

УДК 336.77

## ПЕРСПЕКТИВИ ВІДРОДЖЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА В УКРАЇНІ

А. В. Сердюк, І. А. Ребікова

*У роботі досліджено формування і нинішній стан іпотечного кредитування в Україні, з'ясовано тенденції розвитку іпотеки житла, визначено його основні проблеми та шляхи їх вирішення, аналізується рівень процентних ставок за іпотечними кредитами.*

*В работе исследовано формирование и нынешнее состояние ипотечного кредитования в Украине, выяснено тенденции развития ипотеки жилья, определены его основные проблемы и пути их решения, анализируется уровень процентных ставок по ипотечным кредитам.*

*In this work the formation and the current state of mortgage lending in Ukraine, found trends in housing mortgages, defined its main problems and solutions, analyzed the level of interest rates for mortgage loans.*

### Вступ

Іпотечне кредитування займає важливе місце в економіці багатьох країн. Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи в сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку житла в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування будівництва житла замість його бюджетного фінансування [1].

У відродженні іпотеки за допомогою іпотечного житлового кредитування значну роль відіграють банківські установи. Незважаючи на активізацію діяльності банківських структур на іпотечному житловому ринку в Україні, слід констатувати наявність цілої низки проблем у цій сфері. Обмеженість банківських ресурсів та невідповідність їх параметрів цілям іпотечного житлового кредитування, високий рівень іпотечних ризиків, відсутність діючих механізмів генерації стабільних довгострокових банківських ресурсів актуалізують проблематику дослідження [2].

**Мета роботи** – аналіз функціонування іпотечного кредитування в Україні, особливості його становлення та тенденції розвитку.

### Основна частина

За даними Державного комітету статистики України обсяг введення в експлуатацію житлових будинків у 2010 році зріс до попереднього 2009 року з 6,4 до 9,339 млн. м<sup>2</sup>, але в порівнянні з 1990 роком зменшення становить 46,5 % навіть з урахуванням прийнятих в експлуатацію садових та дачних будинків за спрощеною схемою (постанова КМУ від 09.09.2009 № 1035). Кількість незавершених будівель порівняно з 2004 роком зменшилась на 8,5 %, у тому числі житлових на – 11,96 % [3]. Останнє можна пояснити тим, що активізація інвестиційного процесу в різних секторах економіки сприяла скороченню кількості об'єктів, які перебувають у стадії незавершеного будівництва. Така позитивна динаміка відбувається внаслідок як більш стислих термінів будівництва, так і зменшення кількості тимчасово припинених або законсервованих об'єктів. Крім того, дефіцит земельних ділянок під будівництво житла сприяє пошуку альтернативних варіантів зведення об'єктів, навіть якщо вони є більш затратними та менш прибутковими [4].

Розглянуті показники в цілому впливають на забезпеченість населення України житлом. Однак, беручи до уваги рівень забезпеченості житлом громадян розвинених країн світу, можна зробити висновок, що вони забезпечені житлом набагато краще, ніж українці. Так, рівень забезпеченості населення України житлом у 2010 році склав 23,3 м<sup>2</sup>, що на 68,5 % менше ніж у Норвегії (рис. 1) [5].

В порівнянні з 2009 роком показник забезпеченості збільшився на 1,1 м<sup>2</sup>, це пов'язано не тільки із збільшенням обсягів введеного в експлуатацію житла, а також із депопуляцією населення України.

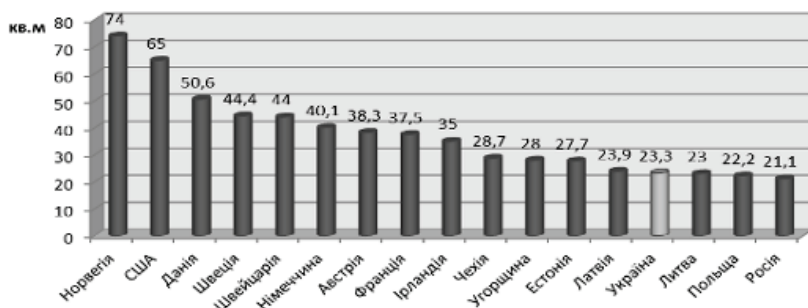
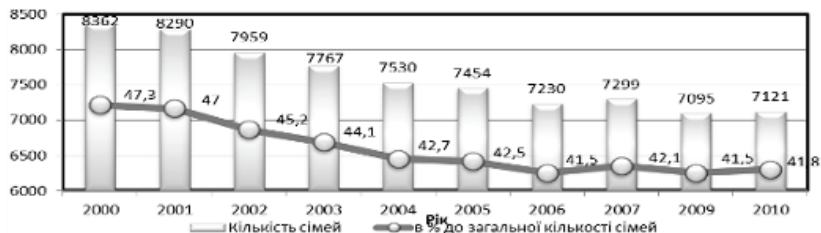


Рис. 1. Забезпеченість житлом в Україні та країнах світу

В 2010 році майже 41,8 % сімей України складають сім'ї, що мають житлову площу, в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми (рис. 2). В порівнянні з 2009 роком цей показник збільшився на 26 тис. сімей (або на 0,37 % [5].

