

УДК 336

ПРІОРИТЕТИ НАЦІОНАЛЬНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ІНТЕГРАЦІЇ ДО МІЖНАРОДНОГО ПРОСТОРУ

Алексєєнко Л.М., д.е.н., професор

Лацик Г.М., аспірант

Тернопільський національний економічний університет

У статті проведено сегментарний аналіз іпотечного кредитування в Україні. Визначено індекс якості іпотечного ринку для розвинутих країн та країн, що розвиваються. Обґрунтовано ключові проблеми формування та подальшого розвитку національних іпотечних відносин в Україні та окреслено можливі шляхи їх подолання в контексті інтеграції України до міжнародного простору.

Ключові слова: іпотечні відносини, іпотечний ринок, індекс якості, житлова іпотека, критерії оцінки.

Постановка проблеми. Міжнародні економічні процеси обумовлюють трансформацію соціально-економічних відносин та напрями розвитку держав, вдосконалення інституційної структури та розширення інфраструктури ринків, диференціацію форм власності, поглиблення соціальної нерівності та посилення потреби в інвестиційних ресурсах. Як наслідок, все більше уваги приділяється іпотеці, котра зумовлює структурні зрушення економічних систем, їхнє наповнення достатніми фінансовими вливаннями через мультиплікаційний ефект і, тим самим, забезпечує стає економічне зростання. При цьому чільне місце у зазначених перетвореннях займає іпотечний ринок, що перерозподіляє вільні грошові кошти населення і спрямовує їх для вирішення важливих соціально-економічних проблем.

Враховуючи зміну кон'юнктури макроекономічного розвитку України та тенденції щодо глобалізації й інтеграції до міжнародного простору, постала

потреба пошуку нової доктрини економічного поступу, що ґрунтується на виявленні та вирішенні найважливіших питань, до яких відносять також забезпечення пріоритетності національного іпотечного кредитування в країні.

Аналіз досліджень та публікацій. Окремими аспектами іпотеки та іпотечного ринку займалися такі вітчизняні науковці як: К. Борисюк, О. Гринько, І. Кіреєв, М. Крупка, 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 пошуку можливих шляхів вирішення проблем формування і забезпечення подальшого розвитку іпотечних відносин в Україні в умовах інтеграції до міжнародного простору.

Метою статті є проведення сегментарного аналізу іпотечного кредитування в Україні, визначення індексу якості іпотечного ринку для розвинутих країн та країн, що розвиваються, обґрунтування основних проблем розвитку іпотечних відносин та шляхів їхнього вирішення.

Виклад 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 інтерес до іпотечного кредитування проявлявся 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 позначилось на посиленні попиту на кредитні ресурси. При цьому темпи зростання коливаються з кожним роком, що залежить від тенденцій на ринку нерухомості та кон'юнктурі міжнародних ринків капіталу.

