

УДК 336.77.01

РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ

Сальникова Т.В.

Університет митної справи та фінансів

У статті досліджено законодавчі основи розвитку іпотечного кредитування, суть поняття іпотеки. Проаналізовано динаміку надання іпотечних кредитів за останні 5 років, їх структуру. Розглянуто структуру іпотечного кредитування в розрізі валют. Показано роль держави у сприянні розвитку іпотечного кредитування та у забезпеченні молоді житлом в сучасних умовах. Зазначено переваги та недоліки іпотечного кредитування та можливі шляхи усунення наявних проблем.

Ключові слова: іпотечне кредитування, житлове будівництво, пільгове кредитування, державні цільові програми, державна політика, житловий іпотечний кредит.

Постановка проблеми. Іпотечне кредитування в Україні є вкрай важливим з огляду на декілька причин: можливість забезпечення населення житлом, забезпечення соціального розвитку через задоволення потреб населення в житлі, сприяння економічному розвитку держави та окремих регіонів, розвиток кредитної системи, розширення доходної бази державного бюджету, покращення інвестиційного клімату. Іпотечне кредитування є інструментом реалізації державної політики у сфері забезпечення молоді житлом та сприяння розвитку житлового будівництва і соціально-економічному розвитку держави. Проблемою розвитку іпотечного кредитування та житлового будівництва є погіршення економічної ситуації в країні, зниження купівельної спроможності населення. Актуальним є визначення ролі держави у забезпеченні молоді житлом та у забезпеченні розвитку іпотечного ринку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченням розвитку іпотечного кредитування займалось багато вітчизняних та зарубіжних дослідників, серед яких – В. Вітюк, Ю.В. Жежерун, Л.В. Ільченко-Сюйва, С.І. Кручок, О.О. Ляхова, Ю.Л. Мохова, Б. Стас, Н.М. Терновська, Н. Грищук, О.П. Ніверська, О.О. Холява, К.А. Ягупова та багато інших.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Дослідженню іпотечного кредитування присвячено багато робіт як вітчизняних, так і зарубіжних науковців. Проте досі залишається недостатньо розкритим питання щодо поєднання ринку іпотеки, державного сектору та державних цільових програм, спрямованого не лише на отримання прибутку банками, але і на досягнення соціального ефекту на рівні держави.

Мета статті. Головною метою статті є аналіз стану іпотечного кредитування в Україні на сучасному етапі, висвітлення зв'язку розвитку іпотеки з державною політикою забезпечення молоді житлом, огляд існуючих державних програм, які поєднують іпотечне кредитування, державну підтримку житлового будівництва та забезпечення громадян доступним житлом.

Виклад основного матеріалу. Закон України «Про іпотеку», разом з іншими нормативно-правовими актами регламентує існування в Україні іпотечного ринку, права та обов'язки його учасників, умови оформлення іпотеки, її види тощо [9]. Крім цього, іпотека базується на таких докумен-

тах, як Конституція України, Цивільний кодекс, Господарський кодекс, Земельний кодекс та міжнародні договори. Базовим є Закон «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [10].

Згідно із законом, іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [9].

Іпотечне кредитування – правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [10]. Державний нагляд і регулювання іпотечного кредитування та емісії іпотечних сертифікатів здійснюють Національний банк України, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку та національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Саме іпотека є одним із інструментів забезпечення доступності житла в Україні, в тому числі забезпечення молодіжного житлового будівництва. Пільгове іпотечне кредитування є ключовим елементом багатьох державних програм сприяння доступності житла. Житловий іпотечний кредит – кредит, виконання своїх зобов'язань за яким позичальник забезпечує іпотекою нерухомого майна житлового призначення (крім об'єктів незавершеного будівництва), тобто віддає це майно в заставу [6].

Іпотечне кредитування робить доступним придбання населенням житла та сприяє підвищенню інвестиційної активності в капітальному будівництві, воно стимулює розвиток будівництва, розширює дохідну базу бюджету, забезпечує створення нових робочих місць та розвиток економіки України. За результатами досліджень науковців, кожна гривня, вкладена у будівництво житла, дає 2,5-3 гривні приросту ВВП [11].

Характерними ознаками іпотечного кредитування є: тривалий термін кредиту (10-30 років); велика сума кредиту; цільове призначення кредиту; супровід запорукою тієї нерухомості, для придбання якого видається; прийнятний розмір ставки відсотка; обов'язкове страхування застави; участь в системі іпотечного кредитування посередників, інвесторів і уряду [4].

Таблиця 1

Динаміка іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам, млн. грн.

