухвалення на державному рівні законів про захист прав кредиторів; мінімізація і нейтралізація юридичних ризиків; підвищення рівня стандартів управління; внесення поправок і змін у податкове законодавство з метою покращення заходів реструктуризації заборгованостей тощо;
- створення умов для проведення цільового субсидіювання з метою можливостей надання іпотечних кредитів для малозабезпечених верств населення, а також надання іпотеки під пільгові проценти;
- залучення більших обсягів іпотечних облігацій з метою покращення фінансового становища на ринку;
- здійснення державного гарантування шляхом страхування ризиків за іпотечними цінними паперами;
- створення належних умов для підвищення реальних доходів населення;

- встановлення прозорих схем та механізмів ціноутворення на іпотечні послуги.

Вищезазначені напрями удосконалення іпотечного кредитування сприятимуть загальному покращенню його фінансового механізму, дозволять відновити належний рівень довіри українців до банківської системи в цілому, що позитивно відображатиметься на показниках не лише банківської системи, але й економічному становищі України у цілому.

Список джерел:

1. Про іпотеку : закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
2. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. Економіка і суспільство. 2017. №10. С. 69 – 74.
3. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua>
4. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Економіка і менеджмент: перспективи інтеграції та інноваційного розвитку. 2017. №11. С. 41 – 43.
5. Олешко А. А., Побоча К. П. Актуальні напрями подолання банківської кризи в Україні. Моделювання та інформатизація соціально-економічного розвитку України. 2017. Вип. 1 (3). С. 70 – 78.
6. Губа Н. О., Губа О. І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. Електронне наукове фахове видання з економічних наук «Modern Economics», 2018. №8.С. 55 – 62.
7. Офіційний сайт Національного банку України: «Звіт про фінансову стабільність червень 2019». URL: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=32236491
8. Житар М.О. Аналіз сучасного стану кредитної діяльності банків України. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2017_1_9
9. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. Економічний аналіз. 2017. № 2. С. 98 – 104.
10. Дуброва Н. П. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. Молодий вчений. 2017. № 1. С. 582 – 585.

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), “On Mortgage”, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/en/898-15> (Accessed 13 November 2019).

2. Harbuzova, V. S. (2017), “Current state and peculiarities of development of mortgage lending in Ukraine”, *Ekonomika i suspil'stvo*, vol. 10, pp. 69 – 74.
3. National Bank of Ukraine, available at: <https://bank.gov.ua> (Accessed 10 November 2019).
4. Zhezherun, Yu. V. (2017), “The current state of the mortgage lending market in Ukraine”, *Ekonomika i menedzhment 2017: Perspektyvy intehratsii ta innovatsijnoho rozvytku*, vol. 11, pp. 41 – 43.
5. Oleshko, A. A. and Pobocho, K. P. (2017), “Topical directions of overcoming the banking crisis in Ukraine”, *Modeling and informatization of socio-economic development of Ukraine*, vol. 1 (3), pp. 70 – 78.
6. Guba, N. O. and Guba, O. I. (2018), “The current state of mortgage lending in Ukraine”, *Electronic scientific professional edition in economics “Modern Economics”*, vol. 8, pp. 55 – 62.
7. National Bank of Ukraine (2019), “Financial Sustainability Report”, available at: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=32236491 (Accessed 10 November 2019).
8. Jitar, M. J. “Analysis of the current state of credit activity of Ukrainian banks”, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2017_1_9 (Accessed 11 November 2019).
9. Karpa, I. S. (2017), “Diagnosing mortgage lending in the context of expanding access to credit by economic agents”, *Ekonomichnyj analiz*, vol. 2, pp. 98 – 104.
10. Dubrova, N. P. and Lepekha, A. V. (2017), “Theoretical Aspects of Consumer and Mortgage Lending”, *Molodyj vchenyj*, vol. 1, pp. 582–585.

Побоча Катерина Павлівна (ORCID: 0000-0002-2995-7039) - кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансових ринків Університету державної фіскальної служби України (м. Ірпінь).

Моль Яна Андріївна – здобувач вищої освіти першого (бакалаврського) рівня ННІ фінансів, банківської справи Університету державної фіскальної служби України (м. Ірпінь).