

Галина ЛАЦИК

аспірант,
Тернопільський національний економічний університет

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

Проведено аналіз стану розвитку іпотечного ринку України. Охарактеризовано зарубіжний досвід становлення ринків іпотечного кредитування. Показано класифікацію українських банків за рівнем доходу від іпотечних програм та розподіл іпотечних кредитів між містами України.

Ключові слова

Іпотека, іпотечний ринок, іпотечний кредит, нерухомість.

Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання, оскільки Україна відстає від розвинутих країн в сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, вирішенні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування, замість його бюджетного фінансування. Іпотечний ринок має створити мультиплікаційний ефект прискореного розвитку багатьох галузей економіки, внутрішнього ринку, підвищення платоспроможного попиту населення і сталого зростання ВВП країни.

Наявність іпотечного ринку в сучасній економіці – закономірне явище, яке вимагає постійного аналізу та моніторингу.

Окремими аспектами розвитку іпотеки та іпотечного ринку в Україні займалися: К. Борисюк, В. Геєць, О. Євтух, О. Іванілов, В. Костюченко, В. Кравченко, В. Лазепка, В. Савич, С. Харічков, С. Юргелевич, а також російські вчені: Ю. Агєєв, Н. Журкіна, Н. Косарева, М. Логінов,

О. Смолянников та інші. Зазначені проблеми досліджувалися зарубіжними науковцями, зокрема Л. Гітманом, Ф. Мишкіним, Р. Міллером, Р. Петерсоном, Д. Хузом, Ф. Фабоці та іншими.

Незважаючи на достатню увагу, яка нині приділяється проблемам формування іпотечного ринку України, все ж таки залишається низка невирішених питань, що пов'язані з процесами рефінансування іпотечних кредитів, аналізом розвитку як вітчизняної іпотеки, так і впровадженням зарубіжного досвіду в національну модель.

Метою статті є виділення та узагальнення особливостей становлення іпотечного ринку України на основі аналізу його інституційної структури. Це дозволить оцінити динаміку та ефективність змін, а також може стати кроком на шляху формування механізму раціоналізації процесу інституційного будівництва в умовах ринкових трансформацій.

Основним завданням даної статті є аналіз сучасного стану розвитку іпотечного ринку України, визначення чинників негативного впливу на нього, характеристика зарубіжного досвіду розвитку іпотечних ринків, а також розробка пропозицій щодо прискорення темпів і масштабів його розвитку.

Іпотека як складова ринкового механізму господарювання впливає на розвиток реального сектора економіки, сприяє подоланню низки соціальних проблем, активізує інвестиційні процеси, оскільки за своєю соціально-економічною природою забезпечує “дохідність руху вартості” [9, с. 31].

Одним із структурних елементів іпотеки є ринки іпотеки. Розрізняють два сегменти іпотечного ринку: ринок іпотечного капіталу – частину фінансового ринку, на якому перерозподіляється позиковий капітал, забезпечений заставою нерухомості, та ринок іпотечної нерухомості – частину ринку нерухомості, що обслуговує іпотечний механізм руху вартості, та розподіляється на: іпотечний ринок житла; іпотечний ринок землі; іпотечний ринок комерційної нерухомості та іпотечний ринок промислової нерухомості [9, с. 32].

Якщо розглядати іпотечний ринок України, то він характеризується фрагментарністю, невизначеністю моделі, локальністю, короткостроковістю банківських пасивів, невисоким інвестиційним потенціалом інституційних інвесторів, високим рівнем економічних і політичних ризиків, пасивною роллю держави у процесах становлення іпотечних кредитних відносин.

До числа факторів, які перешкоджають розвитку іпотечного кредитування, слід віднести: інфляційні ризики, нерозвиненість механізмів залучення коштів населення, непрозорість взаємовідносин учасників ринку, незначна роль Державної іпотечної установи на ринку іпотечних кредитів.

Розглянемо ситуацію, яка склалась на іпотечному ринку сьогодні.

За даними Української національної іпотечної асоціації у 2006 р. іпотечний ринок України продовжував демонструвати стрімкі темпи нарощування банками портфелів іпотечних позик - приріст іпотек склав 155 %, а загальна заборгованість за іпотечними кредитами станом на 1 січня 2007 р. становила 27,2 млрд. грн., а на 1 жовтня 2007 р. вона зросла до 46,8 млрд. грн. Частка іпотеки зростає як в загальному кредитному портфелі, так і в портфелі кредитування фізичних осіб. Якщо на початку 2006 року частка іпотечних кредитів у загальному кредитному портфелі банків складала 7,5%, то за рік вона зросла до 11,1 %. Частка іпотеки у кредитуванні фізичних осіб становить більше третини - 34,7 %. Вперше проведено аналіз регіональної структури іпотечного портфеля банків. Розподіл іпотечних кредитів між містами України подано на рис. 1.