рік	до 1 року	від 1 до 5 років	більше 5 років	усього	Загальна сума кредитів, наданих домогосподарствам	Темп приросту кредитів в цілому, %	Темп приросту іпотечних кредитів, %
2013	2 564	6 095	47 611	56 270	193 529	-	-
2014	3 806	6 428	61 922	72 156	211 215	9,1%	8,2%
2015	3 546	4 502	52 167	60 215	174 869	-17,2%	-5,7%
2016	3 212	4 374	52 679	60 265	163 333	-6,6%	0,029%
2017	1 659	2 611	34 330	38 601	174 182	6,6%	-13,3%

Джерело: складено за даними [2]

В Україні у 2010 р. на іпотечному ринку працювало близько 90 банків. Основними лідерами були: ВАТ «Райффайзен Банк Аваль», АКБ «Укрсоцбанк», АКІВ «УкрСиббанк», ЗАТ «Комерційний Банк ПриватБанк» та ВАТ «ВіЕйБі Банк». Виділяють декількох лідерів активності на іпотечному ринку: Укрсіббанк 16,43%, Укрсоцбанк 12,22%, ОТП банк 11,43%, Райффайзен Банк Аваль 11,01%, Приватбанк 5,82% [6]. Станом на жовтень 2012 р. в Україні на первинному іпотечному ринку працюють близько 20 банків з 50-ти найбільших, які мають достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації. На максимальний термін до 20 років кредити надають 11 установ.

Кредитна активність банків України в 2016 р. залишалась невисокою, що обумовлено зниженням платоспроможності потенційних позичальників, високим рівнем невизначеності щодо подальшого економічного розвитку та високою вартістю кредитних ресурсів. Чинником коливання обсягу іпотечних кредитів в аналізованому періоді стала динаміка курсу національної валюти, виведення частини банків з ринку, скорочення кредитування [5].

За даними НБУ, у 2016 р. на іпотеку припадало всього 5% від загальної кількості угод. З початку 2017 року іпотечне кредитування знову активізувалося, ставки стали знижуватися. Якщо на початку 2016 року банки кредитували фізосіб в середньому за 34% річних, то до початку 2017-го зменшили ставку до 22%. У першому кварталі 2017 р. комерційні банки видали іпотечних кредитів на 178 млн грн, повідомляється в звіті НБУ. Зростання до аналогічного періоду минулого року складає 80%. Середній розмір позики – 546000 грн, частка позик на суму понад 2 млн грн скоротилася з 13 до 4% [1].

Співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП для країн світу досягає 35-80%, тоді як для України даний показник становить близько 5%. Останні роки іпотечні кредити надавали такі банки, як: АТ «Ощадбанк» – 13% ринку, АТ «Укресімбанк» – 10%, АКБ «Аркада» – 6%, АКБ «Правексбанк» – 5%, ПАТ КБ «Приватбанк» – 4%, АКБ «Укрсоцбанк» – 3%, ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3% та ін. [5].

За період 2013-2017 рр. кількість банків в Україні зменшилась на 98, зі 180 до 82 установ. Відповідно, можливості надання доступної іпотеки значно скоротились. Попри це, станом на травень 2018 р. домогосподарствам надано на 5,2% більше іпотечних кредитів ніж за попередній 2016 р. Як видно з даних таблиці 1, у 2015-2016 рр. спостерігалось лише скорочення темпів приросту обсягів наданих

кредитів домогосподарствам, що було зумовлено кризовими явищами в економіці, нестабільним валютним курсом, погіршенням становища банківських установ та рівня доходів громадян. З 2017 р. динаміка кредитування стає позитивною – на 6,6% до 2016 р. або на 10849 млн. грн. Щодо іпотечних кредитів, тенденція аналогічна: період скорочення у 2015-2017 рр., лише у 2018 р. спостерігається зростання на 2,5% до 2017 р.

Відповідно до структури іпотечних кредитів, розрахованої у таблиці 2, за термінами надання переважають іпотечні кредити строком більше 5 років, які складають 87% у загальній кількості іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам за 2013-2018 рр. Кредити до 1 року склали в середньому 5%, від 1 до 5 років – 8,1%.

