

УДК 336.77:332.2(477)

DOI: 10.25140/2411-5215-2018-4(16)-170-175

Олександр Давидюк

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ БАНКІВСЬКОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ В УКРАЇНІ

Александр Давидюк

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В УКРАИНЕ

Alexander Davyduk

PROBLEMS AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF BANK MORTGAGE LENDING OF PHYSICAL PERSONS IN UKRAINE

У статті представлено результати аналізу стану іпотечного кредитування в Україні з виділенням ключових проблем, що не дозволяють іпотечному ринку розвиватися та підвищувати доступність для громадян країни. Вивчено стан банківського іпотечного кредитування 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 запропоновано напрямки щодо поліпшення ситуації та розвитку іпотечного ринку в Україні.

Ключові слова: національна економіка; іпотека; іпотечне кредитування житла; іпотечний ринок; банківська справа.

Рис.: 2. Табл.: 1. Бібл.: 7.

В статье представлены результаты анализа состояния ипотечного кредитования в Украине с выделением ключевых проблем, которые не позволяют ипотечному рынку развиваться и повышать доступность для граждан страны. Изучено состояние банковского ипотечного кредитования в Украине с определением современных тенденций развития такого направления и ключевых проблем, приводящих к недоступности банковских кредитов для населения государства. На основе определенных проблем функционирования банковского и государственного направлений ипотечного кредитования в Украине предложены направления по улучшению ситуации и развития ипотечного рынка в Украине.

Ключевые слова: национальная экономика; ипотека; ипотечное кредитование жилья; ипотечный рынок; банковское дело.

Рис.: 2. Табл.: 1. Библ.: 7.

Within the article, analysis findings of the state of mortgage lending in Ukraine with the allocation of key issues that do not allow the mortgage market to develop and increase accessibility for citizens of the country are presented. The state of bank mortgage lending in Ukraine with the definition of modern trends in the development of such a direction and key issues that lead to inaccessibility of bank loans for the population of the state is studied. Based on the identified problems of functioning of the banking and state lines of mortgage lending in Ukraine, directions for improvement of the situation and development of the mortgage market in Ukraine are proposed.

Keywords: national economy; mortgage; mortgage lending housing; mortgage market; banking.

Fig.: 2. Table: 1. References: 7.

JEL Classification: G20

Постановка проблеми. Тема потребує проведення аналізу сучасного стану іпотечного кредитування в Україні, діяльності Державної іпотечної установи, визначення ролі держави у створенні умов для ефективного розвитку вітчизняної іпотеки та надання рекомендацій щодо перспектив розвитку іпотечного кредитування

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні аспекти іпотеки та іпотечного кредитування знайшли своє відображення в економічній літературі, у наукових публікаціях та працях таких вітчизняних учених, як І. Ю. Гришова, Л. Григорович, С. О. Кушнір, Т. М. Гнатєва, О. П. Кабанова, Д. С. Борисенко, С. О. Кушнір, Н. В. Лагодієнко, які висвітлюють різні аспекти теорії та практики розвитку іпотечних відносин в умовах національної економіки. Проте, незважаючи на різнопланові дослідження у сфері розвитку іпотечних фінансових відносин, багато важливих питань залишаються недостатньо вивченими, особливо це стосується іпотечного кредитування житлової нерухомості [1-7].

Виділення недосліджених частин загальної проблеми. Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням певних проблем, що не дають змоги повною мірою використовувати іпотеку й не сприяють розвитку іпотечних відносин. Ці проблеми є надзвичайно актуальними та потребують негайного теоретичного та практичного вирішення.

Мета статті. Головною метою цієї роботи є дослідження перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні. Досягнення поставленої мети є можливим через послідовне вирішення таких завдань: вивчення правових передумов розвитку іпотечного кредитування в Україні, аналіз діяльності банківських установ на іпотечному ринку України, виокремлення проблем поживлення іпотечного кредитування в Україні та пропозицій щодо його розвитку.