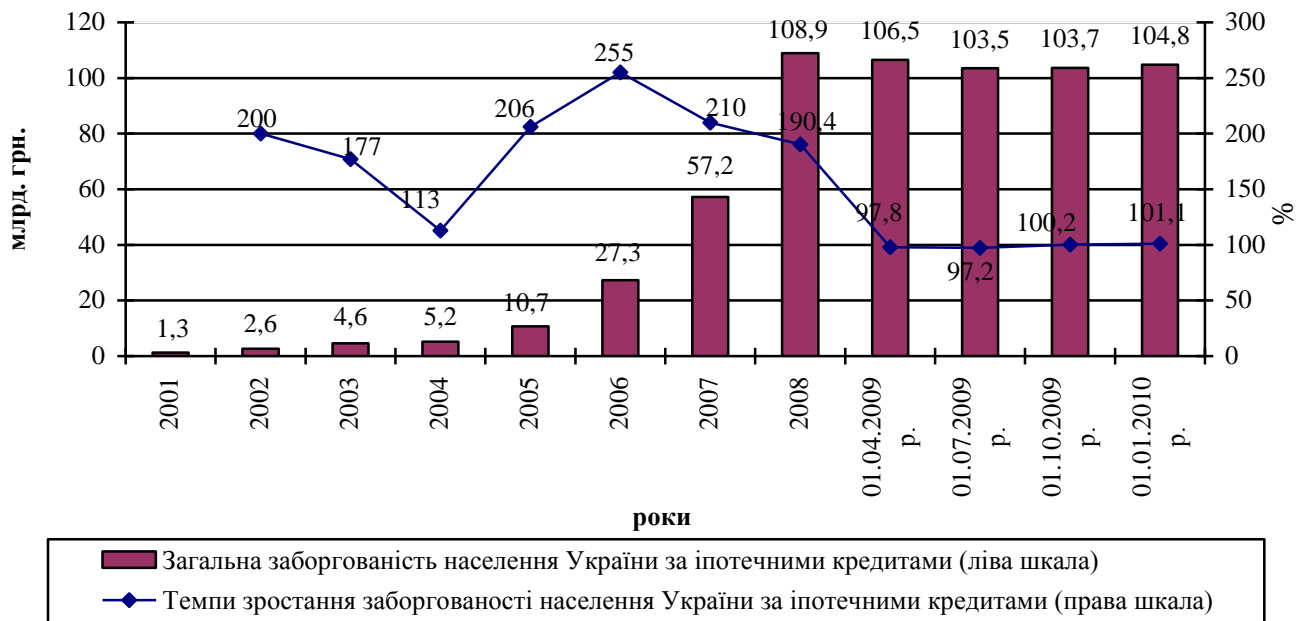


Рис. 1. Загальна заборгованість населення України за іпотечними кредитами у 2001–2009 рр.*

* Розроблено автором на основі [5; 6; 8; 9].

Державні програми сприяння кредитуванню, активізація діяльності Державної іпотечної установи в контексті рефінансування банківських установ, посилення платоспроможності населення ще більше стимулювали розвиток житлової іпотеки (рис. 2).

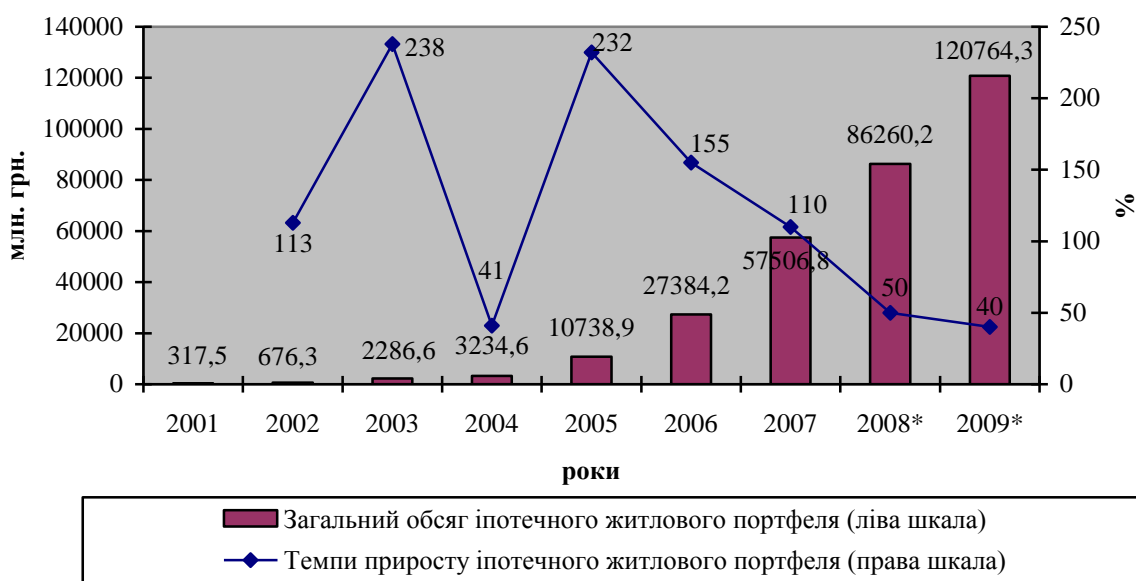


Рис. 2. Динаміка та темпи приросту іпотечного житлового кредитування України у 2001-2009 рр.**

** Розроблено автором на основі [5;7].

Упродовж 2001–2003 рр. житлове іпотечне кредитування населення швидко зростало зі сторони операторів ринку (банків). Утім, негативні тенденції на ринку нерухомості влітку 2003 р. (зростання цін на нерухомість) призвели до стагнації цього сегмента ринку. Як наслідок, темпи приросту в 2004 р. становили тільки 41% порівняно із попереднім роком. Подальше нарощування житлового іпотечного портфеля – 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, 47].