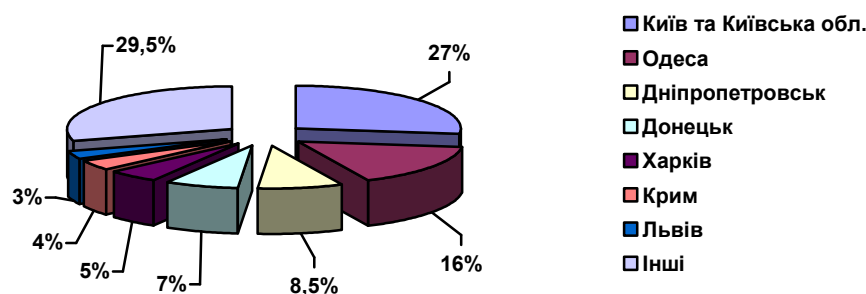


Рис. 1. Розподіл іпотечних кредитів між містами України за 2006 р.

Також іпотечний ринок України характеризується високим рівнем валютизації, що і до сьогодні залишається невирішеною проблемою. Перевагу населення надає іноземній валюті при отриманні іпотечних кредитів зважаючи на їх нижчу вартість - частка кредитів в іноземній валюті дорівнює 84,5 % (за 10 місяців 2007 року вона зросла ще на 3,9 %), в той час, як в загальному кредитному портфелі кредити в іноземній валюті становлять 49,5 %, а в кредитуванні фізичних осіб – 63,9 %. Найбільш популярною валютою кредитування є долар США (95 % позик, що надані в іноземній валюті). Зростає популярність швейцарського франка.

Структура іпотечних кредитів за напрямками кредитування залишається практично без змін. Пріоритетним є кредитування житла під його заставу - 59,8 % на кінець 2006 р. На 1 жовтня 2007 року цей показник дещо знизився, і становить 51,8 %. Середній розмір заборгованості за кредитами на

купівлю житла наприкінці 2006 р. становив 122 тис. грн. або на 36 % вище, ніж на початку року, а його зростання зумовлено подорожчанням житлової нерухомості і збільшенням термінів іпотечного кредитування. Частка кредитів на споживчі цілі під заставу житла становить 37,4 %, та на приватне будівництво – 7 %.

За підсумками роботи банків незаперечним лідером іпотечних перегонів залишається Укрсиббанк, якому навіть вдалося зміцнити свої позиції до 18,71 %. Частка Авалю становить 15,35 %, Укрсоцбанку – 14,21 %, Приватбанку – 8,72 % та ОТП Банку – 7,43 %. Дохідність українських банківських установ від іпотечного кредитування подано у табл. 1.

Незважаючи на збільшення обсягів кредитування, іпотечні кредитори у 2006 році не пішли на зниження процентних ставок за житловими позиками. Номінальні процентні ставки за житловими іпотечними кредитами у

національній валюті зросли на 1,75 %, у доларах США - зменшились на 0,5 %, в євро - знизились на 0,75 %. Станом на 1 жовтня 2007 р. номінальні медіанні процентні ставки за житловими іпотечними кредитами склали: 14,05 % - у гривнях, 12,45 % - у доларах США, 11,40 % - в євро. Оскільки

середня забезпеченість громадян України житлом сьогодні менша, ніж у розвинених країнах, то відповідно відсоткову ставку на залучення коштів потрібно зробити значно нижчою від її теперішнього рівня.

Таблиця 1. Дохідність українських банківських установ від іпотечного кредитування [5, с. 30]

Діапазон ефективних відсоткових ставок	Банки, які надають іпотечні кредити в рамках окреслених діапазонів,
	у національній валюті
від 15 до 16 % річних	Укрсиббанк
16 – 17 %	ПУМБ
17 – 18 %	Укргазбанк, Форум, Кредитпромбанк, Кредобанк (Україна), ОТП Банк, Індекс-Банк,
18 – 19 %	Укрсоцбанк, Правекс-Банк, ПриватБанк
19 – 20 %	Райффайзенбанк-Аваль, Промінвестбанк, Фінанси і кредит, ТАС-Комерцбанк
понад 20 %	Укрпромбанк, Надра
	в доларах США
від 10 до 11 %	Укрсиббанк
11 – 12 %	Міжнародний іпотечний банк
12 – 13 %	ПУМБ, Індекс-Банк, Кредитпромбанк, Кредобанк (Україна), Укргазбанк, Укрсоцбанк, Форум, ОТП Банк, Промінвестбанк
13 – 14 %	ТАС-Комерцбанк, Райффайзенбанк-Аваль, Надра
14 – 15 %	Укрпромбанк, ПриватБанк, Фінанси і кредит
понад 15 %	Укрсиббанк

Розглянемо зарубіжний досвід формування іпотечної системи.

