

УДК 336.774

Андрушків Т.

КРИЗА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇЇ ПОДОЛАННЯ

Досліджено сучасний стан іпотечного ринку України та вплив на нього кризових процесів. Визначено й проаналізовано основні фактори, що стримують зростання цього ринку, окреслено можливі шляхи становлення даного ринкового сегмента.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечний ринок, інвестиції, економічна криза, іпотечна криза, платоспроможність.

Іпотечний ринок у країнах із ринковою економікою займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки. Іпотечне кредитування – це ефективний механізм, спроможний інтегрувати ринки нерухомості, фінансових послуг, фондовий ринок та ряд суміжних ринків, трансформувати приватні заощадження в інвестиційні ресурси, активізувати споживчий попит, згладжувати кон'юнктурні коливання і стабілізувати ринки, забезпечувати надійність та ліквідність інвестиційних вкладень у реальний сектор економіки, сприяти розв'язанню низки актуальних соціально-економічних проблем суспільства та стійкому економічному зростанню.

Розвиток ринкових відносин обумовив необхідність виникнення в економіці нашої країни іпотечного кредитування. Для України розбудова іпотечного ринку є важливим й актуальним завданням на шляху виходу з фінансової кризи, подальшого реформування економіки і створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою та інституціональними складовими. При цьому розвиток іпотечного ринку допоможе розв'язати економічні проблеми активізації та ефективного використання фінансових ресурсів, а також вирішити соціальні завдання щодо залучення різних соціальних верств населення задля задоволення своїх потреб, через механізм фінансового ринку. Це визначає необхідність розроблення і реалізації державної програми забезпечення в Україні даних процесів, їх теоретичне обґрунтування з урахуванням особливостей національної економіки і загальносвітових тенденцій у розвитку іпотечного кредитування.

Окремим аспектам складної і багатопланової проблеми іпотечного кредитування присвячено праці провідних вітчизняних та зарубіжних економістів і фінансистів. Постійно приділяють значну увагу іпотечному кредитуванню такі вітчизняні дослідники, як В. Валентинов, О. Євтух,

М. Дем'яненко, Т. Ковальчук, В. Кравченко, С. Кручок, В. Лагутін, Б. Луців, І. Лютий, А. Мороз, О. Онищенко, К. Паливода, А. Пересада, В. Поляченко, І. Пучковська, В. Радченко, П. Саблук, М. Савлук, С. Юргелевич, а також іноземні вчені Б. Батлер, І. Бернард, Л. Гітман, Ф. Мишкін, Р. Міллер, Д. Ван Хуз, Р. Страйк, Т. Стейнметц, Ф. Фабоці й ін.

Разом із тим у працях вітчизняних і зарубіжних вчених низка важливих питань теоретико-методологічного й практичного спрямування розвитку іпотечного кредитування залишаються розглянутими не сповна, при цьому частина з них не враховує впливу світової фінансової кризи на іпотечний ринок.

У статті проаналізовані чинники, що впливають на розвиток іпотечного ринку України, внаслідок сукупності причин, пов'язаних зі світовою економічною кризою та внутрішніми проблемами нашої країни. Також викладені пропозиції щодо швидкого становлення даного ринку та подальшого вдосконалення іпотечних відносин у країні.

Метою даної роботи є дослідження й аналіз ситуації функціонування в Україні іпотечного ринку в умовах економічної кризи, визначення проблем, характерних для іпотечного ринку сьогодні, та окреслення можливих шляхів їх розв'язання.

Виникнення фінансової кризи в багатьох розвинених країнах світу призвело до дестабілізації важливих економічних процесів, що, своєю чергою, спричинило гальмування розвитку всіх галузей народного господарства. Фінансова криза значною мірою зачепила й українську економіку, і наслідки цього вже помітні. Першим їх відчуло населення України, оскільки вони проявилися безпосередньо у:

- ✓ повній або тимчасовій втраті місця роботи;
- ✓ зниженні власних доходів;
- ✓ зменшенні витрат;
- ✓ зниженні платоспроможності.

