

Вплив іпотечного ринку України на розвиток економіки країни

У статті розглянуто стан іпотечного ринку України і його вплив на розвиток економіки країни. Визначено ключові проблеми, що стримують подальше нарощування іпотечного портфеля операторами ринку, та шляхи їх подолання в контексті виходу України з фінансової кризи ліквідності.

В статье рассмотрено состояние ипотечного рынка Украины и его влияние на развитие экономики страны. Определены ключевые проблемы, сдерживающие последующее наращивание ипотечного портфеля операторами рынка, и пути их преодоления в контексте выхода Украины из финансового кризиса ликвидности.

In the article a mortgage market of Ukraine condition and his influence is considered on development of economy of country. Certainly key problems which restrain the subsequent increase of mortgage brief-case market operators and ways of their overcoming in the context of output of Ukraine from the financial cost crisis of liquidity.

Постановка проблеми. Розвиток економічних систем нерозривно пов'язаний із використанням такої економічної конструкції, як іпотека. Вона служить джерелом довготермінових фінансових ресурсів і дає змогу розв'язувати ключові соціально-економічні проблеми. Відтак, соціальна спрямованість іпотечного кредитування стимулює розвиток житлової сфери через вирішення питання житлового забезпечення населення країни. Крім того, дає поштовх для активізації суміжних галузей виробництва. Не менш важливе значення іпотечних відносин у фінансовому забезпеченні малого й середнього бізнесу, аграрної сфери. При цьому суттєво посилюється роль іпотечного ринку, як важливого індикатора рівня розвитку іпотечних відносин у країні.

Незважаючи на зазначене, та в ході останніх подій, що сколихнули світ, необхідно переосмислити вплив національних іпотечних ринків на розвиток економіки країни.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Окремими аспектами іпотеки та іпотечного ринку займалися такі вітчизняні науковці, як Л. Алексеєнко, К. Борисюк,

О. Гринько, І. Кіреєв, Н. Погорельцева, Н. Рев'юк та В. Савич. Зокрема, К. Борисюк концентрує увагу на окремих сегментах ринку іпотечної нерухомості [1]. О. Гринько досліджує ресурсне забезпечення банківського іпотечного кредитування [2]. Особливості становлення іпотечного ринку в умовах трансформаційних перетворень визначає Н. Погорельцева [3]. Житлову та земельну іпотеки розглядає В. Савич [4]. Віддаючи належне існуючим дослідженням та не применшуючи їх вагомості, слід акцентувати увагу на особливостях впливу національного іпотечного ринку на розвиток економіки країни.

Метою статті є аналіз стану іпотечного ринку України та особливостей його впливу на економіку країни, розгляд основних проблем подальшого розвитку та шляхів їх подолання.

Викладення основного матеріалу. У будь-якій економічній системі налагоджене функціонування механізмів іпотечного ринку позитивно впливає на розвиток економіки загалом та окремих галузей зокрема.

В Україні за останні роки іпотечне кредитування стає все потужнішим. Інтерес до нього проявляється як у фізичних осіб, так і юридичних осіб (рис. 1).

Позитивна динаміка цього показника зумовлена збільшенням розмірів мінімальної заробітної плати, пенсій, соціальних виплат та допомог, що позначилося на посиленні попиту на кредитні ресурси. При цьому темпи зростання коливаються з кожним роком, що залежить від тенденцій на ринку нерухомості.

Основними операторами на іпотечному ринку України є комерційні банки (рис. 2). Їхня зацікавленість окресленим сегментом фінансового ринку спричинена додатковими гарантіями, що виникають у результаті забезпечення іпотечних кредитів нерухомим майном. Крім того, є можливість мінімізації ризиків неповернення боргу. За даними рис. 2. обсяг виданих іпотечних кредитів порівняно з попереднім роком є висхідним, і у 2008 році досягнув 81 384 млн. грн. Така динаміка характеризує стійке нарощування іпотечного кредитного портфеля вітчизняними банками, а темпи

