

**Гнатківський Б. М.,**

*аспірант Львівського національного університету імені Івана Франка*

## **АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

*Проведено аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні, дано характеристику діяльності Державної іпотечної установи. Визначено роль держави у сприянні розвитку іпотечних відносин на сучасному етапі. Зроблено пропозиції щодо перспектив розвитку іпотечного кредитування.*

*In the article, the author analyses the current situation on the market of mortgage crediting in Ukraine. The activities of the State Mortgage Institution are characterized and the role of the State in promoting the development of mortgage relations is determined. Suggestions are made concerning the prospects of mortgage crediting.*

**Вступ.** У світовій практиці іпотека є важливим чинником збільшення інвестицій в економіку багатьох країн, що розвиваються, та забезпечення їх швидкого зростання. Як свідчать статистичні дані понад 80% зобов'язань, що обертаються на ринку капіталів, — це зобов'язання, забезпечені іпотекою. Іпотечні кредити складають більше половини всіх кредитів, що видаються країнами Європейського Союзу. Обсяг портфелів іпотечних кредитів у країнах Європейського Союзу становить близько 400 млрд. євро, що становить 40% ВВП об'єднаної Європи [1]. В основі сучасного фінансового ринку лежать зобов'язання, забезпечені іпотекою.

Нові фінансові перспективи для розвитку української економіки також пов'язані з іпотечним кредитуванням. Іпотечні кредити сприяють активному розвитку промислового комплексу, аграрного та житлового сектору національної економіки. Оскільки в Україні особливо гостро стоїть проблема забезпечення житлом, то одним із найперспективніших джерел фінансових ресурсів для будівництва і придбання житла є іпотечне кредитування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання теорії і практики іпотечного кредитування досліджували вітчизняні і

зарубіжні економісти. Теоретичні засади іпотечного кредитування розглянуті в працях Ціліної Г. А. [2], Євтуха О. Т. [3,4], Погорельцевої Н. П. [5]. Копишинська Н. В. [6] розглядає проблеми використання системи іпотечного кредитування як важливого стимулятора стабілізації і зростання сучасної економіки. Лагутін В. Д [7] вивчає фінансові аспекти становлення і розвитку іпотечного ринку в Україні, проблеми функціонування первинного і вторинного іпотечних ринків у сфері житлової і аграрної іпотеки. Паливода К. В. [8] аналізує механізми інвестування житлового будівництва.

Незважаючи на достатнє висвітлення проблем формування іпотечних відносин у вітчизняній та зарубіжній літературі, сучасний стан розвитку іпотечного кредитування в Україні вимагає детальнішого вивчення.

**Постановка завдання.** Метою даної статті є 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.

**Результати.** Вітчизняна система іпотечного кредитування перебуває на стадії становлення. Основна мета національної системи іпотечного кредитування, як зазначається в Концепції створення національної системи іпотечного кредитування, передбачає формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити терміни кредитування [9, с. 2].

Для сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 року № 1330 утворено Державну іпотечну установу (ДІУ). Згідно зі статутом Державної іпотечної установи, предметом її діяльності є: придбання, отримання у заставу, відчуження та здійснення інших операцій з іпотечними активами (правами вимоги за іпотечними кредитами); надання іпотечним кредиторам кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотечними активами; управління іпотечними активами; випуск цінних паперів; надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній, кошти яких спрямовуються у сферу іпотечного кредитування [10, с. 1].

Стандарти діяльності Державної іпотечної установи передбачають: рефінансування виключно первинних іпотечних кредиторів (банки та небанківські фінансові установи); рівні умови доступу для всіх учасників ринку; мінімізація рівня ризику при здійсненні операцій з іпотечними активами; стандартизація умов рефінансування [11, с. 9].

За більш як два з половиною роки своєї діяльності ДІУ в червні 2007 року продала перший транш своїх облігацій на суму 275 млн. гривень, хоча уряд надав гарантії на 1 млрд. гривень. Восени цього ж року ДІУ розпочала продаж нового траншу облігацій на суму 725 млн. гривень. На ці кошти Державна іпотечна установа рефінансує банки, викупляє у них житлові кредити, видані відповідно до спільно розробленої програми.

