

УДК 336.77:332.2(477)

СУЧАСНА ПРАКТИКА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Гаркуша Ю.О., к.е.н., старший викладач кафедри банківської справи

Козакова Т.І. студентка 4 курсу кредитно-економічного факультету

Одеський національний економічний університет

Анотація. У статті досліджено розвиток іпотечного кредитування в Україні за останній період. Виділені основні причини зміни динаміки іпотечного кредитування. Вказані, основні параметри іпотечного кредитування на сьогодні в банках та Державній Іпотечній Установі. На основі проведеного дослідження зроблені відповідні висновки та вказані конкретні пропозиції.

Ключові слова: банк, іпотечний кредит, кредитор, позичальник, відсоток.

Постановка проблеми. Іпотечний ринок є одним із драйверів економічного зростання країни, адже інвестування в будівництво дає поштовх до розвитку інших галузей економіки. Для України ефективне функціонування іпотечного ринку дає можливість вирішити проблеми соціального характеру, фінансового ринку. Важливим фактором розвитку іпотечного ринку є активна участь банків у даних економічних відносинах, так як саме банківські установи мають можливість через інструмент іпотечного кредитування забезпечувати ринок додатковими ресурсами для придбання об'єктів нерухомості. Однак на сьогодні банки практично призупинили іпотечне кредитування, причиною цього стали негативні тенденції в економіці, низька кредитоспроможність позичальників тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичне обґрунтування сутності іпотечного кредитування та особливостей реалізації банківських іпотечних кредитів висвітлено в працях вітчизняних та зарубіжних учених зокрема: А. Вожжов, О. Євтух, І. Лютий, В. Міщенко, С. Науменкова, В. Базилевич, В. Корнєєв, Л. Рябініна, Р. Брейлі, К. Дж. Маршалл, А. Фельдман та ін.

Ураховуючи складність процесу іпотечного кредитування і економічного становища в країні залишається достатня кількість невирішених питань, пов'язаних з механізмом надання іпотечних кредитів. Тож мета дослідження полягає у комплексному огляді проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні, визначенні тенденцій та шляхів удосконалення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Іпотечний кредит являє собою кредитні відносини між кредитором і позичальником, пов'язані з задоволенням потреб позичальників у кредитуванні на купівлю нерухомого майна або право на власність у майбутньому на нерухоме майно на первинному або вторинному ринку у фізичних або юридичних осіб під заставу цієї ж нерухомості.

Ріст попиту на іпотечне кредитування в Україні спостерігався протягом 2007-2009 рр. Причинами цього можна назвати агресивну банківську політику на ринку позик взагалі, можливість кредитувати в іноземній валюті, падіння цін на ринку житла та ін. Однак світова фінансова криза 2008 року призупинила цей, начебто ефективний, розвиток банківської системи України. Банки, обравши за ціль своєї діяльності максимальний прибуток, отримали максимальні ризики. А такі негативні явища як девальвація гривні, падіння ВВП, ріст інфляції, безробіття, банкрутство бізнесу також стали причинами збитковості банків, росту проблемної заборгованості за наданими кредитами.

Незначне пожвавлення на ринку іпотечного кредитування спостерігалось в 2011-2012 рр. В цей період були внесені поправки до відповідного законодавства, було заборонено кредитування в іноземній валюті. Банки жорсткіше підходили до оцінки кредитоспроможності позичальників, до предмету застави. Проте соціально-політична криза 2013-2014 рр. внесла корективи в діяльність банків. У 2016 році кредитування взагалі було незначним і нерівномірним попри те, що банки мали чималу ліквідність. Банки систематично видають нові кредити лише агрокомпаніям.

Портфель іпотечних кредитів, має незначну динаміку. Динаміка іпотечних кредитів за 2007-2016 рр. зображена на рис. 1.

Слід зауважити, що, начебто позитивна, динаміка у 2014 р. пояснюється тим, що статистичні дані на сайті НБУ оприлюднюються у національній валюті. Перерахунок же кредитів у іноземній валюті внаслідок значної девальвації гривні дає хибне уявлення про темпи росту.