Рис. 2. Динаміка сімей, що мають житлову площу, в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми (13,65 м<sup>2</sup>), тис.

Незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, іпотечний ринок у перспективі є одним із найбільш динамічних сегментів кредитного ринку України. Український іпотечний ринок вважається молодим, йому притаманний ряд особливостей, які визначають його характер і поточні тенденції розвитку [2].

Однією з них є динамічність і стабільні темпи зростання кредитування під заставу нерухомості. Нарощуючи іпотечні портфелі, банки забезпечують темпи приросту заборгованості за іпотечними кредитами, які коливаються в межах 3-5 % за місяць. За останні шість років загальний обсяг іпотечного ринку зріс із 317 млн. грн. до 82,4 млрд. грн. (станом на 1 липня 2011 року). Одним із економічних показників рівня його розвитку є співвідношення обсягу іпотечних кредитів із ВВП, яке для України у 2009 році становило 9 %, а на другий квартал 2011 року близько 8 % [5, 6].

Іпотечний ринок житла виник на певному етапі розвитку інституту іпотеки, який пройшов значну еволюцію від Стародавньої Греції – з IV-VI ст. до н. е., римського права до сучасного іпотечного ринку, вийшовши за межі національних економік.

Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні пов'язані з формуванням дворівневого вторинного іпотечного ринку, підтвердженням чому є прийняття урядове рішення про створення Державної іпотечної установи. Специфіка перехідного періоду, в якому перебуває Україна, зумовлює необхідність присутності держави на іпотечному ринку, принаймні на початковому етапі. Цілком очевидно, що така присутність не може поширюватись на усю систему іпотечного кредитування, проте її межі досить чітко вимальовуються у плані реалізації однієї з важливих функцій держави на іпотечному ринку – соціальної [1].

Досліджуючи іпотечний ринок, важливо розуміти, які саме типи іпотечних кредитів користуються найбільшим попитом у населення. Оскільки іпотека в Україні покликана вирішувати перш за все житлову проблему у 2010 році приблизно 2/3 (53,6 %) від загального обсягу наданих іпотечних кредитів становили позики на купівлю житла на вторинному ринку (рис. 3) [5].



Рис. 3. Структура іпотечних кредитів за цілями кредитування у 2010 році

Важливим показником розвитку іпотечного ринку є рівень його валютизації, що відображає співвідношення між іпотечними кредитами, наданими в національній та іноземній валюті. Характерною особливістю українського іпотечного ринку є значна величина цього показника. У I кварталі 2011 року, на відміну IV кварталу 2010 року, спостерігається збільшення рівня валютизації ще на 1 %. Але у II кварталі 2011 року, спостерігається зменшення рівня валютизації на 2,7 %. В цілому, станом на 1 липня 2011 року валютна структура іпотечного портфелю виглядає таким чином:

- Долар США – 94,3 %;
- Євро – 1,3 %;
- Швейцарський франк – 4,4 % [5, 7].

Станом на 1 липня 2011 року медіанна процентна ставка по іпотеках в національній валюті становить 16,9 %, у доларах – 16 % у європейській валюті – 15,7 % (рис. 4) [5].

Вже в жовтні 2011 року ставки по гривневих депозитах стали 16-20 % замість 14,5-15,5 %. Це не могло позначитися на іпотечних кредитах, адже вони формуються так: депозитна ставка плюс 2-3 %. Найголовніша причина, чому банки перестали розкручувати іпотечне колесо, в тому, що їм бракує гривні. Посилило ситуацію і те, що, налякані чутками про другу хвилю кризи, люди почали забирати депозити. Так, у вересні, за даними Нацбанку, вклади населення скоротилися на 3 млрд. грн. Внаслідок чого вже в жовтні відтік вкладів скоротився всього на 400 млн. грн.

Окрім нестачі гривні, росту депозитних ставок і кризових очікувань, на поведінку банку вплинула ще одна причина – нова редакція Закону № 3795 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг», що набуло чинності з 16 жовтня 2011 року, а також підзаконні акти, які мають бути прийняті у зв'язку з ним. Вони розширюють права позичальника. Зокрема закон уточнює процедуру виселення з квартири боржників, які перестали вносити платежі по іпотечному кредиту. При цьому боржникові і членам його сім'ї у разі примусового виселення на підставі рішення суду надається постійне житло. Таким чином законодавець, як би рекомендує боржникам добровільно не виселитися, а чекати надання постійного житла на підставі рішення суду. Тому банкам складно виселяти боржників і продавати їх квартири для погашення суми кредиту [8].