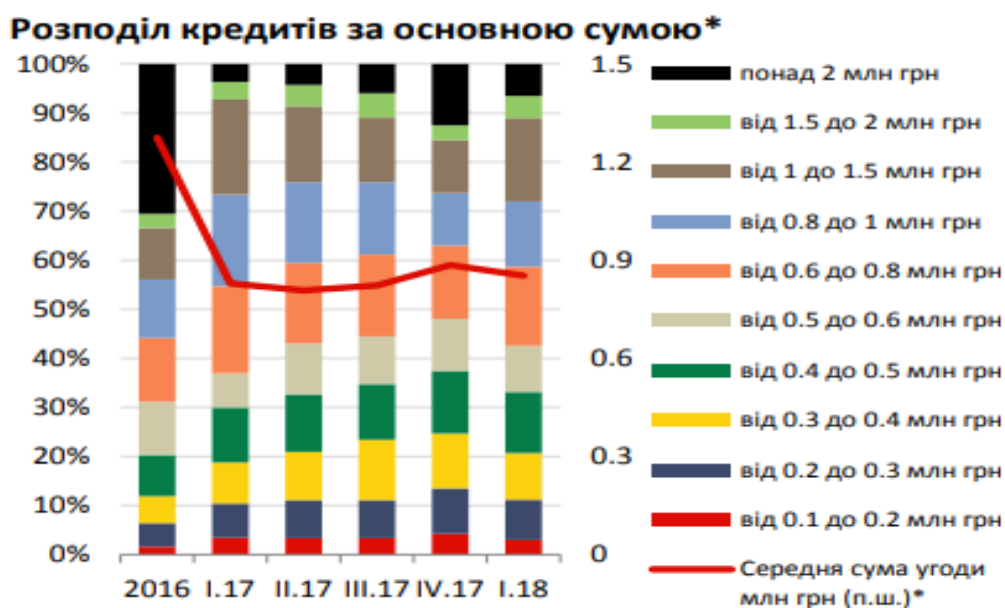
Виклад основного матеріалу. Високоорганізована ринкова економіка неможлива без широкого використання іпотеки, зокрема застави земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою забезпечення зобов'язань боржників. Іпотечні відносини тісно пов'язані з інвестиціями і відіграють особливо велику роль у будівництві та сільському господарстві. Отже, іпотека – це довгостроковий кредит, що видається фізичній особі під певний відсоток банком або кредитною спілкою для будівництва або купівлі житла.

Протягом 2017–2018 років переважна частина банків надавали населенню кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. За весь минулий рік вони видали нових кредитів на нерухомість на суму 1,48 млрд грн (+62 % р/р) [2].

У I кварталі 2018 року обсяг нових кредитів виріс у 3,9 раза р/р і становив 565 млн грн, кількість укладених договорів зросла майже втричі. Понад 80 % обсягів нового кредитування припало всього на п'ять банків. Деякі з опитаних фінустанов надають кредити на придбання житла або як виняток для своїх клієнтів, або тільки співробітникам. У 2017 році і в I кварталі 2018 року купівля житла на вторинному ринку переважала за кількістю договорів і обсягом кредитування. Поступово зростають обсяги та кількість кредитів, виданих у межах партнерських програм (із компенсацією банкові відсотків забудовником), хоча переважають кредити на стандартних умовах.

Найбільше кредитів видано в Києві – 1428 договорів (51 % від загальної кількості) у 2017 році, 487 (48 %) – у I кварталі 2018 року. У трійку лідерів за кількістю кредитів увійшли східний регіон (Харківська, Полтавська, Сумська області) та центральний регіон (Київська, Черкаська області). Середній розмір наданого кредиту торік становив 531 тис. грн, у I кварталі 2018 року – 552 тис. грн. У I кварталі 2018 року 110 кредитів загальним обсягом 17 млн грн були на суму менше 200 тис., 603 кредити загальним обсягом 188 млн грн – на суму менше 500 тис. [1].