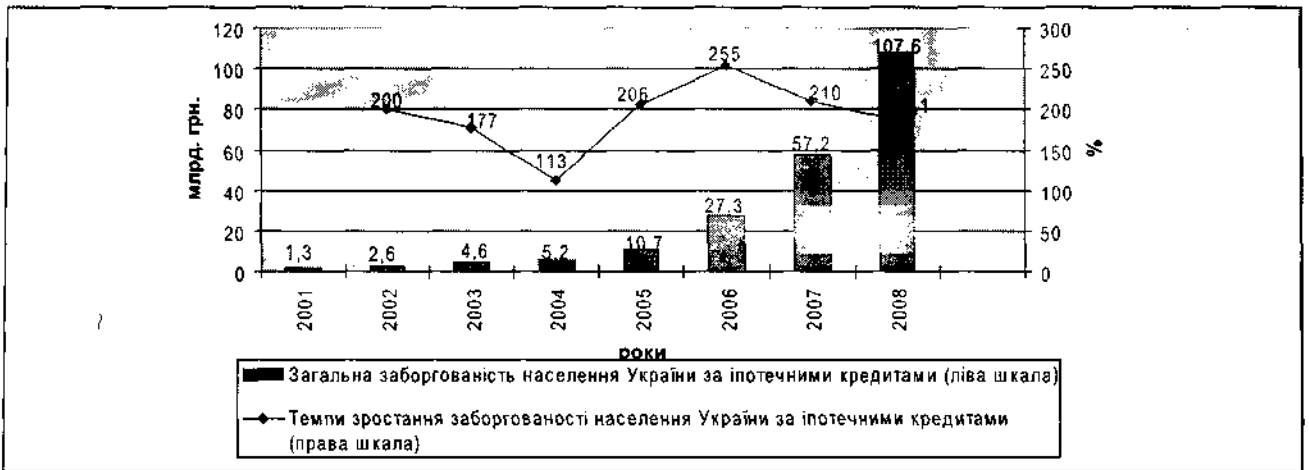


Рисунок 1. Загальна заборгованість населення України за іпотечними кредитами в 2001–2008 роках*

* Побудовано автором на основі [5].

приросту становлять подекуди більше 50%. При цьому незначною є частка іпотечних кредитів, виданих у національній валюті. У 2005 році вони становили 2680 млн. грн., а у 2008 році – зросли до 37 363 млн. грн.

Разом із тим їхня питома вага в загальній сумі кредитів, забезпечених іпотекою, щороку коливається. Так, у 2005 році вона досягла 25,6%, а наступного року зменшилася до 18,4%. Зростання її у 2007 році до 21,9% зумовлено незначним зниженням ставок у гривні й активізацією діяльності Державної іпотечної установи, створеної ще наприкінці 2004 року. Від другого кварталу 2006 року ставка рефінансування за умов, що придбає іпотечний актив Державна іпотечна установа, становила 10,9% річних, а вже в другому півріччі 2006 року – 9,9% річних за рахунок зміни облікової ставки Національного банку України з 8,5% до 8,0%. Щодо іпотечних кредитів у іноземній валюті, то їх обсяг висхідний як у абсолютних показниках (у 2005 році – 7761 млн. грн., у 2006 році – 22 044 млн. грн., у 2007 році – 40 527 млн. грн., у 2008 році – 44 021 млн. грн.), так і у відносних. На кінець 2005 року частка таких кредитів у загальній сумі ста-

новила 74,4%, а у 2008 році дещо знизилася. Окреслена диспропорція з вибору валюти кредитування пов'язана з відмінністю у кредитних ставках, що, власне, спонукає внутрішніх позичальників надавати перевагу кредитуванню за нижчими ставками в іноземній валюті.

Такий динамічний розвиток іпотечних відносин передовсім позначився на соціальній сфері в частині вирішення житлового питання, оскільки близько 1,3 млн. сімей і досі перебувають на квартирному обліку. Державні програми сприяння кредитуванню, активізація діяльності Державної іпотечної установи в контексті рефінансування комерційних банків, посилення платоспроможності населення ще більше стимулювали розвиток житлової іпотеки (рис. 3).

