

ОГЛЯД СУЧАСНОГО СТАНУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

OVERVIEW OF THE MODERN STATE OF THE RESIDENTIAL MORTGAGE MARKET IN UKRAINE

Гребінська С.І.

кандидат економічних наук,
заступник директора з виховної роботи,
Хмельницький торговельно-економічний коледж
Київського національного торговельно-економічного університету

Шмерко О.П.

кандидат психологічних наук,
кандидат психологічних наук,
магістер фінансів, викладач,
Хмельницький торговельно-економічний коледж
Київського національного торговельно-економічного університету

Статтю присвячено аналізу сучасного стану ринку іпотечного житлового кредитування в Україні, оцінці існуючого інституційного складника, а також визначенню проблем та подальших перспектив розвитку цієї сфери економічних відносин. Надано оцінку чинникам, що зумовлюють стагнацію ринку іпотеки. Запропоновано можливі шляхи подальшого розвитку іпотечного житлового кредитування.

Ключові слова: іпотечний ринок, іпотека, іпотечне кредитування, фінансова підтримка, іпотечний кредит, ринок нерухомості.

Статья посвящена анализу современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в Украине, оценке существующего институционального компонента, а также определению проблем и дальнейших перспектив развития этой сферы экономических отношений. Дана оценка факторам, которые обуславливают стагнацию рынка ипотеки. Предложены возможные пути дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования.

Ключевые слова: ипотечный рынок, ипотека, ипотечное кредитование, финансовая поддержка, ипотечный кредит, рынок недвижимости.

The article is devoted to the analysis of the current state of the mortgage lending market in Ukraine, the assessment of the existing institutional component, as well as the definition of problems and future prospects for the development of this sphere of economic relations. The estimation of factors leading to the stagnation of the mortgage market is given. Possible ways of further development of mortgage lending are suggested.

Keywords: mortgage market, mortgage, mortgage lending, financial support, mortgage loan, real estate market.

Постановка проблеми. Іпотечний кредит – це особливий вид економічних відносин із приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна – землі і виробничих або житлових будівель тощо [1, с. 20].

Іпотечне кредитування у країнах із ринковою економікою займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки.

Для України розбудова іпотечного ринку є важливим і актуальним завданням на шляху до реформування економіки і створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою. Розвиток іпотечного

ринку допоможе розв'язати економічні проблеми активізації та ефективного використання фінансових ресурсів, а також зможе відіграти важливу роль у соціально-економічному розвитку будь-якої держави, оскільки, по-перше, є ефективним інструментом об'єднання фінансового ринку з ринком нерухомості, що сприяє капіталізації ресурсів; по-друге, сприяє розвитку ринку нерухомості, вирішенню житлової проблеми, підтримці соціальної стабільності.

Однак, незважаючи на свою актуальність, іпотечний ринок України перебуває на стадії формування, його система порівняно з аналогами у розвинених країнах – на низькому рівні, а загальні обсяги кредитування – порів-

няно невеликі. Частка іпотеки у ВВП становить менш ніж 1%, тоді як Світовим банком для країн середнього рівня розвитку цей показник встановлено на рівні 25% ВВП. Загалом по Євросоюзу цей показник оцінюється на рівні понад 52%, у США – понад 76% [2, с. 72].

Таким чином, становлення та розвиток іпотечного ринку в Україні є однією з найважливіших проблем, яка потребує негайного розв'язання на сучасному етапі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

У дослідження питань іпотечного кредитування вагомий внесок зробили такі зарубіжні та вітчизняні науковці, як Дж. Фрідман, Говард Л. Цукерман, В.Д. Базилевич, В.І. Кравченко, М.І. Крупка, І.О. Лютий, Я.Б. Ученко та інші. Однак питання іпотечного кредитування потребує глибшого дослідження, визначення оптимального для вітчизняного ринку способу фінансування будівництва житла, формування дієвого механізму залучення інвестицій, удосконалення нормативно-правової бази діяльності учасників іпотечного ринку.