ДІУ у співпраці з банками надає пільгові іпотечні кредити на придбання житла. Основними стандартами Державної іпотечної установи при наданні кредитів є: валюта кредиту — гривня; мінімальний термін кредитування — 5 років, максимальний термін кредитування — 30 років; погашення кредиту — відсотки на залишок або ануїтет; максимальний розмір кредиту — 1 млн. грн.; мінімальна сума кредиту — 15 тис. грн.; перший внесок позичальника — 25 % (може бути 10 % при наявності додаткового забезпечення) від суми кредиту; частка затрат на погашення і обслуговування кредиту — не більше 40 % офіційних доходів; обов'язкове страхування предмета іпотеки, життя та втрати працездатності позичальника [11].

Як бачимо, пільгові житлові іпотечні кредити за програмою співпраці з ДІУ видаються в національній валюті, що відповідно знижує ризик, пов'язаний з коливанням курсу валют на світовому ринку і політикою обмінного курсу.

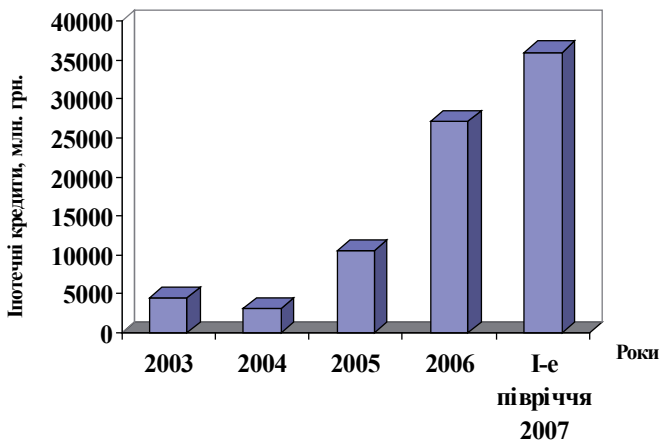
Граничне співвідношення суми кредиту до оціночної вартості предмета іпотеки (коефіцієнт LTV) встановлений на рівні 75%. У різних країнах рівень LTV коливається від 50 до 95%. Безперечно, що встановлений ДІУ коефіцієнт LTV на рівні 75% дозволяє знизити ризик неповернення кредиту, однак обмежує доступність до іпотечних кредитів сімей без достатнього початкового капіталу.

Максимальний розмір пільгових кредитів, наданих банками за програмою ДІУ, залежить від регіону. Найбільший за розміром кредит мають можливість одержати кияни. Звичайно, що позичальників, які б задовольняли критерії ДІУ, не так вже й багато. Досить високий початковий внесок та затрати на погашення і обслуговування кредиту на рівні 40% офіційно підтверджених доходів не дають можливості отримати кредит досить широким верствам малозабезпеченого населення.

Щомісячні платежі на погашення і обслуговування кредиту в середньому становлять 1000-1500 дол. США (в залежності від розміру кредиту, терміну кредитування, схеми погашення кредиту). А розмір середньомісячної заробітної плати у червні 2007 року становив 1368,28 грн. [12, с. 20]. Як бачимо, навіть сумарного доходу сім'ї недостатньо для щомісячних платежів за кредитом. В першому півріччі 2007 року зросли номінальні та реальні доходи населення. Номінальні доходи населення становили 260,2 млрд. грн. і зросли порівняно із відповідним період попереднього року на 26,2%. Наявні доходи, які використовувались населенням на придбання споживчих товарів та оплату послуг, збільшилися на 22,7%, а реальні наявні — на 10,8% [12, с. 18].

Проте, незважаючи на зростання номінальних та реальних доходів населення, доступ до іпотечних кредитів для середньостатистичної сім'ї залишається проблематичним.

В Україні обсяги іпотечного кредитування в порівнянні з розвинутими країнами є досить малими, незважаючи на досить активний розвиток іпотеки в останні роки. Зростання обсягів іпотечного кредитування наведено на рис. 1.



**Рис. 1. Зростання обсягів іпотечного кредитування**

*Джерело: складено автором за даними Української національної іпотечної асоціації та Національного банку України. <http://www.unia.com.ua>; <http://www.bank.gov.ua>.*

Станом на 1 січня 2007 року приріст іпотек склав 156,6%.

Позитивним є те, що частка іпотек зростає як в загальному кредитному портфелі, так і в портфелі кредитування фізичних осіб. Частка іпотеки в кредитуванні фізичних осіб становить більше третини — 34,7% [13]. Як бачимо, українські банки демонструють високі темпи росту іпотечних кредитів, що свідчить про зростання доходів громадян, формування необхідної нормативно-правової бази.