Банкіри визнають, що основним обмеженням для відтворення масового кредитування купівлі житла є висока відсоткова ставка. За ставкою 17-21 % річних в гривні на термін 15-20 років, що є середньою умовою на ринку житла в кредит, важко масово кредитувати і обслуговувати заборгованість, оскільки не кожен споживач зможе осилити погашення значної суми кредиту за високою ставкою. Таким чином, відтворення масового попиту на іпотечні кредити можливе лише коли ставка за кредитом досягне рівня 11-12 % річних в гривні. Такі умови можливо досягнути лише при наявності у банків довгострокових ресурсів в національній валюті під 6-8 % річних [9].

Серед існуючих іпотечних програм варто виділити продукти з плаваючою ставкою, які на даний момент вигідно відрізняються від стандартних пропозицій. На тлі середньої за ринком ефективної фіксованої ставки в 22-24 % річних пропозиції під 17 % річних в національній валюті на перший погляд виглядають доволі привабливі.

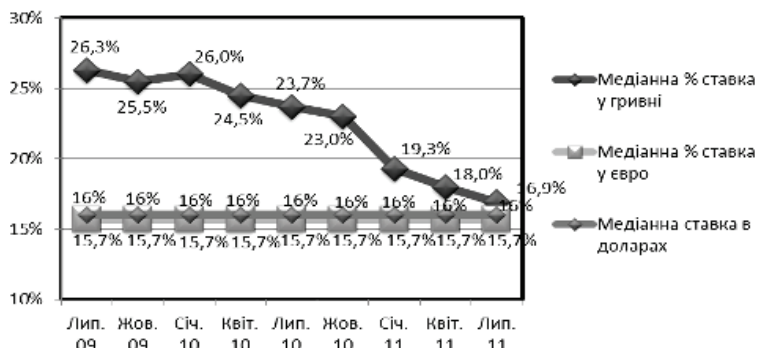


Рис. 4. Медіанна процентна ставка по житлових іпотечних кредитах, %

В нинішніх умовах плаваюча ставка становить для позичальників більший інтерес, бо вона опустилася значно нижче, ніж фіксована. Вона автоматично знижується разом з вартістю ресурсів для банків, що дозволяє позичальнику істотно економити на щомісячних платежах. Вживання плаваючої ставки в даний час виправдане умовами важко прогнозованого ринку, довго строковістю іпотечних кредитів і короткостроковістю депозитів у гривні.

Плаваюча ставка – це обов'язкова нормативна умова кредитування нашими банками. Всі кредитні програми банків базуються на цьому принципі. Інше питання, що споживачі не до кінця розуміють його суть. Тому перед банками швидше стоїть завдання роз'яснення, ніж аналізу актуальності цього системного рішення.

Незважаючи на те, що в світовій практиці повсюдно використовуються довгострокові позики з гнучкими ставками (прив'язаними, наприклад, до LIBOR), на українському фінансовому ринку існує неоднозначне ставлення до впровадження роздрібних кредитних продуктів з плаваючою ставкою в гривні. Українські банки дуже ризикують, здійснюючи кредитування на 5 і більше років вперед під постійну відсоткову ставку. У Польщі, наприклад, вартість всіх іпотечних кредитів прив'язана до WIBOR, LIBOR, EURIBOR. В Україні для кредитів в національній валюті подібний орієнтир відсутній. Тому деякі банки пропонують позичальникам прив'язати вартість позик до прибутковості депозитів. Такий метод формування ставок вигідний банкам, але не цікавий для клієнта.

До появи в Україні загальновизнаного механізму розрахунку плаваючої ставки рано говорити про впровадження гнучкого підходу і ціноутворення на роздрібні кредити. Плаваюча відсоткова ставка перекладає відсотковий ризик на позичальника, тому її використання буде для клієнтів лише в умовах збільшеного економічного розвитку в довгостроковій перспективі. Відмічена на ринку пропозиція плаваючої ставки не послужила стимулом для збільшення попиту. Незважаючи на різницю з фіксованою ставкою, рівень в 17% річних все ще утримує високу вартість кредитного продукту. Тому масовий позичальник вважає за краще почекати до кращих часів [10].

За офіційними даними у 2010 році в Росії, Казахстані в розрахунку на одну людину побудовано 0,4 м<sup>2</sup>, в Білорусії – 0,697 м<sup>2</sup>, а в Україні – 0,22 м<sup>2</sup>, з яких 47% житла приходить на садові, дачні будинки та будинки, які були побудовані самовільно [3, 11-13]. Лідерство Білорусії пов'язано з тим, що в ці країни існує реальна державна підтримка видачі іпотеки громадянам.