Постановка завдання). Мета статті – дослідити сучасний стан ринку іпотечного кредитування України, визначити проблеми його розвитку та гальмування, запропонувати можливі шляхи вирішення проблеми та перспективи розвитку цієї сфери економічних відносин.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Роль іпотечного кредитування в Україні важко переоцінити, тому що забезпечення населення житлом є однією з найгостріших соціальних проблем. Крім того, іпотека містить у собі величезний потенціал економічного розвитку, розвитку кредитної системи. Вона дає змогу нерухомості перетворюватися в робочий капітал, кредиторам – отримати гарантований дохід, а населенню – фінансувати купівлю житла.

Складнощі з видачею іпотечних кредитів в Україні почалися після 2008 року, коли на світовому ринку нерухомості лопнула схема, яка

формулася декілька років. Потім ситуація погіршилася у зв'язку з труднощами на валютному ринку. До 2013 року банки встигли оговтатися від потрясінь 2009-го. Однак після Революції гідності курс долара почав стрімко зростати, а ставки за кредитами піднялися до захмарних висот. У зв'язку з продовженням військового конфлікту на сході України, падінням економіки та макроекономічною нестабільністю іпотечна галузь переживає не найкращі часи.

Банки зіткнулися з масовими неплатежами за кредитами і змушені були посилити вимоги до нових позичальників: розмір мінімального внеску в іпотечному кредитуванні зріс із 10% до 30–50% від вартості житла, а вимоги до підтвердження доходів стали набагато серйознішими. Як результат, у 2016 році, якщо вірити даним НБУ, на іпотеку припало всього 5% від загальної кількості угод із нерухомістю, а забудовники віддали перевагу іншим маркетинговим інструментам – розстроченням, знижкам, акціям тощо [3].

Протягом 2016–2017 років банки давали населенню кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. За весь 2016 рік обсяг нових кредитів на нерухомість, наданих цими банками, становив 736 млн. грн. У I кварталі 2017 року він виріс на 80% р/р і становив 178 млн. грн. Середній розмір наданого кредиту торік становив 574 тис. грн., у I кварталі 2017 року – 546 тис. грн. Частка кредитів понад 2 млн. грн. у I кварталі зменшилася до 4% з 13% у 2016 році [4, с. 55].

Первинний ринок незначно переважав у 2016 році і за кількістю договорів, і за обсягом кредитування. На нього припали 51% від кількості нових кредитів та 54% від обсягу кредитних угод. У I кварталі 2017 року ситуація змінилася: 64% кількості угод та 59% обсягу кредитів стосувалися купівлі житла на вторинному ринку. За даними НБУ, в I кварталі 2017 року комерційні банки видали іпотечних кредитів на суму 178 млн. грн., що на 80% більше, ніж за аналогічний період минулого року [3].



Рис. 1. Динаміка обсягу іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям та домогосподарствам

Найбільше кредитів було видано у Києві – 765 договорів (62% від загальної кількості) у 2016 році, 170 (52%) – у I кварталі 2017 року. Показники столиці перевищують показники решти регіонів, разом узятих. На другому місці серед найбільших міст – Львів. Під купівлю житла в містах, що знаходяться за межами Київської області та не входять до п'ятірки найбільших, було видано 19% кредитів у 2016 році та 24% у I кварталі 2017-го [4, с. 55].

Причиною пошвавлення, швидше за все, стало зниження середніх процентних ставок за кредитами. Для пересічних громадян вони знизилися з 34% річних у 2016 році до 22% у 2017-му. Проте навіть за таких ставок придбання квартири в кредит не має сенсу. У разі типового іпотечного кредиту терміном до 20 років відсотки за кредитом будуть набагато перевищувати тіло позики [3].

Ставки за кредитами зростають, банки висувують більш жорсткі вимоги до позичальників, збільшують поріг початкового внеску, прострочена заборгованість швидко збільшується. Аналізуючи тенденції іпотечного кредитування в банківській системі, можна сказати, що станом на січень 2017 року із загальної сукупності наданих кредитів нефінансовим корпораціям і домогосподарствам у розмірі 972 251 млн. грн. обсяг іпотечного кредитування становив 183 611 млн. грн. (нефінансовим корпораціям – 129 874 млн. грн. та домогосподарствам – 53 737 млн. грн.), частка його становить близько 19% (рис. 1).

Відсоткові ставки за іпотечним житловим кредитуванням останнім часом на вторинному ринку почали зростати і на перше півріччя 2016 року становили в середньому 24,4% ефективної банківської ставки (вираз усіх кредитних

платежів, що містяться в умовах і тарифах кредитного договору).