Упродовж 2001–2003 років швидко зростало житлове іпотечне кредитування населення з боку операторів ринку. Втім, негативні тенденції на ринку нерухомості влітку 2003 року (зростання цін на нерухомість) призвели до стагнації цього сегмента ринку. Як наслідок, темпи приросту в 2004 році становили тільки 41% порівняно із попереднім роком. Подальше нарощування житлового іпотечного портфеля –

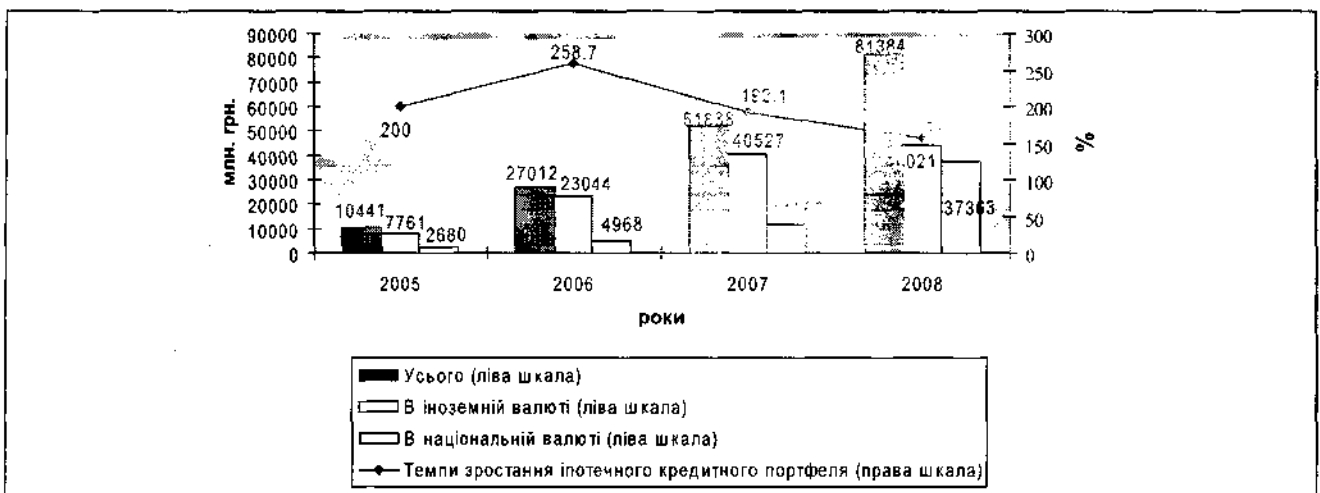


Рисунок 2. Динаміка, структура та темпи зростання іпотечного кредитного портфеля банків України в 2005–2008 роках*

* Побудовано автором на основі [6].

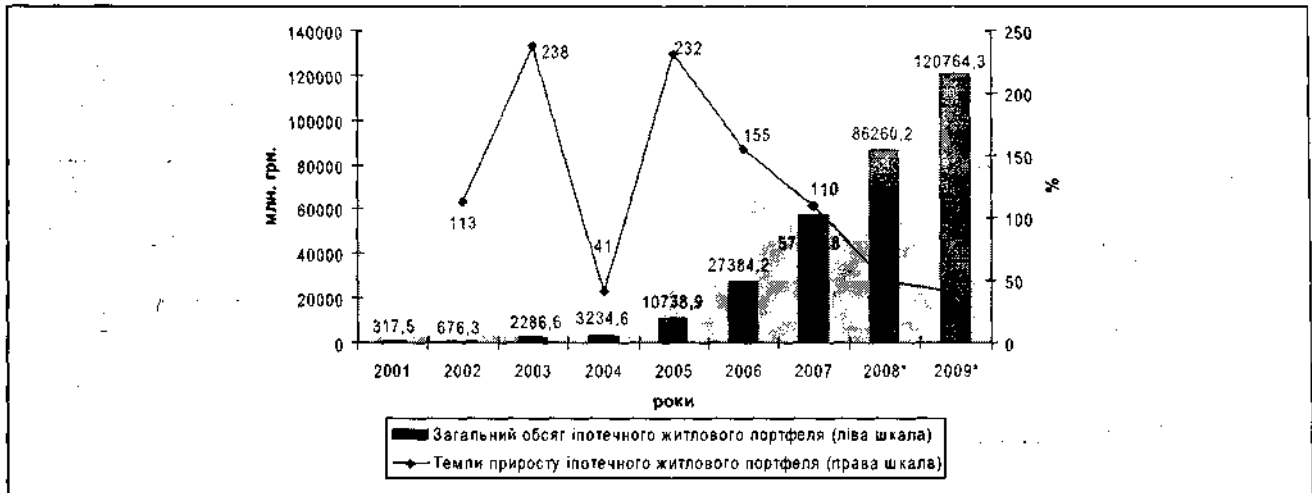


Рисунок 3. Динаміка та темпи приросту ринку іпотечного житлового кредитування України в 2001–2009 роках*

* Побудовано автором на основі [5, 7].