Таблиця 2

Структура іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам, %

рік	до 1 року	від 1 до 5 років	більше 5 років	частка іпотечних кредитів в загальній сумі наданих кредитів, %
2013	4,6%	10,8%	84,6%	29,1%
2014	5,3%	8,9%	85,8%	34,2%
2015	5,9%	7,5%	86,6%	34,4%
2016	5,3%	7,3%	87,4%	36,9%
2017	4,3%	6,8%	88,9%	22,2%

Джерело: складено за даними [2]

Суттєвою проблемою іпотечного кредитування є те, що надаються вони не тільки в національній, а і в іноземній валюті, що за нестабільності курсу суттєво збільшує вартість кредиту та ризик його неповернення. Перевагою є нижчі ставки, порівняно з гривневими кредитами. Як свідчать дані, наведені в таблиці 3, у структурі кредитів, наданих домогосподарствам, переважають кредити в доларах. Зокрема, за період 2013-2017 рр. кількість наданих іпотечних кредитів зменшилась на 17669 млн. грн., у т. ч. гривневих кредитів надано на 8740 млн. менше, доларових – на 8761 млн., в євро – на 14 млн. більше, в рублях – менше на 1 млн.

У середньому, частка наданих іпотечних кредитів у гривні складала 26%, в доларах – 70%, в євро – 2%, в рублях – 0,002%, в інших валютах – 2%. До категорії інших валют відносяться злотий, фунт стерлінгів, єна, юань.

Слід зазначити, що надання кредитів в рублях штучно пригнічувалось, починаючи з 2011 р., а кредити в євро не користувались попитом серед домогосподарств через надмірно високі ставки, навіть порівняно з гривневими кредитами. Найбільший за аналізований період обсяг кредиту-

вання в гривні припадає на 2013 р. (18641 млн. грн), після цього обсяги лише зменшувались (на 6211 млн. грн. до травня 2018 р.), і лише у 2018 р. вже за 5 місяців сума наданих кредитів склала 12430 млн. грн, що вже на 25,5% більше за показник 2016 р.

Таблиця 3

Динаміка іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам в розрізі валют, млн. грн.

рік	усього	у тому числі у розрізі валют				
		гривня	долар США	євро	російський рубль	інші валюти
2013	56 270	18 641	35 691	854	2	1 082
2014	72 156	16 167	53 311	1 204	1	1 473
2015	60 215	14 884	42 797	969	1	1 565
2016	60 265	13 263	44 267	923	1	1 812
2017	38 601	9 901	26 931	868	1	901
Відхилення	-17 669	-8 740	-8 761	14	-1	-181

Джерело: складено за даними [2]

З проаналізованих даних можна зробити висновок про початок відродження іпотечного кредитування в Україні, однак, залишається ряд проблем, суттєвих для іпотечного кредитування в Україні: відсутність гарантійних фондів іпотечного страхування, недосконалість правової бази та регулюванні процедур звернення щодо стягнення на предметі іпотеки, недовіра населення до українських банків, низька ефективність ринку житлового будівництва, відсутність спеціалізованих іпотечних банків, досить жорсткі умови надання іпотечних кредитів, високі ставки за кредитами, обмежений платоспроможний попит населення.

Для розвитку іпотечного кредитування необхідно: запровадити однакові механізми оподаткування коштів, що їх вкладають у цінні папери й на банківські депозити; максимально спростити процедури видачі кредитів; врегулювати процедури кредитування в іноземній валюті; забезпечити формування банками підвищених резервів; здійснити заходи, які б відновили довіру населення до ринку житла та сформували попит у цій сфері; знизити відсоткові ставки за кредитами; створити систему мобілізації вільних фінансових ресурсів та пошуку інвесторів. Слід активізувати подальший розвиток іпотечного кредитування через поширення діяльності Агенства з рефінансування іпотечних кредитів, на яке покладено функцію випуску іпотечних облігацій. Таке стимулювання банківської системи державою мінімізує ризики держави та банків, полегшує умови фінансування житлового будівництва [6].

Роль держави в більшості країн зводиться до визначення загальної стратегії розвитку системи іпотечного кредитування, до виконання функцій

нагляду та контролю за діяльністю суб'єктів іпотечного ринку. Методи державного регулювання можуть ґрунтуватись на грошово-кредитній та податковій політиці, або включати ініціювання створення спеціальних організацій вторинного ринку, стимулювання спеціалізованих кредиторів, державна стандартизація умов видачі іпотечних кредитів, пряме регулювання процентних ставок, стимулювання позичальників за рахунок кредиту, здійснення програм іпотечного кредитування за рахунок коштів бюджету [8].

В США, завдяки ефективному використанню державою механізмів іпотечного кредитування в якості інструментів макроекономічної політики, майже 18% загальнонаціонального продукту формується під впливом будівництва нерухомості, продажу комерційного житла, розвитку ринку нерухомості, продажу та розвитку різних застав, пов'язаних з нерухомістю.