В Україні на квартирному обліку перебуває кожна десята сім'я. Це великий, потужний споживчий потенціал для іпотечного ринку. Головним інвестором житла є громадяни, а джерелом – їхні доходи і кредити банку. За підрахунками фахівців, використання іпотечних кредитів може в 5-6 разів збільшити попит на житло. Цей потенціал може бути реалізований, враховуючи весь комплекс чинників, які визначають напрями розвитку іпотечного кредитування і перш за все правові особливості оформлення іпотеки. А ще великі надії покладаються на закон про іпотеку, хоча нині існує багато проблем, особливо пов'язаних з відчуженням і реалізацією майна, яке є заставою [14].

**Висновки**

- Найбільші перспективи в сучасній українській економіці має розвиток житлової іпотеки. Будівництво соціального житла сьогодні неможливе внаслідок обмеженої фінансової бази і нестачі бюджетних коштів. Очевидно, що повернення до бюджетного фінансування будівництва житла в Україні буде мати місце лише для окремих категорій населення, а для переважної кількості населення держава має створювати сприятливі умови шляхом реалізації іпотечного кредитування.
- Відродження іпотечного ринку в Україні залежить від темпів подолання кризових явищ в економіці. Розширення масштабів та підвищення ефективності системи іпотечного кредитування має здійснюватись поступово. Використання складніших фінансових схем і механізмів, ширшого набору іпотечних інструментів сприятиме загальній підтримці іпотечного ринку.
- Створення адекватних методів управління іпотечними житловими кредитними портфелями комерційних банків має супроводжуватися рішенням цілого кола додаткових завдань.

**Використана література**

1. Глухова В. І. Становлення та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні / В. І. Глухова, О. Т. Гільфанова, М. М. Чирва // Вісник КДПУ імені Михайла Остроградського. – 2007. – Вип. 6. – С. 132–135.
2. Блащук–Дев’яткіна Н. З. Ринок іпотечного кредитування житла в Україні: особливості функціонування у 2004–2010 рр. / Н. З. Блащук–Дев’яткіна // Вісник Львівської державної фінансової академії. – Львів : ЛДФА, 2010. – № 18. – 292 с.
3. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. Соковець Т. В. Оцінка забезпеченості населення доступним житлом в Україні / Т. В. Соковець // Вісник Дніпропетровської державної фінансової академії. – 2010. – С. 40–46.
5. Офіційний сайт Державної іпотечної установи України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua>.
6. Форест С. Аналіз ринку нерухомості за січень 2010 року по Україні [Електронний ресурс] / Сергій Форест. – Режим доступу: <http://aktiv-plus.com.ua/analitic.html?id=9>.
7. Аналітичний звіт УНІА за I квартал 2011 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/filearea/File/Press-reliz%20UNIA%201Q%202011.pdf>.
8. Матичак Тетяна. На іпотеку в Києві можна ставити хрест, а квартири можуть подешевшати [Електронний ресурс] / Тетяна Матичак. – Режим доступу: <http://free-style.com.ua/node/2090>.
9. Череп А. В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / А. В. Череп, А. К. Ярова // Економічний простір. – 2011. – № 48. – С. 171–180.
10. Астахов А. Плавающая ставка: кто не рискует, тот не пьет валерьянку [Електронний ресурс] / А. Астахов. – Режим доступу: [http://finance.bigmir.net/useful\\_articles/credits/160988](http://finance.bigmir.net/useful_articles/credits/160988).
11. Офіційний сайт Агентства Республики Казахстан по статистике [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.stat.kz>.
12. Офіційний сайт Федеральной службы государственной статистики в России [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.gks.ru>.
13. Офіційний сайт Национального статистического комитета Республики Беларусь [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.belstat.gov.by>.
14. Резніченко Є. Чем больше детей, тем дешевле "молодежные" займы на жилье: обзор рынка ипотечного кредитования физических лиц на 14 декабря 2010 года [Електронний ресурс] / Є. Резніченко. – Режим доступу : [http://www.kanzas.ua/news\\_ipoteka/page\\_view/Chem-bolshe-detej,-tem-deshevle-molodezhnye-14-12-2010](http://www.kanzas.ua/news_ipoteka/page_view/Chem-bolshe-detej,-tem-deshevle-molodezhnye-14-12-2010).

**Сердюк Андрій Васильович** – к.е.н., ст. викладач кафедри менеджменту будівництва та цивільної оборони Вінницького національного технічного університету.

**Рєбікова І. А.** – асистент кафедри менеджменту будівництва та цивільної оборони Вінницького національного технічного університету.