Погіршення фінансового стану населення значною мірою відчули комерційні банки, що особливо стосується повернення коштів за виданими іпотечними кредитами. Деякі комерційні банки в односторонньому порядку почали підвищувати відсотки за іпотечним кредитом для збільшення своїх доходів. Але фактичне зниження платоспроможності населення зменшує можливість позичальників сплачувати кредити за раніше встановленими відсотками, і така зміна відсоткових ставок призводить до ще більшого загострення ситуації.

Найгострішою проблемою в цьому аспекті є практично відсутність в Україні довготермінового кредитування банками населення. Банки прагнуть без ризику обертати короткотермінові засоби. Заважає наявність великої кількості ризиків для кредиторів, які працюватимуть за програмою іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості. Нині банки фінансують операції іпотечного кредитування в основному за рахунок де-

позитив фізичних осіб, термін яких не перевищує трьох років, а іпотечні кредити надають тільки від трьох років. Окрім того, конкуренція спонукає збільшувати депозитні відсоткові ставки. Все це збільшує процентні ризики та зменшує ліквідність банку.

Завищення вартості кредитів, що їх надають, значною мірою зумовлене: високою ціною залучених ресурсів; зростанням інфляції та зниженням ринкової вартості застави; несвоєчасним виконанням кредитних зобов'язань; ризиками, пов'язаними з правовими і судовими складнощами при відчуженні житла-предмета застави, а також із проблематичним виселенням боржника та продажем на торгах предмета застави.

Варто зазначити, що сучасна модель українського ринку іпотеки характерна такими факторами:

- ✓ переважно депозитна модель фінансування;
- ✓ домінування універсальних банків;
- ✓ відсутність спеціалізованих інститутів іпотечного ринку, гарантійних фондів іпотечного страхування ринкового фінансування, певної інфраструктури.

Процес формування іпотечної інфраструктури активізувався у 2006–2007 рр. і призвів до необхідності виходу на якісно новий рівень розвитку іпотечного ринку. Однак унаслідок світової іпотечної кризи цей процес у 2008 р. помітно загальмувався.

Нині є кілька причин затишшя на ринку іпотечного кредитування:

- ✓ нестача ліквідності у банків, через що більшість із них взагалі не кредитує;
- ✓ зниження попиту серед клієнтів у зв'язку зі жорсткими вимогами при оформленні кредиту;
- ✓ збільшення першого внеску до рівня не менше 50% вартості житла, яке купують в кредит;
- ✓ погіршення фінансового стану позичальників та переконання багатьох клієнтів, що дно іпотечного ринку не досягнуте і що в майбутньому може виникнути можливість придбання нерухомості за нижчою ціною.

Аналізуючи сучасний стан іпотечного ринку, варто зазначити, що буму іпотечного кредитування у 2011 р. не буде, про що свідчить низка причин:

- ✓ в'ялий ринок нерухомості. Банки побоюються спаду вартості заставної нерухомості;
- ✓ дефіцит «довгих» дешевих ресурсів у банків;
- ✓ різко збільшені вимоги до платоспроможності позичальників.

Індикатором того, що з кредитуванням (не тільки іпотечним, а й загалом), як і раніше, негаразд – є відрахування в резерви. Їх величина залишається значною: за даними на 1 грудня 2010 р., на такі відрахування припадає все ще більше третини всіх витрат банківської системи; а докри-

зовий показник становив 7–11%. Але позитивна тенденція все-таки є; приміром, у 2009 р. на відрахування в резерви припадало понад 40% витрат банківської системи [3].

Проте варто підкреслити, що економічне зростання на тлі структурних проблем в економіці може відновити і сукупний фінансовий ризик. Основна проблема – високий рівень боргових зобов'язань, недостатній обсяг інвестицій і складніші умови отримання зовнішніх кредитів.