Особливу увагу у всіх країнах приділяється сім'ям з низькими доходами, для яких передбачаються пільги при будівництві або придбанні житла, субсидювання процентної ставки, зниження податків, надання дотацій на оплату орендованого житла [8].

Здійснення іпотечного кредитування є найбільш актуальним методом забезпечення молоді житлом в Україні сьогодні. Приймаються та реалізуються загальнодержавні та регіональні цільові програми пільгового кредитування будівництва та придбання житла, забезпечення молоді житлом.

З огляду на недостатність коштів у населення для самостійного придбання житла, такі програми є вкрай необхідними та актуальними. Наразі діє ряд державних програм із забезпечення населення доступним житлом: «Пільгове молодіжне кредитування», «Надання кредитів зі статутного капіталу», «Доступне житло», «Здешевлення іпотеки», «Часткова компенсація», «Кредитування ОСББ».

Фінансування цих програм здійснюється переважно за рахунок бюджетних коштів. Механізм державної підтримки у придбанні житла молоддю передбачає декілька напрямів: надання разової компенсації у розмірі 30% від вартості житла, створення фонду житла для оренди за доступну ціну, надання державного пільгового кредиту з відсотковою знижкою (рис. 1).

Діяла Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2017 рр. та понад 130 місцевих програм, відповідно до яких молоді громадяни

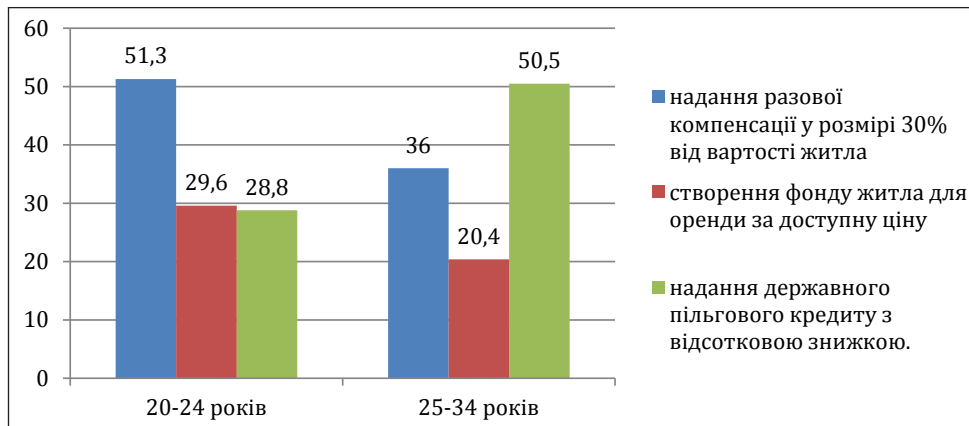


Рис. 1. Державна підтримка у придбанні житла для молоді, %

Джерело: [7]

Таблиця 4

Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв. м.
2013	70 629,70	33 532,30	35 613,90	407	28,8
2014	24 267,50	36 624,40	23 121,80	253	16,1
2015	0	64 694,20	58 956,10	231	14,5
2016	0	94 336,70	34 301,60	254	16,3
2017	0	115 693,10	63 559,30	319	19,7
Всього	955 805,20	738 766,70	346 365,60	12 335	851,2

Джерело: [3]

мають можливість придбати житло у кредит на пільгових умовах.

За час реалізації програмою скористалися понад 12 тисяч молодих сімей [3]. Основні результативні показники програми наведено в таблиці 4.

З 2017 р. знову почала діяти програма «Доступне житло», яка передбачає сплату державою: 30% вартості будівництва (придбання) доступного житла; 50% вартості будівництва (придбання) доступного житла для громадян, на яких поширюється дія Закону України «про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»; 50% вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для громадян за ЗУ «про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».

Таблиця 5

Показники надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла

Рік	Кількість квартир, всього	Надано державної підтримки, з них за рахунок коштів			
		державного бюджету		місцевих бюджетів	
		Кількість квартир	млн. грн.	Кількість квартир	млн. грн.
2010	590	590	71,4		
2011	792	792	98,2		
2012	1258	1222	156,6	36	3
2013	823	802	91,1	21	1,6
2014	147	144	17,9	3	0,4
2015	11	0	0	11	1,3
2016	39	0	0	39	6,5
2017	111	91	29,6	20	4,9
Всього	3771	3641	464,8	130	17,7

Джерело: [3]

З травня 2012 р. в Україні діє програма здешивлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Сутність програми полягає у здешивленні вартості іпотеч-

них кредитів шляхом відшкодування державою частини відсотків за банківськими кредитами, отриманими на будівництво чи придбання житла в новобудовах (таблиця 6).