Основний критерій ступеня розвитку ринку іпотеки — відношення сукупного іпотечного портфеля до ВВП. За цим критерієм рівень розвитку іпотечної системи можна класифікувати за такими групами: нерозвинутий (частка у ВВП складає менше 5%); фрагментарний (5-10%); розвинутий (10-15%); добре інтегрований (15-20%); передовий (більше 50%) [11, с. 5].

Для прикладу відношення портфеля іпотечних кредитів до ВВП у деяких розвинутих країнах складає: США — 51%, Німеччина — 47%, Швеція — 58%, Фінляндія — 21%, Австрія — 30%, Франція — 21%, Данія — 68% [14]. В Україні відношення іпотечних кредитів до ВВП у 2005 році становило 2,5%, у 2006 році — 5,1%, в першому півріччі 2007 року це співвідношення зросло у 2,4 рази і становить 12,4% (розраховано за даними Національного банку України) [15]. Для країн середнього рівня розвитку Світовий банк рекомендує цей показник — 25%. Динаміку відношення іпотечних кредитів до ВВП в Україні наведено на рис. 2.

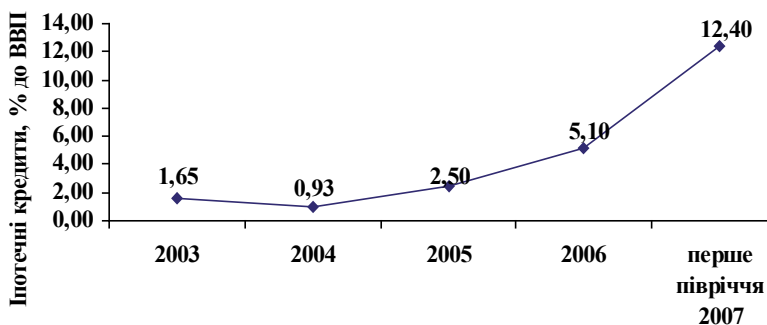


Рис. 2. Динаміка відношення іпотечних кредитів до ВВП

Джерело: складено автором за даними Національного банку України.  
<http://www.bank.gov.ua>.

Частка іпотечних кредитів у загальному кредитному порт-

фелі неухильно зростає: у липні 2005 року вона становила — 4,8%, у січні 2006 — 7,4%, у липні 2006 — 8,7%, в січні 2007 — 11,1%, а в липні 2007 року — 11,4% [16].

Нами проведено аналіз регіональної структури іпотечного портфеля банків: на Київ та Київську область припадає 27% виданих іпотек (причому область акумулює не більше 1,5%) на другому місці Одеська область — 16%, а третє місце посідає Дніпропетровськ з часткою більше 8% [13].

Іпотечний ринок характеризується високим рівнем валютизації. При отриманні іпотечних кредитів українці надають перевагу іноземній валюті. Станом на 1 січня 2007 року частка кредитів в іноземній валюті становила 84,5%, в той час як у загальному кредитному портфелі кредити в іноземній валюті становлять 49,5%, а в кредитуванні фізичних осіб — 63,9%. Найбільш популярною валютою кредитування є долар США, оскільки на доларові кредити припадає 95% позик, що надані в іноземній валюті [13].

Іпотечний ринок залишається дуже концентрованим. На початку 2007 року на першу п'ятірку банків припадало 66,3% іпотечного ринку, на першу десятку — 85,3%, а перші п'ятнадцять банків контролювали 92,8% цього ринку. За обсягом іпотечного портфеля лідером є Укрсиббанк з часткою 18,8%. На другому місці Райффайзен банк “Аваль” — 14,1%, на третьому — Укрсоцбанк — 13,8%, четверте та п'яте місце посідають ОTR Банк та Приватбанк з ринковими частками 10,3% і 9,3% відповідно [13].

Житлова іпотека відіграє ключову роль на ринку іпотечного кредитування. На вирішення житлових проблем спрямовані іпотечні ринки всіх країн Європи. У розвинених країнах частка житлових іпотечних кредитів у ВВП становить в середньому більше 40% [17]. В Україні цей показник менше 1%.

У зв'язку з подорожчанням нерухомості збільшується й середня сума кредиту. Якщо в 2005 році середній розмір кредиту з іпотеки становив 15 тис. дол., у 2006 році — 40 тис. дол., то у 2007 році середня сума кредиту становить близько 90 тис. дол.