Фахівці очікують, що ставки за іпотечними кредитами повільно, але впевнено знизяться. На початку 2011 р. ці ставки становитимуть у середньому 18–19% річних, але вже до кінця року вони можуть знизитися на 3–4%. Інше питання, на якому рівні виявиться ефективною ставка, що охоплює всі банківські комісії і витрати на страхування? Наприклад, нині реальна ставка може сягати 20–25%, а іноді й 30% річних. Це означає, що навіть за номінальних 13% річних позичальник реально платитиме банкові та його неминучим партнерам 17–20% у рік. До того ж, зниження відсотків за кредитами банки компенсуватимуть уведенням плаваючих ставок, що змінюються залежно від поточної прибутковості депозитів.

За прогнозами аналітиків, первинний внесок у 2011 р. так і становитиме не менше 30%. Його зниження до 20% можливе, але лише за активізації ринку нерухомості. Окремі банки, що мають погану якість кредитного портфеля і не бажають його погіршувати, вимагатимуть аванс 40–50%. Високим, до 50–70%, залишиться внесок і при кредитуванні житла на первинному ринку. Особливо, якщо міра готовності таких об'єктів нижча 80–90% [3].

Максимальні терміни кредитування залишаться в межах 15–20 років, а ставка за довготерміновими кредитами буде плаваючою, або на 1–2% вищою, ніж для іпотечних позик на 5–10 років. Кредити на 25 років будуть рідкістю, доступною лише позичальникам із бездоганною платоспроможністю.

Пріоритетним для банкірів у 2011 р. залишиться вторинний ринок. Кредити на первинне житло впродовж цього року видаватимуть тільки у рамках спеціальних програм і під складні умови (наприклад, із первинним внеском до 50–70%). Особливість кредитів на нерухомість на первинному ринку полягає в тому, що:

- ✓ нині їх видають лише близько 20 банків в Україні;
- ✓ низькі ставки – від 14–15% можливі лише за умов партнерських програм банків і забудовників;
- ✓ обмежений вибір об'єктів нерухомості;
- ✓ кредитування тільки тих будинків, які добудовані не менше ніж на 80–90%;
- ✓ вимога додаткової поруки, якщо позичальник сам вибирає об'єкт нерухомості.

Детальніші умови кредитування банками України нового житла у 2011 р. відображено у таблиці 1.

Таблиця 1

Умови житлового кредитування банками України у 2011 р. [3]

Банк	Кредитна ставка	Максимальний термін кредитування	Аванс	Комісія	Інші умови
Укрексімбанк	28% у грн.	10 років	40%	1,2% разова	Готовність житла не менше 90%
Ощадбанк	Від 19,5%, грн.	20 років	30%/40% (із додатковою заставою)	1%	
Кредитобанк	15%, грн.	15 років	30%	1,75%	Житло у партнерів забудовників
Форум	Від 17,5%, грн.	15 років	35%	3–5%	Житло у партнерів забудовників
Ощадбанк Росії	Від 18%, грн.; від 14,5%, руб.	20 років	40%	1,8%	Тільки для Києва і Київської обл.
Унікредитбанк	22,89%, грн.	5 років	70%	1%	Обов'язкова застава – нерухомість; сума до 600 тис. грн., але не більше 30% вартості застави
Ерсте Банк	20,99%/21,49% і 16,3% плаваюча, грн.	До 15 років	50%	1,5%	5–10 років – фіксована ставка; 10–15 – плаваюча ставка
Імексбанк	19%, грн.	До 2 років	15–20%	-	Житло у партнерів забудовників
VAB банк	14,5%, грн.	20 років	30%	-	Житло у партнерів забудовників
Київська Русь	19–23%, грн.	До 20 років	30–50%	1–3%	Житло у партнерів забудовників

Із метою забезпечення доступу позичальників до фінансових ресурсів на ринку іпотечного капіталу необхідно провести низку різноманітних заходів щодо зниження величини банківських процентних ставок. В Україні запропоновано здійснювати ці заходи на основі економічного й адміністративного підходів.

Економічний підхід полягає у зменшенні базової ставки кредитних закладів, зниженні витрат на обслуговування кредиту і зниженні премій за ризику, створенні конкуренції серед кредитних установ, у т. ч. іпотечних.

