

*І.П. КОСАРЕВА*, канд.екон.наук, доц., ХІФ УДУФМТ, Харків  
*Г.О. СУКРУШЕВА*, канд.екон.наук, доц., ХІФ УДУФМТ, Харків  
*Н.В. САРМАТИЦЬКА*, студентка ХІФ УДУФМТ, Харків

## ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

У статті проаналізовано досвід будівництва доступного житла в Україні, а також і в інших зарубіжних країнах. На підставі іноземного досвіду розглянуті основні схеми фінансування доступного житла, які складають основу економічних інструментів впливу держав на розвиток доступності житла.

**Ключові слова:** житлове будівництво, доступне житло, кредитування будівництва житла.

**Вступ.** Розвиток ринку іпотечного кредитування є одним з пріоритетних напрямків в Україні. Ефективне впровадження іпотечного кредитування дозволить вирішувати різні проблеми в багатьох сферах національної економіки. Проте вітчизняний іпотечний ринок залишається малорозвиненим.

**Аналіз основних досягнень і літератури.** Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні та ряду розвинутих країн світу досліджено у багатьох наукових працях вчених: Бодрецький М. «Проблематика довгострокового кредитування в Україні»[1]; Гнатківський Б. «Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні» [2]; Гуцал І. «Функціонування кредитного механізму в Україні в перехідний до ринку період»[3]; Любунь О. «Іпотечне кредитування» [4]; Погорельцева Н. «Дослідження економічної природи іпотечного ринку» [5]; в роботі Сівіцького Д. «Стан та перспективи розвитку ринку іпотеки в Україні в контексті зарубіжного досвіду» [8] та інші роботи.

**Мета дослідження, постановка задачі.** Мета статті полягає в оцінці світового досвіду будівництва доступного для населення житла й можливості застосування в Україні.

**Результати досліджень.** За інформацією Української національної іпотечної асоціації (УНІА) обсяги іпотечного кредитування в Україні складають близько 2% ВВП України (у розвинутих країнах ця частка складає понад третини всього ВВП). В європейських розвинених країнах кредити видаються строком на 15-30 років під 4-10% річних. У середньому родині доводиться віддавати 30% від всього їх доходу. Завдяки іпотеці можна оплатити 70% вартості житла. Наприклад, в Бельгії, вона, по суті, списує половину цієї суми. Держава встановлює загальні правила, забезпечуючи ефективність взаємодії всіх учасників процесу житлового кредитування.

Організація іпотечного кредитування має важливе значення в економічній системі та соціальній сфері багатьох країн світу. Ефективна модель іпотечного кредитування впливає на економіку країни шляхом стимулювання попиту на ринку нерухомості, стимулює розвиток будівельної індустрії та сприяє поліпшенню житлових умов населення. За допомогою іпотечного кредитування можливе вирішення ряду складних економічних та соціальних проблем. Становлення інституту іпотеки в Україні починається на межі XIX-XX століть. У 1839 році в Києві відкрилася контора Державного комерційного банку. Потім у 1882 році були створені Селянський земельний банк, який видавав іпотечні довгострокові кредити під наділи, що були у селян, а також у 1885 році Дворянський земельний банк – в допомогу поміщикам, чії садиби були обтяжені боргом. Однак іпотечний кредит передбачав наявність у позичальника приватної власності, перш за все – на землю, тому в СРСР іпотечне кредитування було призупинене. Відродження іпотеки в Україні почалося у 1992 році з прийняттям Закону України «Про заставу» та створенням у 2002 році Української національної іпотечної асоціації з метою сприяння всебічному розвитку іпотечних відносин. Справжнє народження «нової іпотеки в Україні» сталося в 2003 році, коли Верховна Рада ухвалила Закон України «Про іпотеку» [8, с. 85].

Сьогодні вітчизняні та зарубіжні вчені виділяють чотири підходи стосовно розгляду сутності іпотечного ринку: частина вчених розглядає його як ринок іпотечних кредитів та розуміє під ним економічні відносини, що виникають під час видачі та обслуговування іпотечних кредитів [3, с. 19]; частина науковців оцінюють його як сегмент ринку позикового капіталу, де відбувається перерозподіл позикового капіталу, забезпеченого заставою нерухомого майна [7, с. 11]; ряд вчених стверджує, що іпотечний ринок є сегментом ринку цінних паперів, на якому здійснюється купівля-продаж іпотечних облігацій [6, с. 233]. Інші дослідники трактують іпотечний ринок як відтворювальну систему, що включає в себе економічні відносини від акумулювання фінансових ресурсів для іпотечного кредитування до рефінансування іпотечних активів [5, с. 66]. Головною причиною багатоваріантності у трактуванні даної економічної категорії слід вважати те, що іпотечний ринок є динамічним явищем. Можна визначити, що іпотечний ринок являє собою систему економіко-правових відносин, які виникають між суб'єктами суспільного відтворення на фінансовому ринку на основі певних економічних принципів та правових норм з приводу акумулювання вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів з метою досягнення економічного і