результат поліпшення фінансового становища населення, зростання рівня їх добробуту. Крім того, такий стрімкий розвиток ринкових процесів на ринку житлової нерухомості пояснюється високим рангом житла в ієрархії людських потреб та значним потенційним попитом, який накопичувався протягом останніх десятиліть [1, с. 47].

Незважаючи на те що динаміка ринку іпотечного житлового кредитування є висхідною, темпи його збільшення щороку спадають. Причини цього є недостатність довготермінових ресурсів у банківській системі України, надмірна валютизація ринку, проблеми з документарним підтвердженням реальності доходів населення, використання фіксованих відсоткових ставок.

Структура наданих іпотечних житлових кредитів має наступний вигляд (рис. 4).

За даними рис. 4, найбільшу питому вагу займають кредити на придбання житла під заставу. Їхня частка – від 58,4% у 2005 році – до 52,1% у 2008 році. Корпоративні взаємини окремих комерційних банків та компаній, які зай-

маються будівництвом житла, стимулюють житлове іпотечне кредитування, оскільки перетворюють звичайну банківську операцію на форму кредитування безпосередніх інвесторів із забезпеченням права вимоги за інвестиційним договором. Після завершення будівництва воно стає забезпеченим житловою іпотекою. Частка таких кредитів – незначна. Зростання відбувалося до 2006 року (15,7%), а від 2007 року воно є низхідним. Це пояснюється значними ризиками такого виду кредитування, оскільки у забудовників будь-коли можуть виникнути проблеми і житло, відповідно, не введуть в експлуатацію.

Оскільки для населення України розв'язання проблеми житлового забезпечення – першочергове, іпотечне житлове кредитування спрямоване на посилення попиту на житло зі залученням додаткових позабюджетних ресурсів і має на меті забезпечити зв'язок між вільними коштами населення, інститутів фінансово-банківської системи та реального сектору економіки. У результаті це дало поштовх розвитку супутніх галузей, таких, як нове будівництво (див. табл.), транс-

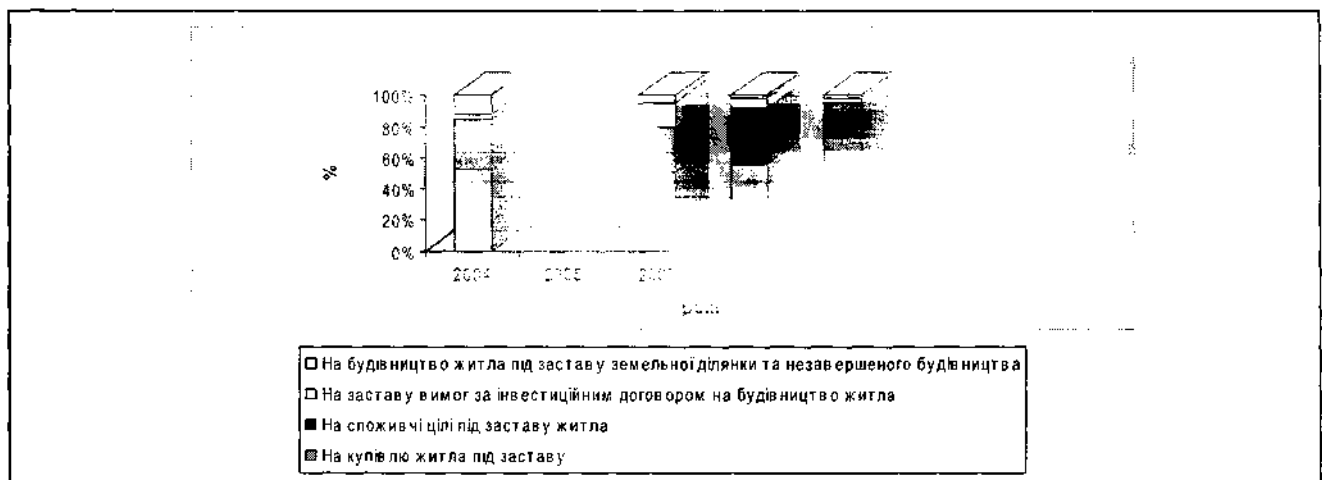


Рисунок 4. Структура іпотечних житлових кредитів України протягом 2004–2008 років*

* Побудовано автором на основі [5, 7].

МАКРОЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ СУЧАСНОЇ ЕКОНОМІКИ

Основні показники будівництва в Україні у 2000–2007 роках* (на кінець року)

№ з/п	Показники	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1	Обсяг реалізованої будівельної продукції (у фактичних цінах), млн. грн.	16049,5	19853,3	29174,1	46425,7	51482,0	71913,8	107174,9
2	Основні засоби будівництва (у фактичних цінах; на кінець року), млн. грн.	16927,0	17312,0	18256,0	20421,0	24682,0	29278,0	35845,0
3	Кількість будівельних підприємств	23124,0	24456,0	26856,0	29917,0	32521,0	35875,0	41491,0
4	Рентабельність операційної діяльності будівельних підприємств, %	3,5	1,2	2,2	2,1	2,2	3,1	2,6
5	Частка збиткових будівельних підприємств, %	37,0	38,0	36,0	34,0	34,0	32,0	32,0
6	Середньорічна кількість найманих працівників у будівництві, тис. осіб	653,0	630,5	633,6	655,7	657,9	667,9	679,2
7	Середньомісячна номінальна заробітна плата найманих працівників у будівництві, грн.	300,6	356,5	443,9	582,2	751,2	958,0	1236,3

* Побудовано автором на основі [8].

портна інфраструктура, посилило їх конкурентоспроможність, що свідчить про інвестиційне спрямування іпотеки через створення так званого мультиплікаційного ефекту. Крім того, підвищився рівень зайнятості населення саме у цих сферах – завдяки виникненню нових робочих місць.

Не менш важливою є роль іпотечного ринку для розвитку неприбуткових галузей, зокрема сільського господарства, оскільки за допомогою іпотечних відносин перерозподіляють позичковий капітал і спрямовують для розвитку аграрного комплексу, забезпечують стабільність на макrorівні. Державна цільова програма підтримки села в контексті здешевлення кредитів певною мірою поліпшила ситуацію в аграрній сфері. Зокрема, у 2001 році для розвитку галузі спрямовано 5,8 млрд. грн. із державного бюджету, у 2002 році – 6,2 млрд. грн., у 2003 році – 8,2 млрд. грн., у 2004 році – 8,9 млрд. грн. Утім, в 2007 році фінансування зменшилося до 3,9 млрд. грн. У наступному році ситуація поліпшилася, і видатки державного бюджету на стимулювання аграрної сфери становили 10 млрд. грн. Проте у зв'язку з фінансовою кризою і важким економічним становищем країни на 2009 рік заплановано фінансування агропромислового комплексу з державного бюджету лише 3,9 млрд. грн. [9].

Відтак, до напрямів розвитку земельних відносин віднесено створення системи земельного іпотечного кредитування [10]. Практику видачі цільових кредитів для придбан-

ня земельної ділянки вітчизняні банківські установи започаткували навесні 2007 року. Загальний іпотечний портфель кредитування на придбання земельної ділянки на 1 липня 2008 року становив 1,6 млрд. грн. (рис. 5).

При цьому іпотечні земельні кредити надавали на придбання тих ділянок, що не підпадали під дію мораторію, хоча і тут були порушення. Кредитували значні ділянки сільськогосподарського призначення, що використовували для будівництва.

Утім, найбільші сподівання пов'язані із залученням до вітчизняного ринку землі саме сільськогосподарських земель, загальна площа яких станом на 1 січня 2008 року становила 41 650 тис. га (рис. 6).

Для України розвиток іпотечного кредитування бізнесу в соціально-економічному плані не менш важливий, ніж житлове кредитування громадян. Особливо це важливо для малих і середніх торговельних підприємств. Найстабільнішим розвитком характерна комерційна іпотека в контексті придбання офісних, адміністративних та промислово-складських приміщень.

