

ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ У ПОСТКРИЗОВИЙ ПЕРІОД

Детермінантою соціально-економічного зростання є стійкий ефективно функціонуючий іпотечний ринок, спроможний забезпечити зміцнення інвестиційного потенціалу економіки, капіталізацію галузей промисловості, диверсифікацію фінансових ресурсів та реалізацію житлової доктрини розвитку держави. Водночас посилення інфляційних процесів і політичної нестабільності в Україні, а також поглиблення економічної кризи 2008 р., зумовили зменшення обсягів іпотечного кредитування, зростання кредитних ставок, збільшення кількості проблемних кредитів. Зокрема, за станом на 01.01.2010 р. у структурі кредитного портфеля банків України у 3,88 рази збільшилася частка проблемних кредитів [1]. В абсолютних показниках найбільше зростання згаданих кредитів відбулося упродовж 2006–2009 рр. – із 4,5 до 69,9 млрд. грн.

Подібні прояви кризи ліквідності банківського сектора спостерігалися і в інших країнах. Так, у США обсяги проблемних активів на банківських балансах сягають 2 трлн. дол. США, в Іспанії – 4,5 млрд. євро, у Росії – 70 млрд. дол. США. У Німеччині обсяги „токсичних” цінних паперів становлять 230 млрд. євро. За прогнозами фахівців, загалом за наслідками рецесії в 2010 р. сума неповернутих кредитів досягне 170 млрд. євро [2, с. 19–22].

Функціонування вітчизняного іпотечного ринку у посткризовий період характеризується поступовим збільшенням кількості його операторів. Зокрема, за станом на 01.01.2009 р. іпотечні кредити надавали 90 банків, за станом на 01.01.2010 р. – 7 банків, тоді як за станом на 01.04.2010 р. – 16. При цьому зросли вартість іпотечних кредитів і розмір першого внеску, скоротилися терміни кредитування (табл. 1).

Таблиця 1

Основні умови надання іпотечних житлових кредитів операторами іпотечного ринку*

№ з/п	Назва банку	Мінімальна відсоткова ставка у гривні, %	Термін, роки	Розмір першого внеску, %	Одноразова комісія, %	Щомісячна комісія, %
1.	ПАТ АКБ „Аркада”	15-23	15-20	30-70	0,75	–

2.	АТ БМ Банк	25,0	10	50	0,3–1	–
3.	Державний ощадний банк України	22,0	20	50	1,0	–
4.	ПАТ „Державний експортно-імпорتنний банк України”	28,0	10	40	1,2	–
5.	ПАТ КБ Приватбанк	26,64	20	30	3,0	–
6.	АТ „Піреус Банк МКБ”	23,5	20	50	2,0	–
7.	ПАТ БТА Банк	16,5	4	50	2,0	–
8.	ПАТ Індекс Банк	25,5	10	50	1,0	–
9.	ПАТ Кредитпромбанк	20,0	30	25	1,0	–
10.	ПАТ Кредобанк	23,5	15	50	1,5	–
11.	ПАТ АБ Укргазбанк	23–25	1–5	50	1,0	–
12.	ПАТ Укрсиббанк	15,0	1	50	0,5	–
13.	ПАТ Укрсоцбанк	29,25	20	40	0,99	–
14.	ПАТ Банк Форум	24,5	15	50	2,0	–
15.	ПАТ Фольксбанк	11–19,99	15	40	1–1,99	0–0,5
16.	Universal Bank	23,5	15	50	1,5	0,1

* Складено автором на основі [3].

Вважаємо, що у контексті забезпечення посткризового розвитку національної іпотеки та формування конкурентних переваг вітчизняних іпотечних продуктів на іпотечному ринку доцільно застосувати синергетичний підхід, котрий передбачає вирішення комплексу теоретичних і практичних завдань, основними з яких є: розроблення теоретико-методологічних засад функціонування іпотечного ринку на основі принципів самоорганізації, відкритості, нерівноважності та нелінійності; пошук джерел й алокація економічних, інформаційних і технічних ресурсів для підвищення конкурентоспроможності наявних та розроблення й використання новітніх фінансових інструментів на іпотечному ринку; підготовка спеціалістів, котрі б забезпечили вирішення комплексу завдань в умовах синергетичного розвитку іпотечної системи України. Очікуваний системно-енергетичний ефект на іпотечному ринку визначатиметься посиленням потоків іпотечних ресурсів, збільшенням обсягу та кількості виданих іпотечних кредитів, зростанням площі введеного в експлуатацію житла за рахунок іпотеки, капіталізацією вторинного іпотечного ринку.

Література

1. Асоціація українських банків: підсумки діяльності комерційних банків України за 2009 р. та завдання на 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://aub.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=155&menu=119&Itemid=113. – Назва з екрану.
2. Барановський О. Проблемні банки: виявлення й лікування / О. Барановський // Вісник Національного банку України. – 2009. – № 11. – С. 18–31.
3. Аналітичний звіт Української національної іпотечної асоціації за I квартал 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.finrep.kiev.ua/download/unia_analytical_report_1q_2010.pdf. – Назва з екрану.