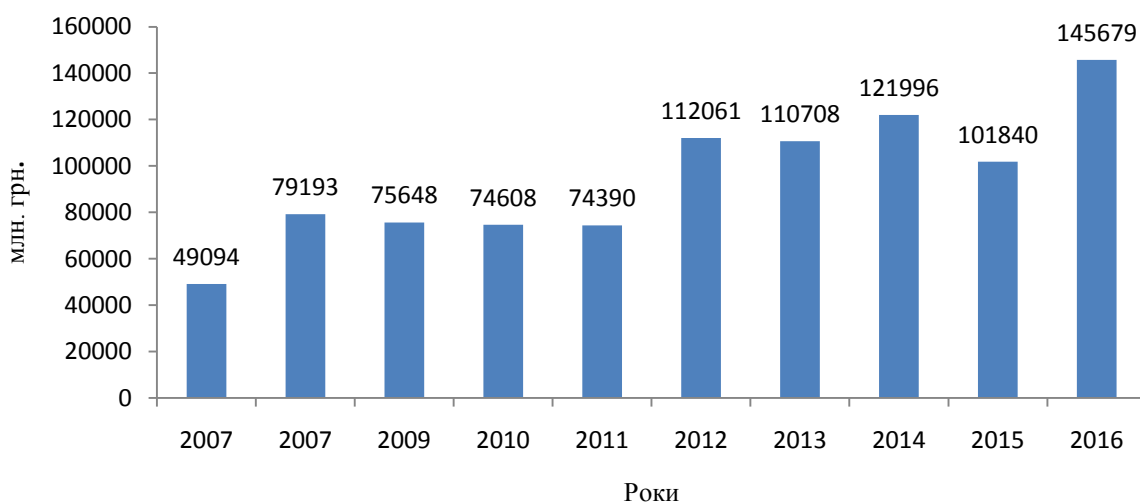


Рис.1 Динаміка іпотечних банківських кредитів за 2007-2016 рр. в Україні [1]

На сьогодні позичальники практично не беруть кредити з мінімальним першим внеском. Так як виплата решти 60-70% під відсоток протягом 10 років значно перевищать первісну ціну на квартиру. В основному, в банк звертаються ті, кому не вистачає невеликої суми, щоб заплатити за квартиру відразу, і отримати при цьому знижку від забудовника, яка становить від 10% до 20%. Або, наприклад, звернувшись до відділу продажів компанії за двокімнатною квартирою, інвестор розуміє, що взявши в кредит ще невелику суму, стає власником вже трикімнатної [2].

Наразі використання механізму іпотечного кредитування (наприклад іпотечний кредит в розмірі 500 тис. грн., річна ставка 19 %, термін 20 років) є доступним для сімей, сукупний місячний дохід яких перевищує 25 тис. грн. на місяць. Крім того, оцінюючи рівень доступності іпотечного кредитування в Україні, слід врахувати таку його базову особливість як «перший внесок»,

який переважно становить 20-30 % від суми кредиту. Зниження ставки іпотечного кредитування на 1 в.п. означало б зниження мінімально необхідного доходу (порогу доступності житла) на 600-1000 грн. Зниження ставки іпотечного кредитування до 3-5 % зробило б іпотечне кредитування доступним для сімей з сукупними місячними доходами 7-8,3 тис. грн. Щомісячно вона мала б витрачати на обслуговування кредиту та відсотків по ньому 2,8– 3,3 тис. грн.[3].

Отримати іпотечний кредит на сьогодні можна у банку або у Державній Іпотечній Установі (ДІУ). Основною метою діяльності ДІУ згідно Статуту є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які проводять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування [4]. Основні параметри надання іпотечного кредиту за програмами Державної іпотечної установи зображені в табл. 1.

Таблиця 1

Параметри надання іпотечного кредиту за програмами
Державної іпотечної установи [4]

Напрями використання коштів іпотечного кредиту	Фінансування витрат фізичної особи на придбання(будівництво) житла та його поліпшення
Вимоги до позичальника	Позичальник повинен бути громадянином України, віком не менше 18 років на момент видачі іпотечного кредиту. Іпотечний кредит має бути погашений позичальником до досягнення ним пенсійного віку.
Строки надання іпотечного кредиту	Мінімальний – 5 років Максимальний – 30 років
Сума іпотечного кредиту:	Не менше 75 000 грн. та не більше 1 600 000 грн. (для можливості його рефінансування в ДІУ)
Валюта іпотечного кредиту	Гривня
Відсоткова ставка надання іпотечного кредиту	Рекомендована ДІУ банкам-партнерам ставка за іпотечним кредитом - не вище 18% річних та має перевищувати розмір діючої ставки рефінансування ДІУ іпотечних кредитів – 15,3% річних.

Обслуговування кредиту	Погашення іпотечного кредиту та відсотків за його користування може здійснюватися щомісячно ануїтетними платежами або сплатою суми основного боргу рівномірними частинами з нарахуванням відсотків на залишок основного боргу.
Вимоги до предмету іпотеки	Предметом іпотеки може бути нерухоме майно житлового призначення, яке знаходиться на території України, за тимчасовим виключенням території АР Крим, міста Севастополя, Донецької та Луганської областей. Не можуть бути предметом іпотеки об'єкти нерухомості житлового призначення фондів житла для тимчасового призначення, жилі квартири та будинки, що є об'єктами права державної чи комунальної власності, об'єкти незавершеного будівництва та квартири на них

Зазвичай, банки надають іпотечні кредити на загальних умовах для усіх клієнтів і можливості отримати пільгу за таких умов майже не можливо. ДІУ ж, передбачає програму іпотечного кредитування для підтримки молодих сімей, яка допомагає клієнту частково або повністю сплачувати відсотки за іпотечним кредитом за рахунок держави. Незважаючи на те, що ці установи зовсім різні, схема організації отримання іпотечного кредиту у них майже однакова. Різницею між ними є різний строк розгляду кредитної заявки, адже ДІУ передбачає видачу усього 500 іпотечних кредитів на рік [5, с. 97].

