

Кретов Дмитро Юрійович

*к.е.н., викладач кафедри банківської справи ФФБД
Одеського національного економічного університету*

Койчева Діана Сергіївна

*студентка 4 курсу кафедри банківської справи ФФБД
Одеського національного економічного університету
м. Одеса, Україна*

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

У статті розглядаються особливості розвитку іпотечного ринку в Україні, аналіз системи іпотечного кредитування з урахуванням впливу економічної циклічності, дослідження кризових явищ та визначення міру їх впливу на тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: *кредитний ринок, іпотечний кредит, кредитний цикл, кредитний ризик, споживче кредитування.*

Іпотечне кредитування та його організація займають важливе місце в економічній системі багатьох країн світу. Іпотека є важливим чинником збільшення інвестицій в економіку держав, що розвиваються, та забезпечення їх швидкого зростання. Ефективне функціонування національної моделі іпотечного кредитування сприяє поліпшенню житлових умов населення, впливає на економіку країни шляхом стимулювання попиту на ринку нерухомості, що, в свою чергу, розвиває галузь будівництва [1, с. 25].

В Україні ж іпотечне кредитування потребує ретельного опрацювання широкого кола проблем. В першу чергу це пов'язано з тим, що всі ланки суспільства прагнуть ефективно функціонувати, а без розвитку банківської інфраструктури, насамперед іпотечного кредитування, неможливо досягнути добробуту населення. Також значного негативного впливу завдають наслідки економічної кризи, передумовою якою була політична криза 2014 р. та війна на сході країни, які внесли певні корективи у розвиток вітчизняного іпотечного кредитування, що призвело до його сповільнення та дисбалансу у всьому банківському секторі. Саме тому, відродження інституту іпотеки, створення розвиненого іпотечного ринку в країні за підтримки в першу чергу держави є об'єктивною необхідністю, яка має стати каталізатором економічного зростання, створення нових виробництв та робочих місць [2, с. 119].

Метою дослідження є узагальнення особливостей розвитку іпотечного ринку в Україні, проаналізувати системи іпотечного

кредитування, дослідити кризові явища та визначити міру їх впливу на тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні.

У розвинутих країнах світу іпотечний кредит є ефективним інструментом ринкової економіки, який стимулює будівництво нових об'єктів, формування ринку нерухомості та цінних паперів. Найбільшої популярності набуло житлове іпотечне кредитування, головна мета розвитку якого – створення ефективної системи забезпечення доступного за вартістю житла громадянам із середніми доходами, заснованої на ринкових засадах придбання житла за рахунок власних коштів громадян і довгострокових іпотечних кредитів. Ефективне функціонування національної моделі іпотечного кредитування сприяє поліпшенню житлових умов населення, впливає на економіку країни шляхом стимулювання попиту на ринку нерухомості, що, в свою чергу, розвиває галузь будівництва. За підрахунками фахівців, кожна гривня, вкладена в будівництво житла, дає 2,5-3 гривні приросту ВВП.

Нормальне функціонування іпотечної фінансової системи має багато позитивного - це і дешеві довгострокові кредити, і зростаючі обсяги житлового будівництва, задоволення попиту на житло. На думку міжнародних експертів, розвиток економіки в країні може проходити за двома сценаріями: коли іпотечний ринок розвивається нормально, його обсяги ростуть, збільшуються, або складається ситуація, в якій існують фактори, що стримують динаміку росту, тобто іпотечного ринку просто не існує [2]. На іпотечному ринку відносини повинні будуватись на довірі кредиторів, інвесторів, позичальників. Для оцінювання рівня розвитку іпотечного кредитування в Україні проаналізуємо динаміку (рис. 1).