Більшість банків пропонує фіксовану відсоткову ставку на перший рік або кілька років та змінну або плаваючу, прив'язану до певного індексу, наприклад UIRD, після цього. У рамках партнерських програм із забудовниками фіксована ставка, як правило, пільгова – від 5%, її розмір переважно залежить від першого внеску позичальника. Поза партнерськими програмами фіксовані ставки становлять від 20% річних. Максимальний заявлений термін кредитів у більшості банків становить 20 років. Середньозважений за обсягом кредитів фактичний строк станом на кінець I кварталу 2017 року становив 16,2 років, у 2016-му – 16,9 років. Середній вік позичальника у 2016 році – 36 років, у I кварталі 2017-го – 37 років. Тобто банки очікують, що більшість кредитів буде погашено до настання пенсійного віку позичальників [4, с. 56].

Середньозважене значення показника Loan-to-value (LTV) для кредитів, виданих у I кварталі 2017 року, становило 63%. У структурі кредитних угод, укладених від початку 2016 року до кінця I кварталу 2017 року, найбільшу вагу мають кредити з LTV від 40 до 80% на момент видачі. Отже, фінустанови кредитують в основному покупців житла, які мають значні заощадження. Проте низка банків надає кредити позичальникам із власним внеском менше 20%, є поодинокі приклади видачі кредитів понад 1,5 млн. грн. з LTV понад 80%. Станом на кінець I кварталу 2017 року середньозважений хід покупців житла у кредит становив 23,6 тис. грн. на місяць. При цьому більшість банків надавали кредити на житло громадянам з офіційними доходами до 10 тис. грн. на місяць. Один з опитаних банків поінформував, що торік видавав

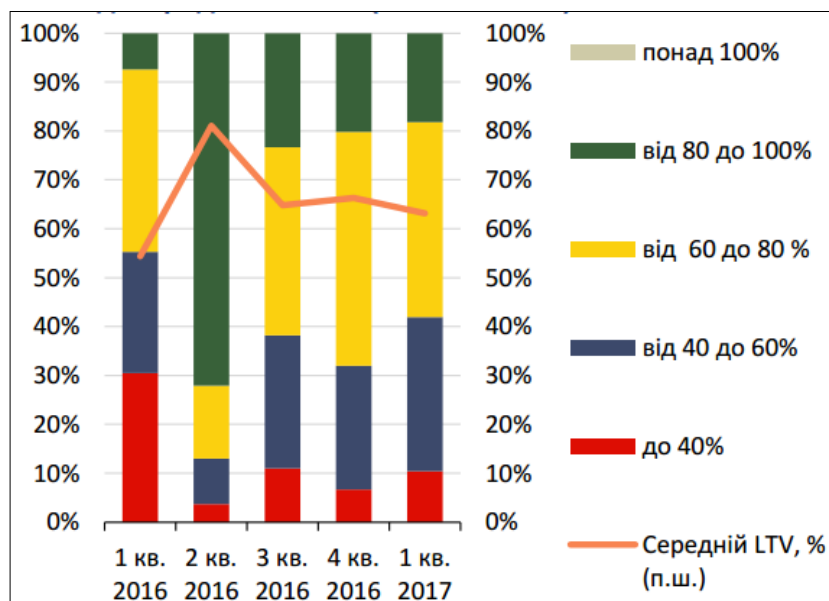


Рис. 2. Розподіл кредитів за LTV

кредити позичальникам, не маючи інформації про їхні доходи. У I кварталі 2017 року показник Debt service-to-income (DSTI) знизився на 4 в. п. р/р, до 47% (рис. 2) [4, с. 56].

Однак забудовники вихід із ситуації знайшли. Відразу кілька будівельних компаній запропонували банкам компенсувати частину процентних ставок.

Завдяки цьому покупці їхніх квартир можуть придбати житло в іпотеку за пільговою ставкою. Наприклад, увесь Хмельницький завішаний білбордами про пропозиції від фірми «Діта» купити житло у кредит за ставкою від 6% річних у банку «Укргазбанк».

«Кристалбанк» і «Укргазбанк» видають кредити покупцям житла в об'єктах «Київміськбуду» на перший рік у гривні під 5% і 7,5% річних відповідно. Як у першій, так і в другій компанії ставка за позиками зростає разом із терміном кредитування.