Незважаючи на те, що динаміка ринку іпотечного житлового кредитування є висхідною, темпи його збільшення щороку спадають у зв'язку із недостатністю довготермінових ресурсів у банківській системі України, надмірною валютизацією ринку, проблемами з документарним підтвердженням реальності доходів населення, використання фіксованих відсоткових ставок. Структура наданих іпотечних житлових кредитів має наступний вигляд (рис. 3).

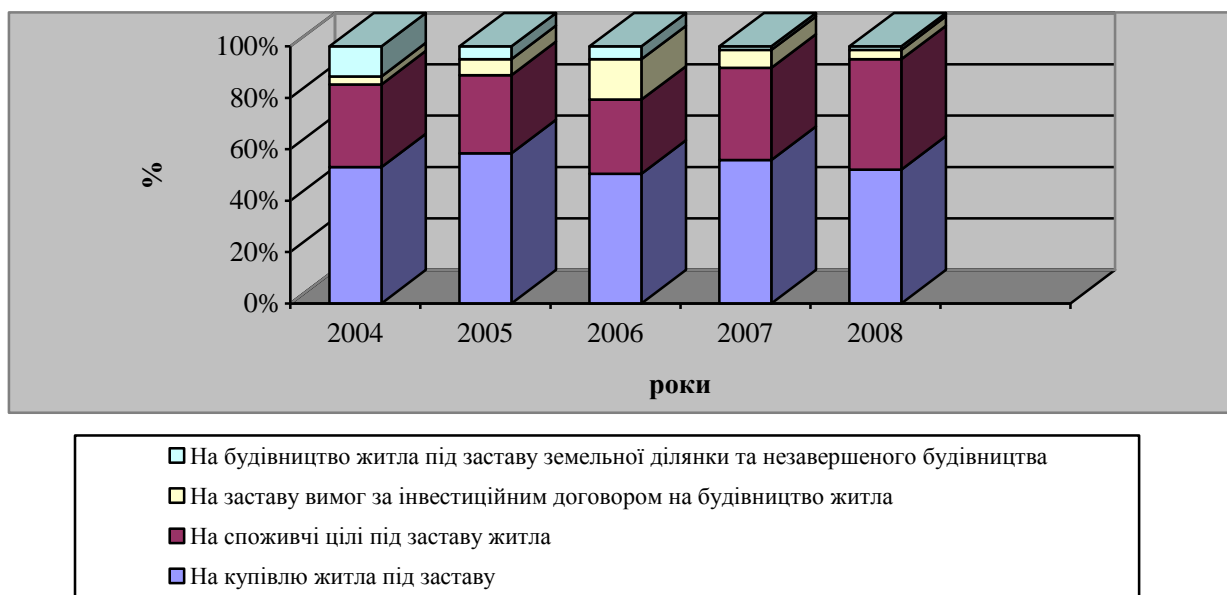


Рис. 3. Структура іпотечних житлових кредитів України протягом 2004–2008 рр.*

* Розроблено автором на основі [5;7].

* Прогноз Української національної іпотечної асоціації

За даними рис. 3, найбільшу питому вагу займають кредити на придбання житла під заставу. Їх частка – від 58,4% у 2005 р. до 52,1% у 2008 р. Станом на 1.07.2009 р. цей показник становив уже 51,2%, що зумовлено наслідками світової економічної та фінансової кризи ліквідності 2007–2010 рр. Корпоративні взаємини окремих банківських установ та компаній, які займаються 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 р. (15,7%), а від 2007 р. і досі 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 вирішення 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 (табл. 1), транспортна 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.