Відтак, ринок комерційної іпотеки діє в економічно розвинутих центрах України, особливо у Києві та Київській області. Перспективним залишається кредитування торговельних площ, попит на які щороку зростає. Щодо комерційної та промислової іпотек у інших регіонах України, то во-

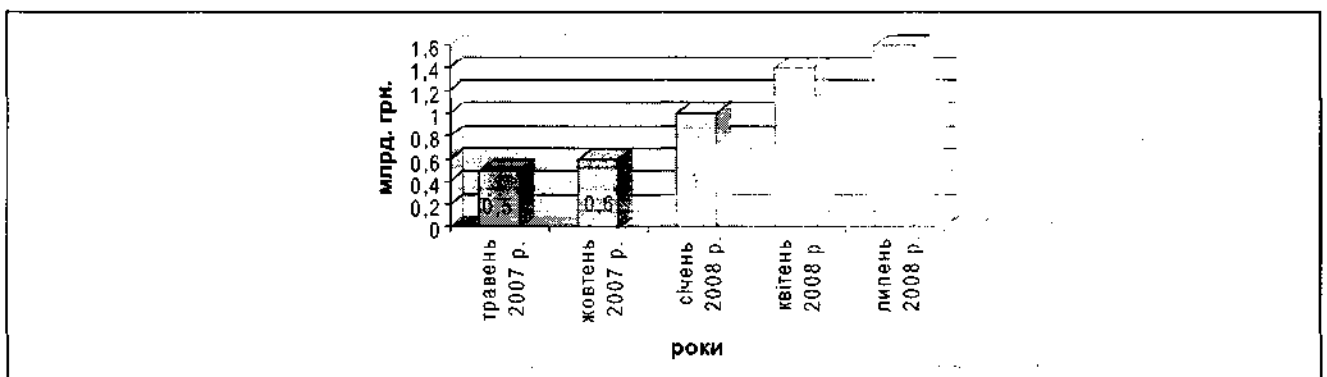


Рисунок 5. Динаміка цільового кредитування населення України на придбання земельної ділянки у 2007–2008 роках*

* Побудовано на основі [11].

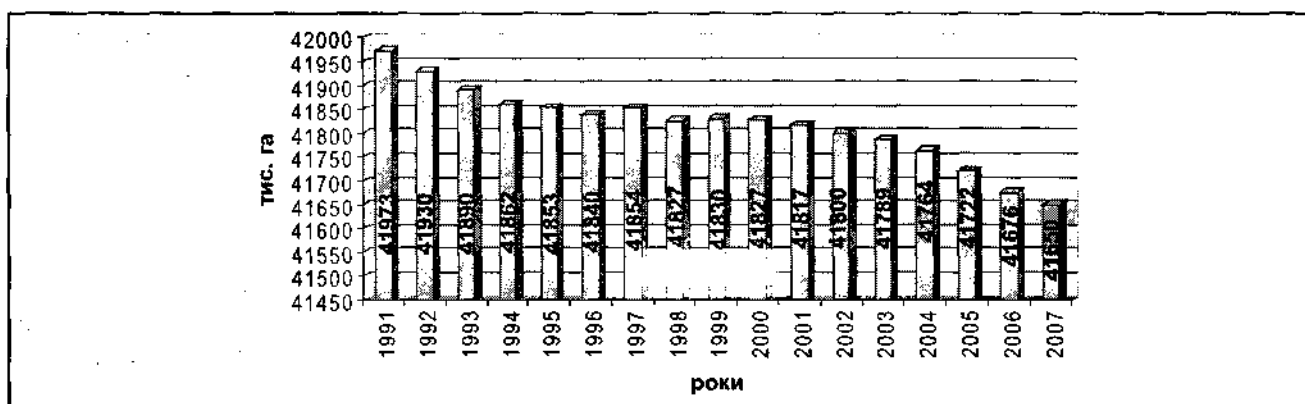


Рисунок 6. Динаміка площі сільськогосподарських угідь у 1991–2007 роках*

* Побудовано автором на основі [8].

