

УДК 336.7:336.02

*I. I. Рекуненко,
професор кафедри фінансів, банківської справи та страхування
Сумського державного університету*

СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

*Igor Rekunenko,
Professor of Department of Finance, Banking and Insurance of Sumy State University*

THE STATE OF MORTGAGE IN UKRAINE

В статті представлені результати аналізу стану іпотечного кредитування житла в Україні з виділенням ключових проблем, що не дозволяють іпотечному ринку розвиватися та підвищувати доступність власної нерухомості для громадян країни. Проаналізовано державний напрямок іпотечного кредитування з визначенням обсягів фінансування програм, що діють з залученням Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. Вивчено стан банківського іпотечного кредитування житла в Україні з визначенням сучасних тенденцій розвитку такого напрямку та ключових проблем, що призводять до недоступності банківських кредитів для населення держави.

На основі визначених проблем функціонування банківського та державного напрямків іпотечного кредитування в Україні запропоновані напрямки щодо поліпшення ситуації та розвитку іпотечного ринку в Україні.

The article presents the results of the analysis of the state of mortgage lending in Ukraine with the allocation of key issues that prevent the mortgage market from developing and increase the availability of its own property for the citizens of the country. The state direction of mortgage lending has been analyzed, with the definition of the amount of financing of programs that operate with the involvement of the State Fund for the Promotion of Youth Housing. The state of bank mortgage lending in Ukraine has been studied, with the definition of current trends in the development of such a direction and identified key issues that lead to inaccessibility of bank loans for the population of the state.

Based on the identified problems of functioning of banking and state lines of mortgage lending in Ukraine, suggested directions for improvement of the situation and development of the mortgage market in Ukraine.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування житла, іпотечний ринок.

Key words: mortgage, mortgage lending, mortgage market.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Придбання власної нерухомості є одним із нагальних питань для населення України, оскільки зростання цін на нерухомість та низький рівень життя призводять до зменшення рівня доступності житла для громадян країни. Саме тому іпотечне кредитування стає пріоритетним напрямком розвитку фінансового ринку, що дозволяє не тільки капіталізувати ресурси,

але й вирішити ряд соціально-економічних проблем населення. Розвиток іпотечного кредитування дозволяє залучати інвестиції у вітчизняну економіку, створювати умови для розвитку будівельної та інших галузей народного господарства, збільшуючи тим самим обсяги ВВП. Саме тому активний розвиток іпотечного кредитування житла в Україні повинен створити сприятливі умови для покращення економічного та фінансового становища держави.

Але, не зважаючи на важливість такого питання для розвитку та становлення фінансового та економічного сектору, іпотечне кредитування не є не лише пріоритетним напрямком розвитку, а взагалі не присутнє на ринку держави, про що свідчать статистичні дані: частка іпотеки в ВВП не перевищує 1-5%, коли в країнах Європи така частка складає 25%, а в США – 76%. США і країни Європи розвивають сферу іпотеки не лише за рахунок банківського кредитування, але й за рахунок активного розвитку державної підтримки соціально незахищених верств населення, які мають змогу отримати пільгові житлові кредити; розвитку фондового ринку та гарантій з боку держави щодо рефінансування проблемних кредитів [1].

Складність же функціонування іпотечного ринку в Україні полягає в тому, що держава наразі не зацікавлена в активізації іпотечного кредитування; банки, які ще до 2014 року мали в своєму кредитному портфелі іпотечні кредити, або повністю виключили їх зі свого портфеля, або припинили своє існування на вітчизняному ринку. Населення не має змоги приймати участь у державних програмах кредитування, оскільки вони не фінансуються, а банки не надають іпотечні кредити у необхідному обсязі або пропонують не вигідні умови кредитування. Існують банки, що пропонують відсоткові ставки до 25% річних (банк Мегабанк).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні аспекти іпотечного кредитування досліджувало велике коло як вітчизняних, так і зарубіжних вчених. Серед зарубіжних науковців необхідно виділити У. Баффета, Р. Брейлі, Дж. Кокко, С. Коррадина та інших. Питаннями вітчизняного іпотечного кредитування займалися такі дослідники як О. Євтух, К. Паливода, О. Любунь, О. Савич та багато інших. Аналізуючи останні публікації, які заслуговують на увагу, серед них можливо виділити таких авторів як О. Юркевич [1], Н. Ткаченко [2], О. Савчук [3], Л. Свистун [4] та інші. Але, незважаючи на цінність таких досліджень, та їх спрямованість на вивчення різноаспектних питань, велике коло проблем залишаються не достатньо вивченими, особливо в розрізі іпотечного кредитування житла.