соціального ефекту. Таке трактування дає можливість розкрити не лише економічну природу іпотечного ринку, а й особливості його функціонування.

Станом на 1 вересня 2012 року: загальний обсяг іпотечних кредитів наданих банками України фізичним і юридичним особам становить 216,02 млрд. грн., він збільшився у порівнянні з початком року на 27,5%. З 2009 року обсяг іпотечних кредитів зменшувався, що ілюструє вплив світової фінансової кризи (рис. 1). Падіння загального обсягу іпотечного портфелю банків України за 2011 рік дорівнює 22,3%. В 2012 році Українська національна іпотечна організація (УНІА) прогнозує скорочення обсягу на 10%, через скорочення іпотечного портфелю лідера українського іпотечного ринку – Укрсиббанка [9].

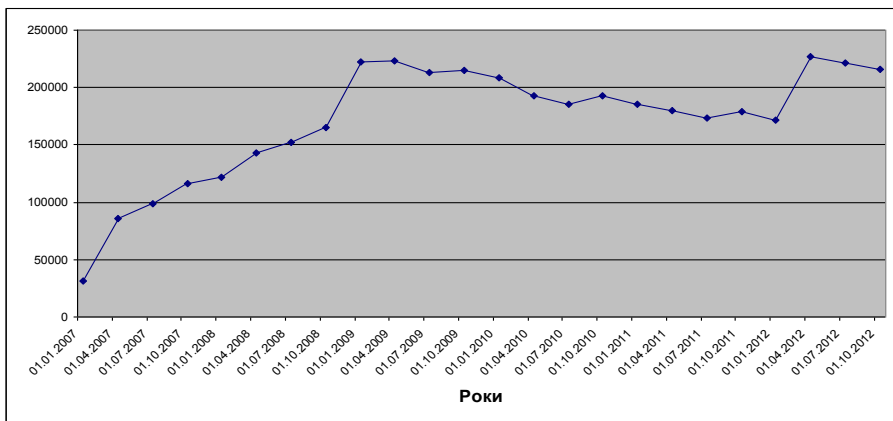


Рис. 1 - Загальний обсяг іпотечних кредитів в Україні у 2007-2012 рр., млн. грн.

Частка іпотечного портфелю до ВВП України на початок 2012 року складає 7,4% – що характеризує український іпотечний ринок як нерозвинутий. На противагу цьому обсяг іпотечних кредитів у США та розвинутих країнах Європейського Союзу становить у середньому близько 50% ВВП, сягаючи 60% у Великобританії, 70% у Нідерландах і Данії [4, с.68]. У цих країнах вартість житлових кредитів для позичальника є настільки низькою (3,5-3,75%), що з рівнем інфляції 3-3,5% іпотечний кредит є фактично безкоштовним, тобто видається за нульовою або навіть мінусовою відсотковою ставкою [1, с.32].

Основним критерієм ступеня розвитку іпотечного ринку є відношення іпотечного портфелю до ВВП (табл. 1) [2, с. 80]. Слід відмітити, що згідно

наведених даних в таблиці 1 Україна не досягла навіть мінімальної позначки, яка характерна для нерозвинутого ринку. А для того, щоб мати розвинутий ринок іпотеки, Україна повинна збільшити обсяги кредитування в 5 разів.

Таблиця 1 – Класифікація ступеня розвитку іпотечного ринку за відношення іпотечного портфелю до ВВП

Назва	Частка іпотечного портфелю у ВВП
Нерозвинутий іпотечний ринок	менше 5%
Фрагментарний	5-10%
Розвинутий	10-15%;
Добре інтегрований	15-20%;
Передовий	понад 20%.