на визначається рівнем фінансової забезпеченості потенційних покупців, чисельність яких незначна.

Внаслідок появи на іпотечному ринку Державної іпотечної установи, було рефінансовано тих операторів ринку, які підписали з нею домовленість. Так, у 2006 році обсяги рефінансування становили 21,8 млн. грн., у 2007 році – 110 млн. грн., а у 2008 році зросли до 2280 млн. грн. [5]. Крім того, це забезпечило розвиток вітчизняного ринку іпотечних фінансових інструментів, що, в свою чергу, підвищує ліквідність їх емітентів та розширює ринок цінних паперів. Хоча наприкінці 2007 року Укргазбанк уперше оголосив про емісію іпотечних облігацій загальною вартістю 50 млн. грн., а іпотечна установа другого рівня виявила намір провести емісію іпотечних облігацій на суму 1 млрд. грн., які будуть державною гарантією виданих іпотечних кредитів, інтерес потенційних інвесторів до них зростає.

Незважаючи на зазначене, у сфері іпотечних відносин назріло чимало проблем, які стримують подальший його розвиток:

- 1) криза банківської ліквідності, що унеможлиблює видачу довготермінових кредитів;
- 2) високий рівень ризиків іпотечного ринку та обмежений доступ до «довгих» дешевих ресурсів, що підвищують ціну іпотечних продуктів;
- 3) несприятливі тенденції на ринку нерухомості, стагнація житлового будівництва;
- 4) диспропорції у розвитку сегментів іпотеки та превалювання житлового сектору;
- 5) надмірна валютизація ринку;
- 6) практично відсутність вторинного іпотечного ринку та високо капіталізованих інституційних інвесторів у іпотечні цінні папери.

Можливі напрями вирішення проблем вітчизняного іпотечного кредитування:

- відновлення стабільності та ліквідності фінансово-банківського сектору, а також довіри населення до нього;
- використання механізму сек'юритизації іпотечних кредитів шляхом випуску цінних паперів, що вивільнить грошові кошти банків для подальшого кредитування;

- розвиток системи страхування іпотеки, що знизить ризики у цій сфері;
- активізація земельної іпотеки та залучення до неї земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- розробка та впровадження нових іпотечних продуктів, а також посилення фахового рівня осіб, що надають іпотечні кредити.

Висновки

Відповідно до зазначеного функціонування вітчизняного іпотечного ринку України позитивно впливає на реальний сектор економіки, торкаючись безпосередньо чи опосередковано фінансової, кредитно-грошової, бюджетної політик та банківського сектору. Однак є проблеми, які стримують подальший розвиток іпотечних відносин у країні.

Подальші наукові дослідження будуть спрямовані на вивчення зарубіжного досвіду у сфері іпотечних відносин та можливості його застосування в українських реаліях.

Література

1. Борисюк К.М. Ринки іпотечної нерухомості: стан та проблеми розвитку / К.М. Борисюк // Ринки цінних паперів України. – 2006. – №9–10. – С. 45–50.
2. Гринько О. Ресурсне забезпечення банківського іпотечного кредитування (питання теорії, методики, практики): [м-я] / Олена Гринько. – Сев-ль: Сев НТУ, 2006. – 273 с.
3. Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці / Н. Погорельцева // Банківська справа. – 2006. – №3. – С. 26–38.
4. Савич В. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку: [м-я] / Василь Савич. – Івано-Франківськ. ІМЕ «Галицька академія», 2006. – 552 с.
5. Стан і тенденції розвитку іпотечного фінансування [Третій міжнародний інвестиційний конгрес страхової еліти, 18–19 червня 2008 р., м. Київ] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/>.
6. Бюлетень НБУ. – 2008. – № 2. – С. 166–167.
7. Юшко І. Г. Іпотечний та житловий ринок з точки зору первинних кредиторів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/>.
8. Державний комітет статистики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.

МАКРОЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ СУЧАСНОЇ ЕКОНОМІКИ

9. Міністерство аграрної політики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minagro.gov.ua/page/?7134>. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2982-15>.
10. Закон України «Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року» від 18.10.2005 за № 2982-IV
11. Гриньков Д. Надел не удел / Д. Гриньков // Бізнес. – 2008. – №33 (812). – С. 38–42.
-