Таблиця 6

Показники здешивлення вартості іпотечних кредитів

Рік	Кількість укладених угод, шт.	Обсяг банківських ресурсів, тис. грн.	Виплачено компенсації, тис. грн.
2012	1233	285 376,82	6 400,00
2013	2154	500 970,68	53 364,99
2014	170	40 054,31	89 351,62
2015	0	0	78 824,66
2016	0	0	68 779,37
2017	0	0	59 856,61
Всього	3 557	826 401,81	356 577,25

Джерело: [3]

Висновки і пропозиції. Іпотечне кредитування в Україні поступово відроджується після років кризи, за державної підтримки та ефективної системи регулювання іпотечне кредитування може не лише забезпечити приріст ВВП, економічний розвиток держави та її інвестиційну привабливість, але і сприяти поліпшенню соціального клімату в державі.

Іпотечне кредитування може стати рушійною силою покращення якості життя населення, яка дозволить вирішити цілий ряд соціально-економічних проблем: можливість вирішувати житлову проблему у державі, що сприятиме покращенню житлових умов населення і зменшить напруженість в суспільстві у соціальній сфері.

Основними формами державної підтримки іпотечного кредитування може бути цільове субсидування, надання податкових пільг позичальникам, підвищення доходів населення, стимулювання розвитку вторинного іпотечного ринку, застосування механізму страхування ризиків тощо.

Список літератури:

1. Болотова Х. Ринок іпотеки виходить з коми [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://gazobeton.org/uk/node/368>.
2. Грошово-кредитна та фінансова статистика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=65833&cat_id=44578.
3. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>.
4. Єлісєєва І.І. Статистика. Джерела і способи фінансування розвитку нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://stud.com.ua/75058/statistika/dzherela_sposobi_finansuvannya_rozvitku_neruhomosti.

5. Жежерун Ю.В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні / Ю.В. Жежерун [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.confcontact.com/2017-ekonomika-i-menedzhment/12_zhezherun.htm.
6. Ляхова О.О. Іпотечне кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / О.О. Ляхова, А.В. Майстер // Ефективна економіка. – № 11. – 2012. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=1560>.
7. Маліновська А. Квартира за півціни: програми Доступне житло і Молодіжне кредитування (ІНФОГРАФІКА) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://fakty.ictv.ua/ua/ukraine/20180305-kvartyra-za-pivtsiny-programy-dostupne-zhytlo-i-molodizhne-kredytuvannya-infografika/>.
8. Мохова Ю.Л. Державне регулювання іпотечного кредитування / Ю.Л. Мохова // Дослідження молодих. – № 1(67). – 2014 – С. 208-214. – Режим доступу: file:///C:/Users/%D0%A2%D0%B0%D0%BD%D1%8F/Downloads/Nzhm_2014_1_37.pdf.
9. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-І. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15/paran24#n24>.
10. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979-ІV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15>].
11. Стас Б. Ринок іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / Б. Стас, В. Вітюк // Ринок банківських послуг [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://sf.tneu.edu.ua/index.php/sf/article/view/272/281>.

Сальникова Т.В.

Університет таможенного дела и финансов

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОНТЕКСТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ В УКРАИНЕ

Аннотация

В статье исследованы законодательные основы ипотечного кредитования, суть понятия ипотеки. Проанализирована динамика и структура предоставленных ипотечных кредитов за последние 5 лет. Рассмотрена структура ипотечного кредитования в разрезе валют. Показана роль государства в содействии развитию ипотечного кредитования и в обеспечении молодежи жильем в современных условиях. Отмечены преимущества и недостатки ипотечного кредитования и возможные пути устранения имеющихся проблем.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, жилищное строительство, льготное кредитование, государственные целевые программы, государственная политика, жилой ипотечный кредит.

Salnikova T.V.

University of Customs and Finance

DEVELOPMENT OF MORTGAGE LOAN IN THE CONTEXT OF THE STATE POLICY OF POPULATION PROVIDING HOUSING IN UKRAINE

Summary

The article investigates the legal basis for the mortgage lending development, the essence of the concept of «mortgage». The dynamics of provision of mortgage loans for the last 5 years, their structure has been analyzed. The structure of mortgage lending in terms of currencies is considered. The role of the state in promoting the development of mortgage lending and providing young people with housing in modern conditions is shown. The advantages and disadvantages of mortgage lending and possible ways of eliminating existing problems are noted.

Keywords: mortgage lending, housing construction, preferential lending, state target programs, state policy, residential mortgage loans.