За результатами проведених досліджень визначено, найбільше на обсяги іпотечного ринку впливають загальний обсяг наданих в економіку кредитів та величина капіталу комерційних банків. Крім того, прямо пропорційно обсяги іпотечного ринку залежать від загального обсягу залучених депозитів; рівень середньомісячної заробітної плати та загальний обсяг ВВП. Дані висновки підтверджуються розрахунками коефіцієнтів попарної кореляції між вектором значень результуючого показника (обсяг заборгованості за іпотечними кредитами в Україні) та векторами величини 5 показників.

Таблиця 2 - Статистична залежність обсягу заборгованості за іпотечними кредитами від показників макроекономічного розвитку країни за 2007-2011 рр.

Назва показника	Коефіцієнт попарної кореляції
Капітал комерційних банків, в цілому, млн. грн.	0,9974
Обсяг кредитів, наданих комерційними банками, млн. грн.	0,9914
Обсяг залучених депозитів, млн. грн.	0,9513
Середньомісячна заробітна плата, грн	0,9499
Загальний обсяг ВВП у фактичних цінах, млн. грн.	0,9129

З таблиці 2 – всі вибрані показники суттєво впливають на загальний обсяг вітчизняного іпотечного ринку, оскільки всі розраховані коефіцієнти парної кореляції знаходяться в діапазоні 0,9-1,0 та підтверджують відповідну тісноту та значимість взаємозв'язку. Характерною історичною особливістю вітчизняного іпотечного ринку є значний рівень його валютизації. Незважаючи на спроби регулятора вплинути на валюту кредитування,

протягом 2005-2011 років населення віддавало перевагу іноземній валюті при отриманні іпотечних позик, відповідно рівень валютизації ринку продовжував збільшуватися. Проте станом на вересень 2012 року питома вага іпотечних кредитів виданих у гривні складає майже 50% від загальної суми (див. рис .2).

Основною тенденцією з 2009 року стали спроби мінімізації валютних ризиків комерційними банками – було згорнуто всі програми валютного кредитування під заставу нерухомості, а також розроблено багаточисленні програми реструктуризації валютних кредитів.

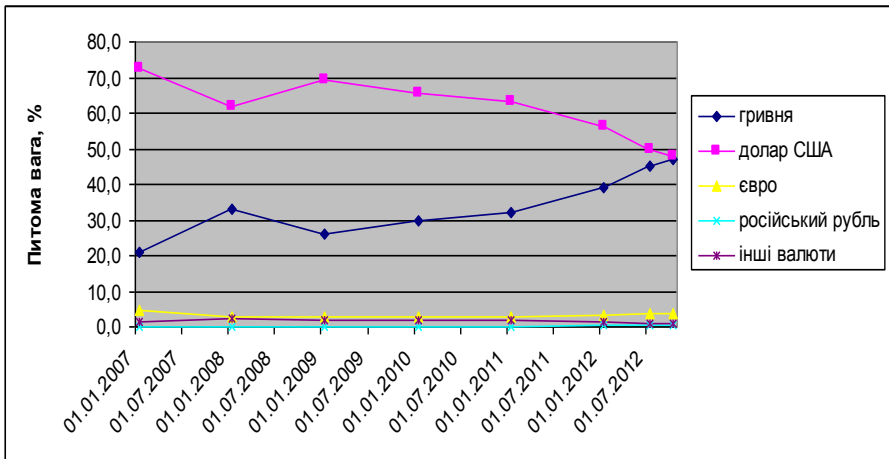


Рис. 2 - Структурна зміна іпотечного кредитування в розрізі валют за 2007-2012 рр.

Іпотечний ринок України характеризується значним рівнем концентрації. Сьогодні в Україні 41 банк готов надати іпотечні кредити, 26 з яких входять до ТОП-50 українських банків за рейтингом НБУ. Останні роки склад п'ятірки лідерів банків-іпотечних кредиторів залишався незмінним. За результатами третього кварталу 2012 року в п'ятірку банків, які забезпечили близько 60% всіх іпотечних кредитів, ввійшли ВТБ Банк, Діамантбанк, Фінанси та кредит, Кредитпромбанк, Меркурій, Приват банк (табл. 3). Перша десятка контролює 78,3 % іпотечного ринку. Ці показники не суттєво змінилися в порівнянні з 2011 роком – п'ятірка лідерів контролювала 57,5% іпотечного ринку, а перша десятка – 80,1%.