Іпотечні відносини в Україні охоплюють також і неприбуткові галузі, зокрема сільське господарство, шляхом перерозподілу спрямовування позичкового капіталу для розвитку аграрного комплексу, забезпечення стабільності на макрорівні. Державна цільова програма підтримки села в контексті здешевлення кредитів певною мірою поліпшила ситуацію в аграрній сфері.

Основні показники будівництва в Україні у 2000–2007 рр.*

(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

* Складено автором на основі [10].

Зокрема, у 2001 р. для розвитку галузі спрямовано 5,8 млрд. грн. із державного бюджету, у 2002 р. – 6,2 млрд. грн., у 2004 р. – 8,9 млрд. грн., а в 2007 р. фінансування зменшилось до 3,9 млрд. грн. Наступного року видатки державного бюджету на стимулювання аграрної сфери збільшилися і становили 10 млрд. грн. Проте у зв'язку з фінансовою кризою і важким економічним становищем країни на 2009 р. заплановано фінансування агропромислового комплексу з державного бюджету у розмірі 3,9 млрд. грн. [11]. Відтак, до напрямів розвитку земельних відносин віднесено створення системи земельного іпотечного кредитування [12].

Практику видачі цільових кредитів для придбання земельної ділянки вітчизняні банківські установи започаткували навесні 2007 р. Загальний

іпотечний кредитний портфель на придбання земельної ділянки на 1 липня 2008 р. становив 1,6 млрд. грн. (рис. 4).

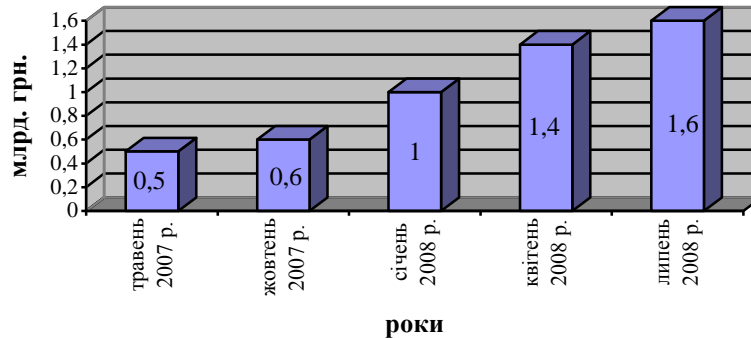


Рис. 4. Динаміка цільового кредитування населення України на придбання земельної ділянки у 2007-2008 рр.*

* Розроблено автором на основі [13].

При цьому іпотечні земельні кредити надавалися на придбання тих ділянок, що не підпадали під дію мораторію, хоча і тут були порушення, оскільки кредитувалися значні ділянки сільськогосподарського призначення, що використовувалися для будівництва. Утім, найбільші сподівання в контексті подальшого розвитку іпотечних відносин пов'язані із залученням до вітчизняного ринку землі саме сільськогосподарських земель, загальна площа яких станом на 1.01.2008 р. становила 41650 тис. га [11].

Щодо такого сегмента іпотечного ринку України як комерційна іпотека, то найстабільнішим розвитком вона характерна в частині придбання офісних, адміністративних та промислово-складських приміщень. Відтак, ринок комерційної іпотеки діє в економічно розвинутих центрах України, особливо у м. Києві та Київській області. Перспективним залишається кредитування торговельних площ, попит на які щороку зростає. Щодо комерційної та промислової іпотек у інших регіонах України, то вона визначається рівнем фінансової забезпеченості потенційних покупців, чисельність яких незначна.

Внаслідок появи на національному іпотечному ринку Державної іпотечної установи, покладено основу формування дворівневої моделі іпотечних відносин. Зокрема, зазначеною установою рефінансовано тих

операторів ринку, які підписали з нею домовленість. Так, у 2006 р. обсяги рефінансування склали 21,8 млн. грн., 2007 р. – 110 млн. грн., а у 2008 р. зросли до 2280 млн. грн. [5]. Крім того, це забезпечило розвиток вітчизняного ринку іпотечних фінансових інструментів, що, в свою чергу, підвищує ліквідність їхніх емітентів та розширює ринок цінних паперів.