Постановка завдання. Метою статті є вивчення стану іпотечного кредитування житла в Україні та визначення ключових проблем розвитку іпотечного ринку; виділення передумов для розвитку ринку в умовах нестабільності фінансового сектора держави.

Основний матеріал і результати дослідження. Іпотека, згідно Закону України «Про іпотеку» – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [5].

Цивільний Кодекс України трактує поняття іпотека як заставу нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [6].

Таким чином: іпотека – це лише застава нерухомого майна. Якщо розглядається саме процес надання кредиту під заставу нерухомого майна, то слід використовувати поняття «іпотечне кредитування».

Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» надає наступне визначення: іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [7].

Це визначення не зовсім передає сутність цього поняття, тому дотримуючись поглядів Свистуна Л. [3], під іпотечним кредитом розуміємо фінансово-кредитні відносини, які виникають між іпотечним кредитором (іпотекотримачем) та позичальником іпотеки (іпотекодавцем) з приводу надання кредиту, забезпеченням якого є нерухоме майно, що належить другій чи третій особі на правах власності

Вивчаючи питання іпотечного кредитування в Україні, на нашу думку, його можна розглядати з точки зору двох напрямків: банківського та державного. Банківський напрямок реалізується за рахунок надання іпотечних кредитів зі сторони банків, а державний – за допомогою залучення державних органів влади до програм іпотечного кредитування.

Державний напрямок іпотечного кредитування населення в Україні офіційно реалізується через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, а також можливий через Державну іпотечну установу (ДІУ). За офіційною статистичною інформацією в державі діють наступні програми іпотечного кредитування:

1. Програма пільгового державного кредитування;
2. Програма доступного житла;
3. Програма здешевлення іпотеки [8].

Додатково діє програма часткової компенсації відсоткової ставки кредитів банків, яка фінансується лише за тими договорами, які були підписані ще до 2009 року. Наразі ця програма припинена і функціонує лише в рамках виконання обов'язків держави перед молодими родинами.

Сутність кожної програми в тому, що держава компенсує самотньому громадянину чи молодій родині або певну вартість житла (до 30%), або частково сплачує відсотки за кредитом. До 2013-2014

програми активно розвивалися та фінансувалися з державного та місцевого бюджетів, але, починаючи з 2014 року фінансування по деяким програмам значно зменшено або повністю припинено (рис.1).

Таким чином, як видно із статистичних даних, населення не може сподіватися на участь у державних програмах, оскільки їх фінансування за останні роки значно скоротилося. Крім того, для того, щоб прийняти участь у такому пільговому кредитуванні необхідно, щоб одинокий громадянин або молода родина отримали статус тих, хто потребує поліпшення житлових умов. Останнє отримати дуже складно.