Адміністративний підхід полягає у субсидуванні з боку держави позичальників згідно з конкретними урядовими програмами і регулюванні позичкового процента в умовах низької конкуренції серед іпотечних закладів

Отже, з викладеного можна зробити висновок, що ключовим фактором для розвитку іпотечного ринку є стабільність, до того ж важлива як внутрішня, так і зовнішня стабільність. Актуальним також залишається питання часу відновлення ринку після світової економічної кризи.

Варто зазначити, що основними стримуючими факторами подальшого розвитку вітчизняного іпотечного ринку є такі:

- ✓ відсутність стабільних та довготермінових ресурсів фінансування іпотеки;
- ✓ низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів;
- ✓ недостатній рівень розвитку нормативної і законодавчої баз;
- ✓ наявність ризиків іпотечного кредитування (валютних, кредитних ризиків, ризику ліквідності тощо);
- ✓ несприятлива ситуація на ринку нерухомості України;
- ✓ недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування;
- ✓ обмежений платоспроможний попит населення.

Для розвитку іпотечного кредитування необхідно:

- ✓ запровадити однакові механізми оподаткування коштів, що їх вкладають у цінні папери й на банківські депозити;
- ✓ максимально спростити процедури видачі кредитів;
- ✓ врегулювати процедури кредитування в іноземній валюті;
- ✓ забезпечити формування банками підвищених резервів;
- ✓ здійснити заходи, що відновили б довіру населення до ринку житла та сформували попит у цій сфері;
- ✓ знизити відсоткові ставки за кредитами;
- ✓ створити систему мобілізації вільних фінансових ресурсів та пошуку інвесторів.

Формування іпотечної системи в Україні відкриє нові фінансові перспективи для розвитку національної економіки, а саме:

- ✓ забезпечить підвищення рівня капіталізації інвестиційних ресурсів;
- ✓ започаткує новий механізм ефективнішого розподілу капіталу між сферами і галузями економіки;
- ✓ виникне новий імпульс для суттєвого розширення фондового ринку на основі впровадження нових іпотечних цінних паперів.

Завдяки становленню іпотечного кредитування можна розв'язати окремі соціально-економічні проблеми суспільства, пов'язані з розвитком довготермінового житлового іпотечного кредитування та вирішенням питань кредитних ресурсів для підприємств агропромислового комплексу. Це забезпечить якісні зрушення в економіці нашої держави.

Отже, важливим напрямком роботи у галузі іпотечного кредитування є реалізації державної програми будівництва доступного житла. З цією метою необхідно розвивати механізми фінансування або рефінансування банків-партнерів. Для реалізації цього напрямку необхідна, крім державної підтримки, активізація роботи банків на іпотечному ринку.

In the article is investigated modern mortgage market of Ukraine condition on the basis of review of financial information, and influence on him of crisis processes. Certainly and basic factors that restrain the increase of mortgage market are analysed. The possible ways of becoming of this market segment are outlined.

Key words: *mortgage crediting, mortgage market, investments, economic crisis, mortgage crisis, solvency.*

Исследовано современное состояние ипотечного рынка Украины и влияние на него кризисных процессов. Определены и проанализированы основные факторы, сдерживающие рост ипотечного рынка, намечены возможные пути становления данного рыночного сегмента.

Ключевые слова: *ипотечное кредитование, ипотечный рынок, инвестиции, экономический кризис, ипотечный кризис, платежеспособность.*

Література

1. Жук О. В. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О. В. Жук // Економічний простір. – 2009. – № 23/1. – С. 308–315.
2. Шалімова Л. М., Шалімова О. О. Дослідження тенденцій у розвитку іпотечного ринку сучасної України / Л. М. Шалімова, О. О. Шалімова // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії і практики. – 2008. – № 2 (5). – С. 90–93.
3. Офіційний сайт журналу «Деньги» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.dengi.ua
4. Незалежний український портал нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.realt.ua