Умови кредитування поліпшилися порівняно із ситуацією минулого року. Стандартні умови більшості банків містять фіксовану відсоткову ставку на весь термін договору або фіксовану на перший рік і гнучку (прив'язану до індексу депозитних ставок UIRD) після цього. Фіксована ставка зазвичай становить 18–24 % річних [4]. У межах партнерських програм із забудовниками пропонується пільгова ставка на перші 1–5 років, її розмір здебільшого залежить від першого внеску і становить від 0,01 % на перший рік без урахування комісії за надання кредиту. Максимальний заявлений термін кредитів у більшості банків становить 20 років, у декількох – 25–30 років. Середньозважений за обсягом строк, на який видають кредити, становив 13,3 року на кінець I кварталу 2018 року та 13 років – у 2017 році (рис. 1) [5].

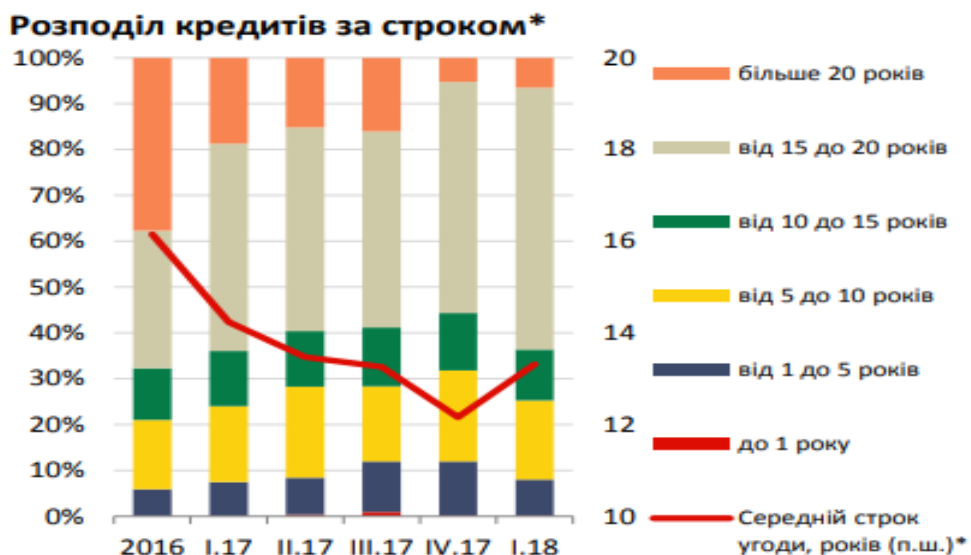


* Зважено за обсягом наданих кредитів.

Джерело: дані банків

Рис. 1. Розподіл кредитів за основною сумою

Декларовані банками вимоги до першого внеску позичальника становлять від 20 % вартості житла. Водночас фактичне середньозважене значення показника Loan-to-value (LTV) для кредитів, виданих у I кварталі 2018 року, становило 59 % (-2 в.п. р/р). У структурі кредитних угод, укладених у 2017 році – I кварталі 2018 року, переважають кредити з LTV від 40 до 80 % на момент видачі. Проте багато банків надавала кредити з LTV понад 80 % [6]. Це ризиковано за поточної кон'юнктури ринку житла та високих відсоткових ставок (рис. 2) [3].



* Зважено за обсягом наданих кредитів. Строк визначений у кредитному договорі.

Джерело: дані банків

Рис. 2. Розподіл кредитів за строком

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

В Україні вартість і терміновість «іпотечних кредитів навряд чи є прийнятними для всіх верств населення. Наприклад, переплата за іпотечним кредитом у ПАТ КБ «Приватбанк» у національній валюті, з першим внеском – 30 %, терміном кредитування – 20 років буде становити 270,4 % [2].