Таблиця 3 – Рейтинг банків за обсягами та кількістю рефінансування іпотечних кредитів на 01.10.2012 року

Рейтинг банків за обсягами рефінансування іпотечних кредитів за вересень 2012 року	Рейтинг банків за кількістю рефінансованих іпотечних кредитів за вересень 2012 року
ПАТ «ВТБ БАНК» ПАТ Діамантбанк ПАТ Банк "Фінанси та кредит" ПАТ "Кредитпромбанк" АТ Банк "Меркурій"	ПАТ «ВТБ БАНК» ПАТ Банк "Фінанси та Кредит" ПАТ Діамантбанк АТ Банк "Меркурій" ПАТ КБ "Приват банк"

Залежність вітчизняних банківських установ від наявності іноземних інвестицій та рівня матеріального забезпечення населення на фоні його довіри до банківської системи при формуванні ресурсної бази іпотечного кредитування призвели до того, що в умовах економічної кризи спочатку банки втратили доступ до дешевих середньострокових фінансових ресурсів міжнародного ринку капіталів, а потім на фоні високих темпів інфляції – до заощаджень населення через масове вилучення депозитів.

Обсяг введеного в Україні в січні-червні 2012 року в експлуатацію житла склав 4,241 млн. кв. м житла, що на 55,4% більше показника за аналогічний період 2011 року. Така динаміка викликана тим, що 39,9% загального обсягу житла, або 1,678 млн. кв. м, були введені згідно з Тимчасовим порядком прийняття в експлуатацію будинків, побудованих без дозволу на виконання будівельних робіт. Площа прийнятого в експлуатацію житла в одноквартирних будинках зросла в 2,3 рази. Без урахування цього чинника введення житла в Україні в першому півріччі збільшилося на 17,4%, що гірше показника за перший квартал цього року (25,3%). Всього було введено в експлуатацію 33,57 тис. квартир, у співвідношенні, що видно з рисунку 3. Згідно зі статистичними даними, у першому півріччі скорочення обсягів введення житла було зафіксовано в Києві (на 2,9%) і Севастополі (19,3%), а також семи областях: Вінницькій (2,7%), Миколаївській (12,8%), Одеській (18,8%), Харківській (32,8%), Херсонській (5,2%), Хмельницькій (43,3%) та Чернігівській (7,5%). У Києві та області у січні-червні 2012 року побудовано 23,8% загального обсягу житла, ще 27,4% - в Івано-Франківській, Одеській і Львівській областях, а також АРК. Зокрема, у Києві та області у першому півріччі введено відповідно 467,3 тис. кв. м і 296,3 тис. кв. м житла. Ми можемо дійти висновків, що обсяги державних інвестицій у житлове будівництво вкрай незначні й не здатні забезпечити виконання державою взятих на себе повноважень.

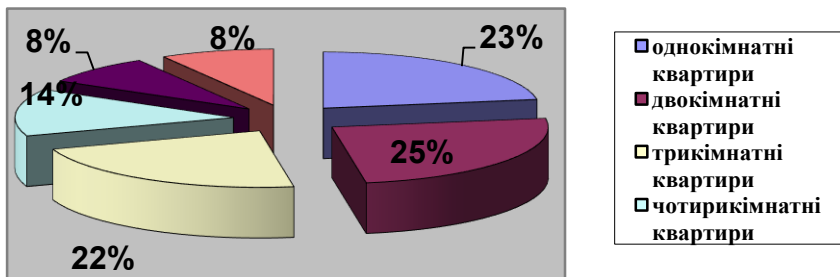


Рис. 3 - Питома вага різного метражу квартир , які введено у 2012 році.

Виходячи з таких даних, потрібно забезпечити державну підтримку іпотечного кредитування, адже при державних гарантіях іпотечних зобов'язань фізичних осіб Державною іпотечною установою, фінансовій компенсації іпотечним банкам частини плати за користування кредитом за пільговою процентною ставкою і при наданні субсидії для сплати першого внеску або частини іпотечного кредиту для придбання житла іпотечного кредитування може стати надійним засобом залучення як заощаджень населення, так і потенційних. Державне регулювання житлового іпотечного кредитування не повинно обмежуватися лише сферою кредитних відносин, воно має включати заходи і в інших сферах (рис. 4)

Саме тому доцільно розглянути, яким чином держави світу використовують фінансові важелі впливу для вирішення житлових проблем власних громадян.

Американська система базується на іпотечному кредитуванні. Провідна і найбільш характерна організаційна риса – домінуюча роль банку у процесі кредитування. Головними іпотечними установами є іпотечні і комерційні банки, кооперативні банки, кредитні спілки. У США іпотека регулюється Федеральним Урядом, а ключові соціальні програми, які він організовує, полягають у пільговому кредитуванні соціально вразливих груп населення. Тенденції «падіння» ринку житла, які відбулися в США свідчать про недосконалість «американської» моделі.