У багатьох розвинених країнах житлове будівництво є провідною галуззю. Так у країнах Євросоюзу до 80 % усіх кредитів видається під заставу нерухомості.

Федеральна національна іпотечна асоціація США (Fannie Mae) – найкрупніший фінансовий інститут вторинного ринку. Створена з метою житлового фінансування. Загальний портфель її іпотечних кредитів на середину 2005 р. становив 900 млрд. дол. США. Fannie Mae проводить пряме фінансування банків, купуючи у них заставні листи у періоди недостатності довгострокового позикового капіталу, а потім продаючи їх на вільному ринку, визначаючи ставку, за якою іпотечні кредити надаються населенню. Вона становить під 6 % річних.

Розглядаючи іпотечні ринки сучасної Європи і виділяючи у них загальні для всіх країн моделі, необхідно відзначити наявність у них національних особливостей.

Найбільш яскраво це проявляється на прикладі Франції, де існують пов'язані кредити. Їх можуть видавати всі установи, що беруть на себе зобов'язання дотримуватися деяких норм, але не обумовлюючи облік грошових можливостей. Кредити видають на купівлю квартир і проведення капітального ремонту.

У Німеччині іпотечний ринок функціонує як депозитний і ринок цінних паперів, що перебувають

під контролем держави. Характерною рисою німецької системи житлового фінансування є те, що громадянин, який отримує кредит на житло, звертається відразу в кілька фінансово-кредитних установ. Процентні ставки становлять 5-6 % річних. Максимальний термін погашення – 12 років.

Традиційним видом кредитних інститутів у Канаді є іпотечні банки, що займаються кредитуванням операцій з нерухомістю, а також інвестиціями у довгострокові цінні папери держави [7, с. 17].

Проведений аналіз сучасного стану розвитку іпотечного ринку України свідчить про наявність ряду невирішених проблем, які стримують процес ефективного його розвитку. Відсутність законодавчих актів, що регулюють питання створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обмежень, запровадження в господарський обіг іпотечних цінних паперів, функціонування Земельного кадастру, створення бюро кредитних історій, іпотечного кредитування об'єктів незавершеного будівництва, вже зараз суттєво стримують розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні. Існує проблема неадекватності системи фахової підготовки спеціалістів даного напрямку та відсутня системи підвищення кваліфікації таких спеціалістів.

Міжнародний досвід свідчить, що найбільш ефективною і придатною для України є дворівнева модель функціонування ринку іпотечного кредитування. Також ринок вимагає державної

підтримки через: створення підґрунтя для виникнення спеціалізованих фінансових інститутів щодо кредитування і мобілізації додаткових ресурсів населення; використання при оцінці майна державних стандартів; підтримку малозабезпечених верств населення; сприяння розвитку вторинного ринку іпотеки; формування єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно та створення за участю держави земельного іпотечного банку.

Література

1. Асаул А. М., Брижань І. А., Чевганова В. Я. *Економіка нерухомості: Підручник*. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.
2. Берегуля О. *Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення* // Вісник НБУ. – 2007. – № 10. – С. 46.
3. Борисик К. *Ринок іпотечної нерухомості в Україні: стан та проблеми розвитку* // Ринок цінних паперів України. – 2006. – № 9. – С. 45.
4. Геєць В. *Сенс у тому, щоб капітал, розвиваючись, виконував свою соціальну функцію* // Дзеркало тижня. – 2006. – № 11. – С. 1.
5. Іванілов О. С., Тітенкова М. В. *Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України* // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28.
6. Костюченко В., Набок Р. *Огляд іпотеки. Україна та ЄС* // Вісник НБУ. – 2005. – № 5. – С. 40.
7. Милейко Я., Поплютко А. *Світовий іпотечний ринок: досвід, накопичений роками* // Цінні папери України. – 2006. – № 1. – С. 16.
8. *Український діловий журнал "Експерт" / Новини* // www.expert.ua / neus/1/0/62.
9. Харічков С. К., Губа нова О. Р. *Іпотека як інструмент мобілізації інвестиційних потоків у сфері освоєння техногенно-ресурсного потенціалу України* // Фінанси України. – 2006. – № 3. – С. 29.
10. www.ufin.com.ua/3_41/Neus.htm.