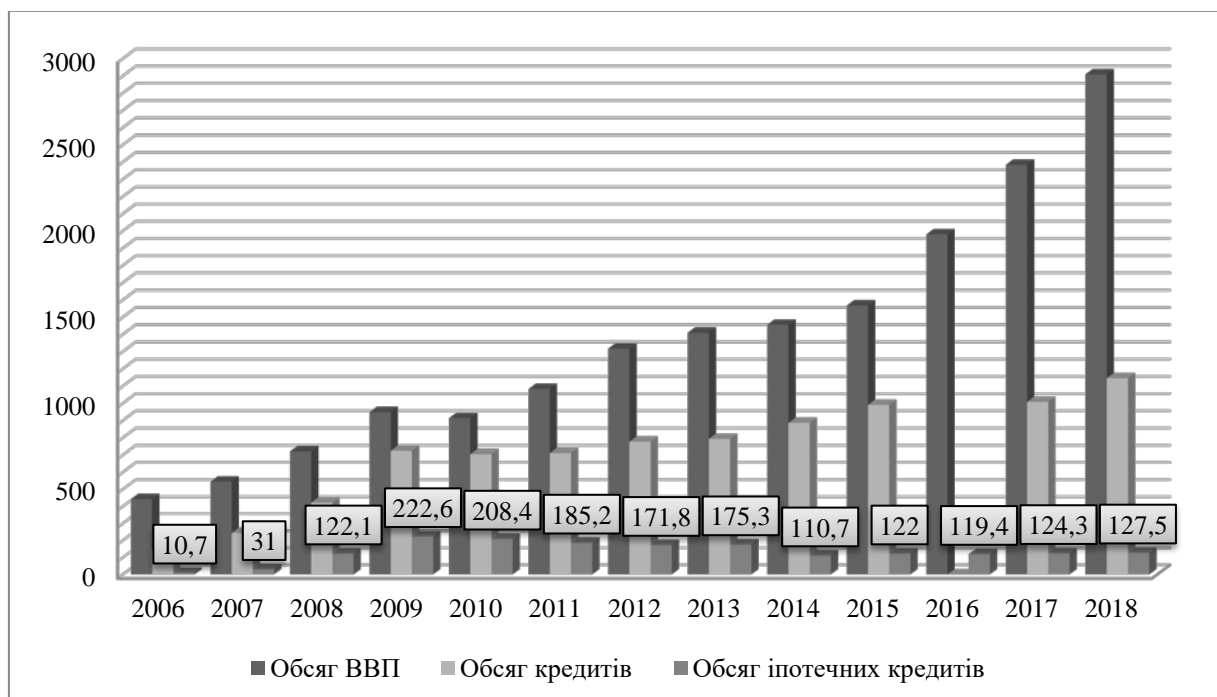


Рис. 1. Динаміка обсягу ВВП, загального кредитного портфелю та іпотечних кредитів за 2006-2018 рр.

Джерело: побудовано за даними: [3]

Результати аналізу проілюстровано даними таблиці 1.3. Проведений аналіз дозволив дійти висновку, що за період з 2006 по 2018 рр. частка таких кредитів у ВВП поступово зменшувалась, зокрема якщо в 2009 р. вона досягала 76,9% від загального обсягу ВВП, то на початок 2018 року цей показник зменшився до 39,3%.

Іпотечне кредитування, як було зазначено, динамічно розвивалось в Україні з 2006 р. до 2009 року. Темпи зростання обсягів іпотечного кредитування у 2010–2018 рр. значно зменшилися порівняно з 2008 р., що є свідченням впливу світової фінансово-економічної кризи 2007 – 2008 рр. та загострення внутрішньої кризи в Україні за останній період. Незважаючи на загальний спад, обсяги іпотечного кредитування юридичних осіб зростали протягом 2010 – 2015 рр. (з 75,6 млрд. грн., за станом на початок 2010 р., до 119,4 млрд. грн. – кінець 2016 р.), тому що, по-перше, значно підвищився курс долара, а по-друге, в умовах кризи підприємства зберегли можливість поповнення обігових коштів і проектного фінансування під заставу комерційної нерухомості. Так за 2013-2016 роки іпотека в Україні майже пропала. Проте в 2017-2019 роках іпотечне кредитування почало знову оживлятися. Но, дивлячись на це не всі банки на сьогоднішній день рекламують цей продукт. На сьогоднішній день згідно з законодавством кредити на іпотеки видаються виключно тільки в національній валюті. Середня ставка кредиту це 17,9% річних а найвища від 20-25%.

Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, ми дійшли висновків, що становище іпотечного кредитування в Україні цілком залежить від економічної та політичної ситуації, яка існує в країні. На сучасному етапі дуже важливим є проведення банківської реформи для усунення першочергових проблем розвитку іпотечного кредиту, тому головним виділяємо саме допомогу з боку держави, оскільки саме така фінансова підтримка надасть змогу ефективно здійснювати та налагодити механізм іпотечного кредитування, зробити його доступним для населення та на основі цього збільшити загальний обсяг іпотечного кредитування, що в свою чергу дасть поштовх для збільшення зростання економіки вцілому.

Список використаних джерел:

1. О.Л. Руда Становлення іпотечного кредитування в Україні / Руда О.Л. електронне фахове видання Ефективна економіка. – Київ. Дніпровський ДАЕУ, №5, 2018 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf
2. Банківське кредитування корпоративного сектору економіки в умовах циклічності: монографія / Л. В. Кузнєцова, Л. В. Жердецька, Д. Ю. Кретов [та інш.] / ред. Л. В. Кузнєцова. – Харків : «Диса Плюс», 2018. – 280 с.
3. Офіційне Інтернет-представництво Національного банку України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.bank.gov.ua