Незважаючи на позитивні зрушення у становленні та функціонуванні іпотечного ринку України у розрізі сегментів, він залишається далеким від належного. Так, одним із індикаторів ступеня розвитку іпотечного ринку в країні виступає питома вага іпотечного кредитного портфеля в загальному кредитному портфелі банківських установ. В Україні цей показник відображає тенденцію до зростання, однак і надалі залишається незначним. При цьому, темпи зростання питомої ваги іпотечного кредитного портфеля в загальному кредитному портфелі банків у 2005–2008 рр., навпаки, зменшувалися із 1,5 раза у 2006 р. до 0,9 раза – у 2008 р. (рис. 5).

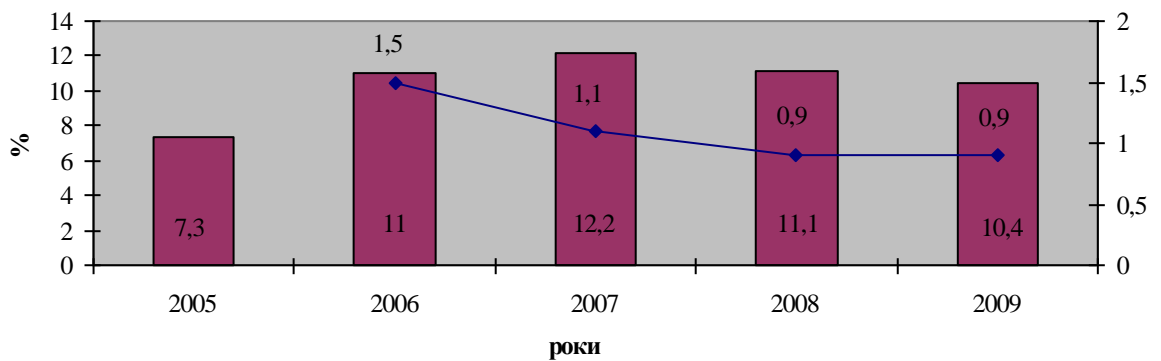


Рис. 5. Співвідношення портфеля іпотечних кредитів до загального кредитного портфеля комерційних банків України у 2005–2009 рр.*

* Розроблено на основі [8; 9].

Крім того, рівень розвитку іпотечних відносин в країні визначають на основі індексу якості іпотечного ринку. Для країн, що розвиваються, його визначають за формулою:

$$RE_i = GDP_i \cdot 0,45 \left(\frac{GDH_i}{20000} \right)^{\frac{1}{3}}, \quad (1)$$

де RE_i – вартість іпотечних трансакцій країни;

GDP_i – валовий внутрішній продукт;

GDP_i – валовий внутрішній продукт на душу населення [14, 807].

Для розвинутих країн індекс якості (рівня розвитку) іпотечного ринку розраховують за наступною формулою:

$$RE_i = GDP_i \cdot 0,45 \cdot \quad (2)$$

Параметри обрахунку рівня розвитку іпотечного ринку розвинутих країн та країн, що розвиваються, за формулами 1 і 2 відображено в табл. 2.

Таблиця 2

Індекс якості іпотечного ринку деяких країн у 2008 р.*

№ з/п	Назва країни	Обсяг валового внутрішнього продукту, млн. дол. США	Обсяг валового внутрішнього продукту на душу населення, млн. дол. США	Вартість іпотечних трансакцій, RE_i
<i>для розвинутих країн</i>				
1.	США	14264600,0	–	6419070,0
2.	Японія	4354368,0	–	1959466,0
3.	Німеччина	2910490,0	–	1309721,0
4.	Росія	2260907,0	–	1017408,0
5.	Великобританія	2230549,0	–	1003747,0
6.	Франція	2130383,0	–	958672,4
7.	Італія	18145,0	–	8165,25
<i>для країн, що розвиваються</i>				
1.	Польща	666052,0	17,560	28700,24
2.	Румунія	270330,0	12,698	10455,43
3.	Чехія	262169,0	25,755	12835,25
4.	Словаччина	119268,0	22,242	5560,55
5.	Угорщина	196074,0	19,830	8798,259
6.	Білорусія	118875,0	12,344	4554,545
7.	Болгарія	93569,0	12,372	3587,686
8.	Україна	336851,0	7,634	10995,74

* Складено автором на основі [15].