Державні програми забезпечення населення доступним житлом в Україні не здійснюються в повній мірі з причин обмеженості бюджетного фінансування та ростом кількості громадян, в умовах соціально-політичної кризи, що потребують такої підтримки.

На сьогодні серед 50 провідних банків України 2017 року активними гравцями на ринку іпотечного кредитування є всього шість банків (Кредобанк, Глобус, Укрсоцбанк, Ощадбанк, Укргазбанк, Креді Агріколь Банк), тоді як іпотечні програми є в 14 установах. Основний акцент вони роблять на спільних із забудовниками програмах кредитування: за рахунок знижки від забудовника банк пропонує позичальнику нижчу процентну ставку на частину періоду кредитування. Крім того, в 2017 році зростання

іпотеки відбудеться завдяки наміру громадян поліпшити умови проживання. Також сприятиме активізації кредитування поступове здешевлення залучення ресурсів. Минулого року вартість довгострокового фінансування для населення знизилася менш як на 2% і як і раніше перевищує 20% річних. Така вартість ресурсів не підйомна для українців, особливо в довгостроковій перспективі [6].

Висновки. Отже, іпотечне кредитування відіграє важливу роль у динамічному функціонуванні економіки. За умов ефективного макроекономічного розвитку воно в деякій мірі вирішує соціальні проблеми, зокрема: проблему зайнятості; знижує рівень соціальної напруги, створюючи умови для прискорення вирішення потреб населення у житлі. Також іпотечне кредитування здійснює позитивний вплив на розвиток реального сектору економіки, а саме дає поштовх до розвитку іншим галузям, пов'язаних з будівництвом. За підрахунками учених, кожна гривня вкладена в будівництво дає приріст ВВП до 3 грн., а створене робоче місце в даній галузі дає можливість працевлаштуватись 5-6 робітникам інших галузей. Що вкрай важливо для вітчизняної економіки.

Нині, одними із причин, що стримують розвиток іпотечного кредитування є високі ризики, пов'язані із шахрайствами з боку забудовників, а також неможливість стягувати і реалізовувати заставлене майно. Тож, удосконалення законодавства в даному напрямку, ефективні партнерські програми іпотечного кредитування, зниження відсоткової ставки стане поштовхом до розвитку іпотечного ринку та економіки в цілому.

Список використаних джерел:

1. Офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://www.bank.gov.ua/control/uk/index>
2. Іпотечне кредитування. Хто і чому бере кредити. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://kmb.ua/ua/news/ipotechne-kredituvannya-khto-i-chomu-bere-krediti>

3. Соковець-Макатуха Т.В. Сучасний стан іпотечного кредитування як важливого елементу фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом в Україні // Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4987>
4. Офіційний сайт Державної Іпотечної Установи [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua/node/8>
5. Шиндель В.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку // «Молодий вчений». – 2016. № 1 (16) – С. 97-100.
6. Експерти назвали умови «розмороження» іпотечного кредитування [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economics/2219626-eksperti-nazvali-umovi-rozmorozenna-ipotecnogo-kredituvanna.html>

Гаркуша Ю.А., Козакова Т.И. Современная практика ипотечного кредитования в Украине.

Аннотация. В статье исследовано развитие ипотечного кредитования в Украине за последний период. Выделены основные причины изменения динамики ипотечного кредитования. Указанные основные параметры ипотечного кредитования на сегодня в банках и Государственном ипотечном учреждении. На основе проведенного исследования сделаны соответствующие выводы и указаны конкретные предложения.

Ключевые слова: банк, ипотечный кредит, кредитор, заемщик, процент.

Harkusha J.O., Kozakova T.I. Modern practice of mortgage crediting in Ukraine

Development of the bank mortgage crediting is the necessary condition of stabilizing of the banking system of Ukraine and economy. The effectively organized system of the mortgage crediting to a great extent influences on development of other industries of economy. At what the question is not only

about the improvement of technique of crediting and distribution of types of credit services but also about making of the system of new principles of relations of banks with customers.

In the article are researched the stages of development of the mortgage crediting in Ukraine. Are researched the features of the mortgage crediting during last year's. On the basis of analysis are selected the basic problems of market of the mortgage crediting development. Offered ways of their decision.

In a period a world financial crisis domestic jars did not credit a population. For last period there is a negative dynamics at the market of the mortgage crediting. It is related to the socio-political crisis, falling of GDP, decline of profits of population, devaluation of national currency.

Presently, one of reasons, which restrain development of the mortgage crediting: high risks, related to the swindles; impossibility of realization property. Therefore, an improvement of legislation is in this direction, effective partner programs of the mortgage crediting, decline of interest rate, will become the driver of mortgage market and economy development on the whole.

Development the mortgage crediting is possible only at the terms of positive changes in an economy on the whole, and in bank practice in particular. Low solvency of population, high risks of crediting, it is those factors which restrain development of these economic relations.

Key words: bank, mortgage, creditor, borrower, interest.

Рецензент – д.е.н., професор Коваленко В.В.