За 5% річних «Укргазбанк» кредитує купівлю житла в «Інтергал-Буді». Початковий внесок, як і у прикладі з «Київміськбудом», становить 30% від вартості квартири. При цьому покупцям доведеться додатково заплатити ще й комісію від 1,5 до 3,5% від суми боргу, але це все одно вигідніше за традиційні банківські пропозиції [3].

Голова наглядової ради MA Group Ярослава Чапко зазначає, що активність забудовників – це не більше ніж вимушена міра. Адже пропозиція житла сьогодні в десятки разів перевищує попит як на первинному, так і на вторинному ринку нерухомості. «За річного обсягу угод у Києві близько 5–6 тис. квартир як на первинному, так і на вторинному ринку нова пропозиція первинного ринку в 2016 році перевищила 53 тис. квартир, а середньомісячний обсяг пропозиції на вторинному ринку коливався від 23 до 30 тис. квартир. Для багатьох покупців ціни невідомі», – говорить експерт [3].

За словами Я. Чапко, навіть готовність забудовників надавати розстрочення до введення будинку в експлуатацію і зниження першого внеску до 10–30% не рятує ситуацію. Адже в найбільш запитуваному бюджеті близько 800 тис. грн. за квартиру за першого внеску близько 30% щомісячний платіж все одно буде становити понад 20 тис. грн., що для середньостатистичної сім'ї забагато [3].

У такій ситуації іпотека дійсно могла би стимулювати попит. Вона дала би змогу подо-

вжити період кредитування хоча б до 5–10 років і знизити щомісячні внески. Більше того, саме іпотека, як того і бояться українці, могла би спричинити зростання цін на ринку. Але щоб це сталося, купівля житла із залученням іпотечного кредитування має досягти 20–30% від усіх угод. Водночас до кінця цього року частка такої купівлі може становити всього від 10% до 15%, і це за найкращого варіанту.

Залишається відкритим і питання щодо процентних ставок. «Щоб іпотека стала масовим явищем, ставки в гривні повинні бути не вищими, ніж 15%, навіть на довгий термін, що поки що малоймовірно», – вважає Я. Чапко [3].

Що ж стосується спільних програм забудовників і банків, то час може показати, що будівельним компаніям це невигідно. Адже пільгові ставки для своїх клієнтів вони змушені самі забезпечувати, доплативши різницю з прибутку.

Пожвавлення іпотечного кредитування має номінальний характер. Зараз низка банків заявили про старт програм, але реально працюють одиниці. У більшості з них ризик-менеджмент «не пропускає» клієнтів. Тому не всі девелопери готові на такий крок. Крім того, покупців житла бентежить плаваюча ставка за кредитами – вона повинна бути фіксована хоча б на перші три роки.

Враховуючи вищезазначене, учасники ринку переконані, що підвищення цін на житло найближчим часом не відбудеться.

Висновки. Таким чином, розвиток іпотечного кредитування розв'язує як економічні проблеми активізації й ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальні завдання щодо залучення різних соціальних верств населення до задоволення своїх житлових потреб через механізм фінансового ринку; створює умови для зміцнення національної економіки та забезпечує її сталий розвиток. Банківське іпотечне кредитування має значний потенціал щодо забезпечення суттєвих якісних зрушень в економіці України, оскільки воно вважається ефективною формою залучення довгострокових дешевих фінансових ресурсів для інвестування у розвиток реального сектору господарства. Незважаючи на нестабільну ситуацію, що склалася на фінансовому ринку, іпотечне кредитування може стати одним із найголовніших факторів поліпшення якості життя населення і підвищити інвестиційну привабливість іпотечного ринку.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Вовк В.Я., Хмеленко О.В. Кредитування і контроль: навчальний посібник / В.Я. Вовк, О.В. Хмеленко. К.: Знання, 2008. 463 с.
2. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія / Л.А. Свистун, Ю.С. Довгаль. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.
3. Чи відновиться в Україні іпотечне кредитування. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/406332/i-znovu-zdrastujite-chy-vidnovytsya-v-ukrayini-ipotechne-kredytuvannya>
4. Звіт про фінансову стабільність // Національний Банк України, червень 2017 р. – 59 с.