За даними табл. 2, можна прослідкувати структуру світового іпотечного ринку. Найбільшу питому вагу займає іпотечне кредитування США – понад 6,4

трлн. дол. США. Друге місце займає Японія (2 трлн. дол. США), тоді як частка Німеччини становить 1,3 трлн. дол. США. Україна займає незначну питому вагу світового іпотечного ринку – майже 11 млрд. дол. США.

Ще одним критерієм, за яким проводиться порівняння рівня розвитку іпотечних відносин економічних систем є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до валового внутрішнього продукту (рівень заборгованості за іпотечним кредитуванням до валового внутрішнього продукту). Відповідно до нього розрізняють наступні види іпотечних ринків:

- нерозвинутий (частка у валовому внутрішньому продукту становить менше 5%);
- фрагментарний (від 5% до 10%);
- розвинутий (менше 15%);
- добре інтегрований (15-20%);
- передовий (понад 50%).

За цим критерієм іпотечний ринок України належить до фрагментарних ринків, позаяк його обсяг не перевищує 9% валового внутрішнього продукту.

Резюмуючи вищевикладене, можна зазначити, що у сфері іпотечних відносин назріло чимало проблем, які стримують їх формування та забезпечення пріоритетів подальшого розвитку, зокрема:

- 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 сектора;
- 5) надмірна валютизація ринку;
- 6) практично відсутність вторинного іпотечного ринку та висококапіталізованих інституційних інвесторів у іпотечні цінні папери.

Можливі напрями вирішення окреслених проблем вітчизняного іпотечного кредитування можуть бути наступні:

– відновлення стабільності та ліквідності фінансово-банківського сектору, а також довіри населення до нього (при цьому слід відійти від механізму зовнішніх запозичень, замінивши їх внутрішніми ресурсами);

– розробка пакетів програм із реструктуризації виплати заборгованості за виданими іпотечними кредитами;

– удосконалення інструментарію регулювання ліквідності комерційних банків та структуризації збільшення грошової пропозиції, зокрема – через формування сегменту „довгих грошей” шляхом створення спеціалізованих інвестиційних банків та запровадження спеціальних правил інвестиційного кредитування;

– 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.

Історія доводить, що для будь-якої держави, нації, серйозне потрясіння чи глобальна криза були не лише загрозою, а й можливістю швидких і кардинальних змін, нагодою позбутися всього застарілого та неефективного, шансом вийти на принципово новий, вищий рівень розвитку.

Висновки. На основі проведеного дослідження можливо сформулювати наступні висновки:

по-перше, в Україні закладено підґрунтя для розвитку іпотечних відносин. Для цього розроблено нормативно-правове забезпечення, сформована інституційна структура, постійно зростає попит на іпотечні продукти. Зокрема, починаючи з 2001 року динамічними темпами зростає заборгованість населення

за іпотечними кредитами в контексті придбання житла та комерційної нерухомості. Дещо нижчі темпи росту виробничої іпотеки, а розвиток земельної призупинено дією мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Утворено Державну іпотечну установу, що стимулює розвиток ринку іпотечних цінних паперів та рефінансування банківських установ, що видають іпотечні кредити.

По-друге, розроблено критерії порівняння рівня розвитку іпотечних відносин країн: питома вага іпотечного кредитного портфеля в загальному кредитному портфелі банківських установ, індекс якості іпотечного ринку, рівень заборгованості за іпотечним кредитуванням до валового внутрішнього продукту тощо. Відповідно до них, іпотечний ринок України поступається у розвитку не лише розвинутим країнам, а й тим, що розвиваються.

По-третє, враховуючи всі позитивні зрушення у сфері іпотечних відносин, слід відмітити, що вони далекі від досконалих. Існує чимало проблем, котрі стримують їх формування та подальше вдосконалення, а саме: криза банківської ліквідності, що унеможлиблює видачу довготермінових кредитів; високий рівень ризиків іпотечного ринку та обмежений доступ до “довгих” дешевих ресурсів, що підвищують ціну іпотечних продуктів; несприятливі тенденції на ринку нерухомості, стагнація житлового будівництва; диспропорції у розвитку сегментів іпотеки та превалювання житлового сектора; надмірна валютизація ринку; практично відсутність вторинного іпотечного ринку та висококапіталізованих інституційних інвесторів у іпотечні цінні папери.