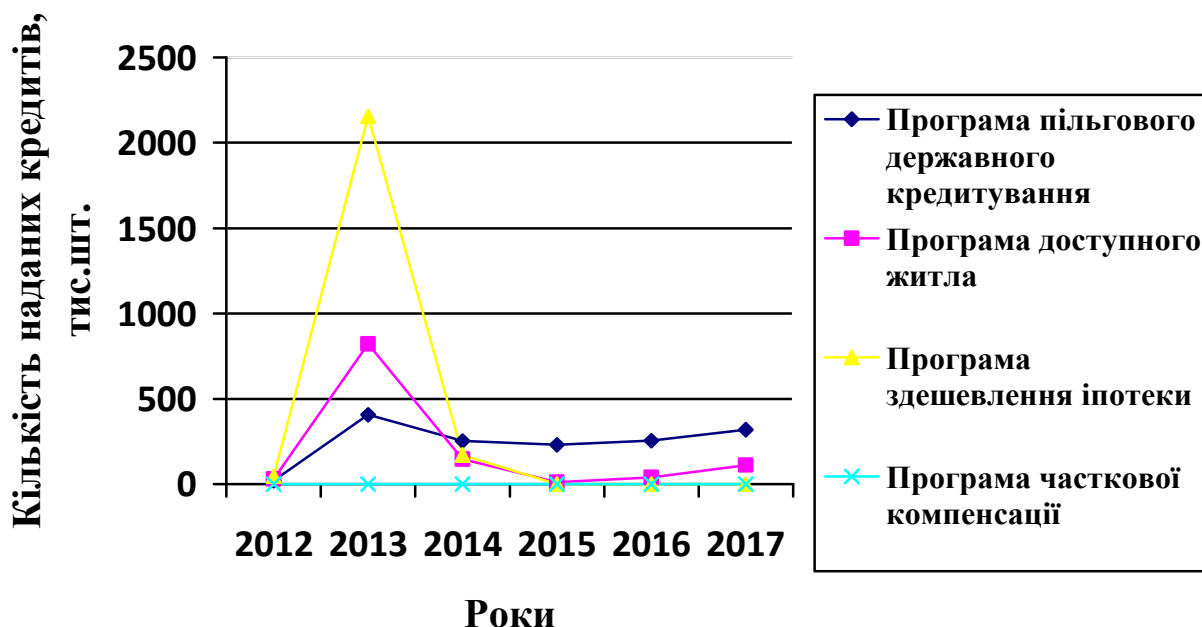


Рис. 1. Динаміка фінансування державних програм іпотечного житлового кредитування в Україні [на основі 8]

Банківський напрямок кредитування наразі знаходиться в стані, коли іпотечні кредити є зовсім недоступними для населення, що зумовлено факторами, що розглянуті далі.

Кількість банківських установ, які діють в даній сфері за останні роки скоротилася на 70%. Наприкінці 2017 року іпотечні кредити надавали лише чотири банківські установи. При цьому найнижча відсоткова ставка спостерігалася на рівні 18 % (Ощадбанк), а найбільша – 25 % (Мегабанк). Такі високі відсоткові ставки спричиняють неможливість населення користуватися банківськими кредитами, оскільки співвідношення між рівнем доходу населення та відсотковими ставками дуже висока. Наприклад, в країнах Європи відсоткова ставка за кредитами для придбання житла не перевищує 4-8%.

Окрім високих відсоткових ставок не вигідними для позичальника є умови кредитування, коли перший внесок повинен становити не менше ніж 30-40 % від вартості житла, коли в тих же країнах Європи – не більше 10 %.

До 2008 року більшість іпотечних кредитів надавалася у іноземній валюті, що спричинило дуже високі ризики для позичальників, які отримували заробітну плату в національній валюті. Також, у випадку кризових явищ в економіці, що спостерігалися в 2014-2016 роках, коли національна валюта була знецінена в 3 рази, кількість дефолтних кредитів зростає, і населення залишилося без заставних квартир. Динаміка девальютації іпотечних кредитів представлена в табл.1.

Таблиця 1.

Динаміка обсягів іпотечних кредитів в кредитних портфелях банку України, млрд.грн. [на основі 9]

Показник	Рік				
	2013	2014	2015	2016	2017
Кредитний портфель банків, млрд. грн.	911,40	1006,36	965,09	1005,92	1042,80
Іпотечні кредити банків домашнім господарствам, млрд. грн.:					
- в гривні	13,69	11,31	11,00	9,72	9,64
- в доларах США	36,04	57,87	52,20	46,52	36,42
- в інших валютах	1,72	2,62	2,97	2,32	2,22

Як видно з представлених даних, іпотечні кредити в кредитних портфелях вітчизняних банків за останні 3 роки значно скоротилися – з 71,8 млрд. грн. до 48,27 млрд. грн., що свідчить про зменшення обсягів іпотечних кредитів, що не могло не вплинути і на розмір валютних кредитів та кредитів в національній валюті. Структура іпотечних кредитів за роками представлена на рис.2.

Отже, ринок іпотечного кредитування в Україні не має стабільності та знаходиться в такому стані, коли необхідно значно збільшувати обсяги іпотечного кредитування, в тому числі і для фізичних осіб. За останні 5 років ніяких зрушень не відбулося і з кожним роком ситуація погіршується, оскільки обсяги саме іпотеки в кредитному портфелю банківських установ за даними НБУ щорічно зменшуються: на 1 січня 2018 року питома вага іпотечних кредитів в кредитних портфелях банку становила 4,63 %, а на початок 2014 року – 5,65 %.



Рис. 2. Структура кредитного іпотечного портфелю банків України [9]

Найкраща ситуація з іпотечними кредитами спостерігалася за результатами 2013 року, коли цей показник становив 7,13 %.

Кредитна активність більшості банків, які представлені в сегменті іпотечного кредитування в обмеженій кількості, залишалася на низькому рівні, що пояснюється фінансово-економічною кризою, низьким рівнем доходу населення, високою вартістю іпотечних кредитів та невизначеністю щодо ситуації, яка буде спостерігатися в майбутньому.