Суттєвим чинником, на нашу думку, є присутність держави на ринку іпотечного житлового кредитування, що визначається специфікою перехідного періоду, в якому перебуває Україна. Не в останню чергу актуальність її зумовлена трансформаційними процесами на ринку нерухомості, найперше у частині динаміки цінової пропозиції, ситуацією у сфері забезпечення житлом, передусім соціально-вразливих категорій громадян. Першочерговими є питання як розбудови системи іпотечного житлового кредитування, так і забезпечення її доступності для категорій громадян з низьким доходами.

Надзвичайно гострою житлова проблема залишається в депресивних територіях, де зберігається висока невідповідність між ринковою вартістю житла, вартістю його будівництва, ціною кредиту та рівнем доходів потенційних позичальників. В умовах низької привабливості предмета іпотеки для іпотечних кредиторів, а тим більше для інституціональних інвесторів, у таких регіонах досить складно розраховувати на високу ефективність чинних схем іпотечного житлового кредитування.

Тут доцільна рекомендація щодо запровадження диференційованих відсоткових ставок за іпотечними кредитами. В основі диференціації має бути реальний рівень середніх доходів домогосподарств і вартість житла в конкретних регіонах. Здешевлення іпотечних кредитів для населення, особливо його соціально-незахищених верств, можна здійснити субсидуванням відсоткових ставок за рахунок коштів відповідних бюджетів або ж за рахунок ресурсів Державної іпотечної установи.

В Україні могли б реалізовуватись і програми субсидування першого внеску, виплати премій за рахунок бюджетних ресурсів або ж ресурсів спеціалізованої іпотечної інституції. Не слід відкидати і такий напрям державної підтримки житлової іпотеки, як створення системи державного страхування ризиків, пов'язаних з неплатоспроможністю позичальників.

Обґрунтована оцінка вартості житла також є важливою передумовою ефективної житлової іпотеки. Завдання встановлення більш реальних ринкових цін на нерухомість в Україні є дуже актуальним.

Необхідною є присутність держави і у сфері ціноутворення в системі безпосередньо житлового будівництва з метою забезпечення стабільності кредитного ринку в контексті балансу між попитом і пропозицією на кредитні ресурси. Відсутнє регулювання цінової пропозиції на первинному ринку житла призводить до безпідставного подорожчання української нерухомості, що, у свою чергу, істотно зменшує місткість ринку іпотечного кредитування.

Вважаємо, що розвиток в Україні іпотечного кредитування житлового будівництва є важливим як в економічному, так і в соціальному плані.

**Висновки.** В країнах з розвинутою економікою іпотечне кредитування є важливим чинником для стимулювання економічного розвитку. Безперечно, що ефективно діюча система іпотечного кредитування дозволяє вирішити ряд економічних та соціальних проблем.

З розвитком системи іпотечного кредитування в Україні пов'язане:

– економічне зростання, бо утворення ринку іпотечного кредитування забезпечить виробничій сфері національної економіки необхідні довгострокові фінансові ресурси;

– розв'язання 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 у 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 з кредитування для кредиторів та доступність кредитів для широких верств населення.

## Література

1. <http://www.eedi.org.ua>.
2. Цылина Г. А. Ипотека: жилье в кредит. — М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001. — 240 с.
3. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок // Вісник Національного банку України. — 2003. — № 9. — С. 18-22.
4. Євтух О. Андеррайтинг і управління ризиками при іпотечно-



му кредитуванні дохідної нерухомості // Банківська справа. — 2001. — № 3. — С. 49.

5. Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці // Банківська справа. — 2006. — № 3. — С. 26-38.

6. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні. // Фінанси України. — 2004. — № 5. — С. 54-60.

7. Лагутін В. Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування // Фінанси України. — 2004. — № 1. — С. 75-82.

8. Паливода К. Ефективні механізми інвестування житлового будівництва // Банківська справа. — 2006. — № 5-6. — С. 66-73.

9. Концепція створення Національної системи іпотечного кредитування. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559.

10. Питання Державної іпотечної установи: постанова Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2004 року № 1715. <http://zakon.rada.gov.ua>.

11. Державна політика в іпотечному кредитуванні. — 17 с. <http://www.ipoteka.gov.ua>.

12. Доходи та витрати населення // Бюлетень Національного банку України. — 2007. — № 9. — С. 18-23.

13. [www.ipoteka.gov.ua](http://www.ipoteka.gov.ua).

14. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні. — К.: НБУ, 2004. — С. 87-90.

15. [www.bank.gov.ua](http://www.bank.gov.ua).

16. [www.unia.com.ua](http://www.unia.com.ua).

17. <http://www.hypo.org>.