Для їхнього вирішення необхідно здійснити низку заходів для зміцнення фінансово-банківської системи та стабілізації економіки країни загалом, що поверне інституційних інвесторів на іпотечний ринок, поверне довіру населення до кредитно-банківської системи та забезпечить залучення до іпотечного кредитування внутрішніх інвесторів, відновить активність ринку нерухомості та можливість вирішення громадянами України частини своїх

соціально-економічних проблем. Ці фактори необхідно врахувати в контексті інтеграції України до міжнародного простору.

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

Література:

1. Борисюк К. Ринок іпотечної нерухомості: стан та проблеми розвитку / К. Борисюк // Ринок цінних паперів України. – 2006. – № 9–10. – С. 45–50.
2. Гринько О. Ресурсне забезпечення банківського іпотечного кредитування (питання теорії, методики, практики): [м-я] / О. 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. Річний звіт Української національної іпотечної асоціації 2009 р. [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/filearea/File/UNIA%20Annual%20Report%202009.pdf>. – Назва з екрану.
7. Юшко І. Іпотечний та житловий ринок з точки зору первинних кредиторів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/>.
8. Бюлетень Національного банку України. – 2008. – № 2. – С. 166–167.
9. Бюлетень Національного банку України. – 2010. – № 2. – 198 с.
10. Державний комітет статистики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.

11. Міністерство аграрної політики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minagro.gov.ua/page/?7134>.
12. Закон України “Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року” від 18.10.2005 за № 2982-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2982-15>.
13. Гриньков Д. Надел не удел / Д. Гриньков // Бізнес. – 2008. – №33 (812). – С. 38–42.
14. Співак Р. Сучасний стан і тенденції розвитку світового ринку нерухомості та іпотечного кредитування: [збірник научних трудов]. – Донецьк: Дон НУ, 2008. – 1342 с.
15. Report for Selected Countries and Subjects [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2009/01/weodata/weorept.aspx> – офіційний сайт Міжнародного валютного фонду.

The article carried segmental analysis of mortgage lending in Ukraine. Defined as the mortgage market index for developed countries and developing countries. Substantiated the key problems of formation and further development of mortgage relations in Ukraine and outlined possible ways to overcome them in the context of Ukraine's integration into the international space.

PRIORITIES OF NATIONAL MORTGAGE CREDITING ARE IN THE CONDITIONS OF INTEGRATION TO INTERNATIONAL SPACE

Keywords: mortgage relations, mortgage market, index of quality, housing mortgage, criteria of estimation.

Latsik Galina Mironowna

graduate student of department of finances of subjects of menage and insurance of the Ternopol national **economic** university

В статті проведено сегментарний аналіз іпотечного кредитування в Україні. Определенно индекс качества ипотечного рынка для развитых стран и стран, которые развиваются. Обоснованно ключевые проблемы формирования и последующего развития национальных ипотечных отношений в Украине и очерченно возможные пути их преодоления в контексте интеграции Украины к международному пространству.

ПРИОРИТЕТЫ НАЦИОНАЛЬНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ИНТЕГРАЦИИ К МЕЖДУНАРОДНОМУ ПРОСТРАНСТВУ

Ключевые слова: ипотечные отношения, ипотечный рынок, индекс качества, жилищная ипотека, критерии оценки.

Лацык Галина Мироновна

аспирант кафедры финансов субъектов ведения хозяйства и страхования Тернопольского национального **экономического** университета

Науковий керівник: Алексеєнко Людмила Михайлівна, д.е.н., професор кафедри фінансів суб'єктів господарювання і страхування Тернопільського національного економічного університету

Адреса:

м. Тернопіль, вул. Львівська 1, 79.

Тел: 8 (067) 1021144

Е-mail: sersks@ukr.net

Адрес:

м. Тернополь, ул. Львовская 1, 79.

Тел: 8 (067) 1021144

Е-маил: sersks@ukr.net