Для покращення ситуації необхідно, перш за все, забезпечити економічне зростання держави та стабільність фінансового сектору, за рахунок чого підвищиться загальний рівень добробуту населення. За рахунок збільшення доходів фізичних осіб можливе зростання вільної грошової маси банків, залученої у якості депозитів фізичних осіб. Наявність таких коштів в достатній кількості та стабільність фінансового сектору надасть змогу банкам диверсифікувати свій кредитний портфель із збільшенням питомої ваги іпотечних кредитів.

Крім того, в США, які визнані одними з кращих на ринку іпотечних кредитів, дуже розвинений вторинний рівень у механізмі функціонування іпотечного ринку. Є спеціалізовані іпотечні установи, які випускають іпотечні цінні папери, рефінансують проблемні кредити та виступають гарантами за більшістю іпотечних позик. Як уже зазначалося, в Україні існує Державна іпотечна установа, але вона не займається випуском іпотечних цінних паперів, не рефінансує іпотечні кредити саме для фізичних осіб. Тому необхідно розробити з боку держави чіткий алгоритм дій для функціонування ДІУ, який дозволить працювати більш ефективно, захищаючи не лише суб'єктів господарювання, а й фізичних осіб. Необхідно забезпечити чіткий механізм співпраці між Державним фондом сприяння молодіжному будівництву, ДІУ та Агентством з рефінансування житлових кредитів.

Не слід також розглядати іпотечне кредитування лише з боку банківського напрямку. В усьому світі житлове будівництво та його придбання фінансуються за рахунок створення інституційних інвесторів (державно-приватних товариств, інвестиційно-будівельних консорціумів тощо), які зацікавлені в участі в

таких проектах. Держава повинна мотивувати будівельні компанії, фінансові установи та органи державної влади співпрацювати разом, досягаючи єдиної мети.

Література.

1. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні / Юркевич О.М. // *Економіка і суспільство*. – 2016. – № 4. – С. 327-332.
2. Ткаченко Н. В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування / Н.В. Ткаченко // *Сучасні проблеми економіки і підприємництва*. – 2016 – №18. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/8500/1/tkachenko_n_v.pdf. 11.
3. Свистун Л. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні / Л. Свистун, О. Погрібний // *Економіка і регіон*. – 2014. – № 4 (47). – С. 68-73.
4. Савчук О.І. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / О.І. Савчук, О.Ф. Петрук // *Науковий потенціал*. - 2013. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://int-konf.org/ru/2013/naukovij-potentsial-2013-25-27-03-2013-r>
5. Про іпотеку. Закон України № 898-4 від 05.06.2003 – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
7. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати. Закон України № 979-4 від 19.06.2003 - [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
8. Державний фонд сприяння молодіжному будівництву. – Офіційний сайт. – Режим доступу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>.
9. Національний банк України. – Офіційний сайт. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua>.
10. Державна іпотечна установа. – Офіційний сайт. – Режим доступу: <https://www.ipoteka.gov.ua/>

References.

1. Yurkevych, O.M. (2016), “The current state of the mortgage lending market in Ukraine”, *Ekonomika i suspil'stvo*, vol.4, pp.327-332;
2. Tkachenko, N.V. (2016), “Features of development of domestic residential mortgage lending”, *Suchasni problemy ekonomiky i pidpriemnytstv*, [Online], vol. 18, available at: http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/8500/1/tkachenko_n_v.pdf. 11 (Accessed 12 December 2017)
3. Svystun, L. and Pohribnyj, O. (2014), “Current state and prospects of the development of the mortgage lending market in Ukraine” , *Ekonomika i rehion*, vol. 4 (47), pp. 68-73;
4. Savchuk, O.I. and Petruk,O.F. (2013), “ The Problems and prospects of mortgage lending in Ukraine”, *Naukovyj potentsial*, [Online], available at: <http://int-konf.org/ru/2013/naukovij-potentsial-2013-25-27-03-2013-r> (Accessed 01 December 2017)
5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “About mortgage”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (Accessed 13. December 2017)
6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Civil Code, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (Accessed 13 December 2017)
7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “About mortgage lending, operations with consolidated mortgage debt and mortgage certificates”, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15> (Accessed 10 December 2017)
8. The official site of State Fund for the Promotion of Youth Construction, available at: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (Accessed 30 December 2017)
9. The official site of National Bank of Ukraine, available at: <https://bank.gov.ua> (Accessed 29 December 2017)
10. The official site of State Mortgage Institution, available at: <https://www.ipoteka.gov.ua/> (Accessed 01 December 2017)

Стаття надійшла до редакції 20.01.2018 р.