«Німецька схема» заснована на функціонуванні будівельно-ощадних товариств. Виокремлюється два основних типи будівельних товариств: будівельно-ощадні кооперативи і будівельно-ощадні каси (БОК).



Рис.4 - Основні сфери комплексу державного регулювання житлового іпотечного кредитування

Кооперативи є некомерційними організаціями і знаходяться у власності своїх членів, які несуть солідарну відповідальність по зовнішнім зобов'язанням, БОК належать зовнішнім інвесторам, і за своєю суттю є комерційними структурами. На відміну від інших європейських держав у Німеччині БОК користуються власними активами, не залучаючи фінансування ззовні.

За «китайською схемою» держава визначила основним інструментом житлової політики житлові акціонерні товариства – незалежні від держави комерційні організації, яким державні підприємства передали свій житловий фонд.

**Висновки.** Роль держави полягає у прийнятті відповідних нормативно-законодавчих актів, які регламентують виключення житлових витрат з бюджету підприємства. Так формується ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. Разом з цим, там набула поширення практика фондів житлових заощаджень, куди підприємство відраховує кошти з зарплати співробітника та надання громадського житла з відповідною субсидією в



формі зниження цін на житло. Унаслідок певної відповідності економічної ситуації при формуванні державно-управлінського механізму забезпечення доступності житла в Україні доцільно застосувати досвід розвинених країн, зокрема, саме будівельно-ощадні каси є дійовим інструментом державної політики щодо забезпечення населення доступним житлом.

**Список літератури:** 1. *Бодрецький М.* Проблематика довгострокового кредитування в Україні / *М. Бодрецький*// Вісник НБУ. – 2012. - №5. – С.32-46. 2. *Гнатківський Б. М.* Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні / *Б. М. Гнатківський* // Фінансова система. – 2008 - №10. – С. 79-87. 3. *Гуцал І. С.* Функціонування кредитного механізму в Україні в перехідний до ринку період. – Тернопіль: Збруч, 2001. – 312 с. 4. *Любунь О.С.* Іпотечне кредитування / *О. С. Любунь, О. І. Кірсев, М.П. Денисенко* – К.: Центр навч. л-ри, 2011, - 392 с. 5. *Погорськевича Н. П.* Дослідження економічної природи іпотечного ринку / *Н. П. Погорськевича* //Актуальні проблеми економіки. – 2004 – №6. – С. 66-73. 6. *Райзберг Б. А., Лозовський Л. Ш., Стародубцева С.Б.* Современный экономический словарь. – М.: Инфа, 2007. – 495 с. 7. *Сазонець Л. І.* Національна система іпотечного кредитування. – Суми: Довкілля, 2006. – 114 с. 8. *Сівіцький Д. П.* Стан та перспективи розвитку ринку іпотеки в Україні в контексті зарубіжного досвіду / *Д. П. Сівіцький* // Економічна наука. – 2010 - №11. – С. 85-87 9. Соціально-економічний розвиток України за січень-серпень 2012 року. Державна служба статистики [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://ukrexport.gov.ua/i/imgsupload/file/soekru\\_08\\_12.pdf](http://ukrexport.gov.ua/i/imgsupload/file/soekru_08_12.pdf)

*Надійшла до редколегії 21.01.2013*

УДК 365.; 332.8

**Проблеми розвитку іпотечного ринку в Україні / І.П. Косарева, Г.О. Сукрушева, Н.В. Сарматичка**// Вісник НТУ „ХПІ”. Серія: Технічний прогрес і ефективність виробництва. – Х.: НТУ „ХПІ”. - 2013. - № 20 (993) - С. 146-154. Бібліогр.: 9 назв.

В статтю проаналізовано досвід будівництва доступного жилья в Україні, а також і в інших зарубіжних країнах. На основі зарубіжного досвіду розглянуто основні схеми фінансування доступного жилья, які становлять основу економічних інструментів впливу держави на розвиток доступності жилья.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, доступное жилье, кредитования строительства жилья.

The experience of affordable housing in Ukraine and in other foreign countries analyzed in the article. Based on international experience the basic scheme of financing for affordable housing which are the basis of economic instruments to influence of the development of housing affordability are considered.

**Keywords:** housing, affordable housing, housing loans.