Так, мінімальні аванси від вартості об'єкта кредитування упродовж 01.01.2015–01.01.2017 залишались на рівні 30 %, максимальний строк кредитування – 20 років. При цьому зменшення першого внеску можливе лише за умови надання додаткової застави. Середньозважена ставка за іпотечними кредитами в національній валюті станом на 01.01.2017 р. становила 12,4 %, в іноземній валюті – 8,5 % (таблиця).

Таблиця

*Основні показники ринку іпотечного кредитування в Україні
упродовж 01.01.2014–01.01.2017*

| Показник | 01.01.2015 | 01.01.2016 | 01.01.2017 |
|--|------------|------------|------------|
| ВВП, млрд грн | 1566,73 | 1979,46 | 2383,18 |
| Чисті активи банків, млрд грн | 1316,85 | 1254,39 | 1212,81 |
| Кредитний портфель банків, млрд грн | 1006,36 | 965,09 | 996,21 |
| Іпотечні кредити банків, млрд грн: | 122,00 | 101,84 | 145,68 |
| - у гривні | 65,56 | 45,15 | 69,41 |
| - у доларах США | 50,79 | 53,40 | 67,23 |
| - в інших валютах | 5,65 | 3,29 | 9,04 |
| Офіційний валютний курс, грн/ дол. | 15,77 | 24,00 | 27,19 |
| Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в національній валюті, % | 16,9 | 11,8 | 12,4 |
| Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в іноземній валюті, % | 10,2 | 11,0 | 8,5 |

Джерело: складено за даними Державної служби статистики України.

Загрозливим є рівень доларизації іпотечних кредитів вітчизняних банків, який протягом досліджуваного періоду становив близько 45 %.

За останні роки іпотечні кредити надавали такі банки, як АТ «Ощадбанк» – 13 % ринку, АТ «Укрексімбанк» – 10 %, АКБ «Аркада» – 6 %, АКБ «Правексбанк» – 5 %, ПАТ КБ «Приватбанк» – 4 %, АКБ «Укрсоцбанк» – 3 %, ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3 % та ін.

АТ «Ощадбанк» займає найбільшу частку ринку іпотечного кредитування. У структурі активів АТ «Ощадбанк» кредитний портфель становить найбільшу питому вагу (близько 60 %) і забезпечує отримання більшої половини доходів. Станом на 01.01.2017 р. іпотечні кредити становлять 25,6 % кредитів, наданих фізичним особам (рис. 1). Висока частка іпотечних кредитів серед кредитів фізичним особам пояснюється роботою банку з державними програмами кредитування, такими як молодіжне кредитування «Доступне житло».

Фінансуючи іпотечні кредити за рахунок коротких і дорогих ресурсів, а також коштів населення, банки не спроможні встановлювати привабливі параметри. Однак прогнозують, що невдовзі іпотечні кредити стануть привабливішими для позичальників. Так, опитування НБУ показали, що у 2016 р. стандарти іпотечного кредитування значно пом'якшилися (-21 %), схвалено більше заявок на іпотечні кредити (22 %). Банки прогнозують подальше пом'якшення стандартів іпотечного кредитування в І кв. 2017 р.

На кінець I кварталу 2018 року середньозважений, документально підтверджений дохід покупців житла в кредит становив 37,9 тис. грн на місяць. Більшість банків кредитувала купівлю житла громадянами з офіційними доходами до 5 тис. грн на місяць. Декілька респондентів зазначили, що видавали кредити, не маючи інформації про офіційні доходи позичальників. Таким чином, у I кварталі 2018 року середньозважений

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

показник Debt service-to-income (DSTI) становив 45 % (-3 в.п. р/р), водночас 18 % обсягу виданих кредитів припадає на позичальників, які витратять на обслуговування боргу понад 70 % доходу.

Основна перешкода для кредитування – дефіцит надійних позичальників. Банки-респонденти загалом очікують подальше зростання обсягів житлового кредитування. Тринадцять банків прогнозували, що в наступні 12 місяців його середньомісячні обсяги зростатимуть на більше ніж 10 %. Ще п'ять банків очікували зростання менше ніж на 10 %. Шість банків прогнозували незмінність або зменшення обсягів нового кредитування. Другий рік поспіль, на думку респондентів, основна перешкода для відновлення житлового кредитування – дефіцит платоспроможних позичальників з офіційно підтвердженими доходами. Про це повідомили 11 опитаних банків. Наступні за важливістю перешкоди – відсутність джерел довгострокового фондування в гривні (4 банки-респонденти) та правова нерегульованість і непрозорість первинного ринку житла (4 банки).

Висновки і пропозиції. У країнах з розвинутою економікою іпотечне кредитування є важливим чинником для стимулювання економічного розвитку. Безперечно, що ефективно діюча система іпотечного кредитування дозволяє вирішити багато економічних та соціальних проблем. Із розвитком системи іпотечного кредитування в Україні пов'язане: економічне зростання, бо утворення ринку іпотечного кредитування забезпечить виробничій сфері національної економіки необхідні довгострокові фінансові ресурси; вирішення соціальних проблем, бо іпотечне кредитування допоможе пересічним громадянам отримати доступ до довгострокових фінансових ресурсів для поліпшення своїх житлових умов, а це сприятиме зростанню економічних показників будівельної галузі, оновленню житлового фонду; прискорення розвитку сільськогосподарського виробництва, бо іпотечне кредитування та зняття обмежень на передачу в іпотеку сільськогосподарських земель дасть змогу суб'єктам господарювання в сільській місцевості одержати довгострокові кредити. Особлива роль держави у сприянні розвитку іпотеки. Державна політика в іпотечному кредитуванні передбачає заходи, спрямовані на зменшення ризиків комерційних банків, підвищення захисту прав учасників ринку іпотеки, здешевлення кредитів для населення. Безперечно, що з боку держави необхідна значна увага до підвищення платоспроможності позичальників (пільгове кредитування молодих сімей та малозабезпечених верств населення, надання субсидій, оплата частини відсоткової ставки за іпотечним кредитом, надання пільг зі сплати прибуткового податку на період розрахунку за кредитом) та зниження відсоткових ставок (шляхом формування ефективної нормативно-правової бази, зниження ризиків кредиторів завдяки застосуванню урядових гарантій та систем страхування). Необхідними чинниками ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні є: макроекономічна стабільність в державі, ефективно діюча фінансово-кредитна система, розвинений ринок цінних паперів, прибутковість операцій із кредитування для кредиторів та доступність кредитів для широких верств населення.

Список використаних джерел

1. Борисенко Д. С., Кушнір С. О. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: «Економіка і менеджмент»*. 2016. Вип. 22. С. 114–117.
2. Гнатєва Т. М., Кабанова О. П. Сучасні тенденції залучення капітальних інвестицій, як важливий фактор структурної перебудови економіки. *Фінансові дослідження*. 2018. Вип. 1(4). URL: <http://fr.stu.cn.ua/index.pl?task=arcinf&l=ua&j=14&id=107>.
3. Гришова І. Ю., Черан Є. М. Деякі аспекти кредитного забезпечення пріоритетних галузей національної економіки України. *Вісник Сумського національного аграрного університету серія «Економіка та менеджмент»*. 2015. № 12 (66). С. 117–121.
4. Кравчук А. О., Давидюк О. О. Стан банківського кредитування підприємств аграрного сектору. *Ukraine-EU.Modern Technology, Business and Law: collection of international scientific papers. Part 1. Modern Priorities of Economics/Engineering and Technologies*. Chernihiv: CNUT, 2016. P. 161–163.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

5. Кушнір С. О., Григорович Л. С. Іпотечне кредитування населення як одна з перспективних можливостей відновлення села в Україні. *Фінансовий простір*. 2017. № 1 (25). С. 50–57.

6. Gryshova I. Yu., Shestakovska T. L., Glushko O. V. The economic measurement of convergence of institutional impact on the sustainability of development. *Наукові записки Інституту-ту законодавства Верховної Ради України*. 2017. № 4. С. 75–80.

7. Hlushko O., Gryshova I., Lagodiienko N. Effective methodological tools for forecasting financial and economic stability. *Actual problems of economics*. 2017. № 1(187). P. 359–366.

References

1. Borysenko, D. S., Kushnir, S. O. (2016). Problemy ta perspektyvy ipotechnoho kredyтування sub'ektiv hospodariuvannya v silskii mistsevosti v Ukraini [Problems and prospects of mortgage lending of entities in the countryside in Ukraine]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Serii: «Economika i menedzhment» – Scientific Herald of the International Humanitarian University. Series: «Economics and Management»*, 22, 114–117 [in Ukrainian].

2. Hnatieva, T. M., Kabanova, O. P. (2018). Suchasni tendentsii zaluchennia kapitalnykh investytsii, yak vazhlyvyi faktor strukturnoi perebudovy ekonomiky [Current trends of investigation of capital investments as an important factor of structural economic review]. *Finansovi doslidzhennia – Financial researches*, 1 (4). Retrieved from <http://fr.stu.cn.ua/index.pl?task=arcinf&l=ua&j=14&id=107>.

3. Gryshova, I. Iu., Cheran, Ye. M. (2015). Deiaki aspekty kredytnoho zabezpechennia priorytetnykh haluzei natsionalnoi ekonomiky Ukrainy [Some aspects of the credit provision of priority sectors of the national economy of Ukraine]. *Visnyk Sumskoho natsionalnoho ahrarnoho universytetu serii «Economika ta menedzhment» – Bulletin of the Sumy National Agrarian University series "Economics and Management"*, 12 (66), 117–121 [in Ukrainian].

4. Kravchuk, A. O., Davydiuk, O. O. (2016). Stan bankivskoho kredyтування pidpriemstv ahrarnoho sektoru [The status of bank lending to enterprises in the agrarian sector]. Proceeding from Ukraine-EU. Modern Technology, Business and Law: collection of international scientific papers. Part 1. Modern Priorities of Economics/Engineering and Technologies (pp. 161–163). Chernihiv: CNUT [in Ukrainian].

5. Kushnir, S. O., Hryhorovych, L. S. (2017). Ipotechne kredyтування naseleння yak odna z perspektyvnykh mozhlyvostei vidnovlennia sela v Ukraini [Mortgages population as one of the promising possibility of recovery village in Ukraine]. *Finansovi prostir – Financial Space*, 1 (25), 50–57 [in Ukrainian].

6. Gryshova, I. Yu., Shestakovska, T. L., Glushko, O. V. (2017). The economic measurement of convergence of institutional impact on the sustainability of development. *Naukovi zapysky Instytutu zakonodavstva Verkhovnoi Rady Ukrainy – Scientific Papers of the Legislation Institute of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 4, 75–80 [in English].

7. Hlushko, O., Gryshova, I., Lagodiienko, N. (2017). Effective methodological tools for forecasting financial and economic stability. *Actual problems of economics*, 1(187), 359–366 [in English].

Давидюк Олександр Олександрович – кандидат економічних наук, Інститут Військово-Морських Сил Національного університету «Одеська морська академія» (вул. Дідріхсона, 8, м. Одеса, 65029, Україна).

Давидюк Александр Александрович – кандидат экономических наук, Институт Военно-Морских Сил Национального университета «Одесская морская академия» (ул. Дидрихсона, 8, г. Одесса, 65029, Украина).

Davyduk Alexander – PhD in Economics, Institute of Military and Military Forces of the National University «Odessa Maritime Academy» (8 Didrikhson Str., 65029 Odessa, Ukraine).