

**Кравченко Вікторія**

к.е.н., доцент

**Сінькевич Вікторія**

Центральноукраїнський національний технічний університет

м. Кропивницький

## РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Становлення іпотечного ринку розв'язує як економічні завдання активізації та ефективного розподілу фінансових ресурсів, так і соціальні проблеми щодо залучення різних верств населення (особливо молоді) до задоволення своїх потреб через механізми фінансового ринку. Це визначає необхідність розроблення та провадження у дію алгоритмів забезпечення цих процесів в Україні, їх теоретичне обґрунтування з врахуванням особливостей національної економіки та існуючих загальносвітових тенденцій в розвитку іпотечного кредитування

На ринку іпотечного кредитування реально працює до 10 банків. Їхня кількість практично не змінюється вже кілька років. Регіонами-лідерами на вітчизняному іпотечному ринку є Київ, Дніпропетровськ, Харків та Львів. До основних банків-операторів цього ринку є: АТ КБ "Приватбанк" – 15,22% ринку, ВАТ "Правекс-банк" – 13,42%, Райффайзенбанк банк Аваль – 12,31%, АКБ "Укргазбанк" – 12,26%, АКБ СР "Укрсоцбанк" – 10,37%. Загальний обсяг українського ринку іпотечного кредитування сьогодні дорівнює лише 1% по відношенню до ВВП. У той же час в інших країнах з перехідною економікою він становить 10-12% [1].

За даними НБУ, за 11 місяців 2018 року обсяг портфеля кредитів, наданих фізичним особам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, збільшився на 2,4% (з 48,3 млрд грн до 49,4 млрд грн). Аналітика показує, що середня сума іпотечного кредиту в Україні – 800 тис. грн (\$28,5 тис.) У загальній кількості угод на купівлю житла іпотечні договори становило усього 3%.

Аналіз відсоткових ставок іпотечного кредитування показав, що банки знизили свої відсоткові ставки в порівнянні з 2019 роком: у Приватбанку річна ставка дорівнювала 14,9% знижена до 12%; в Правекс – банку з 15,9% до 13,9%; Укргазбанку з 15,9% до 13,9% [1].

У липні 2020 року середня ефективна ставка по іпотеці в банках становить 13-18% річних - значно менше, ніж рік тому яка була на рівні 20 – 28%. Хоча кредити під житло в Україні все ще набагато дорожче, ніж в ЄС. Наприклад, в Данії відсоток по іпотеці становить 0,65%, у Франції – 1,7%, в Німеччині – 1,9% річних.

Однак уже зараз в деяких банках ставки стрімко знижуються - якщо не брати до уваги загальні партнерські програми з забудовниками, а розглядати вторинний ринок. І вже є пропозиції кредитів зі ставкою 9,99% річних, але за певних умов. Наприклад, у ПриватБанку 9,99% - це відсоток для першого року кредитування. Далі ставка прив'язана до індексу депозитів фізичних осіб UIRD, на базі якого банк пропонує наступний алгоритм для погашення кредиту в наступні роки: UIRD за депозитом на 12 місяців плюс маржа банку 4% річних.

Загалом банківський сектор по-різному підходить до формування ставки за іпотекою. В деяких банках вона є фіксованою на весь термін кредитування, а в інших прив'язана до індексу UIRD. Фіксована ставка – в Ощадбанку, Укргазбанку, Мегабанку, банку «Південний», а плаваюча (на базі індексу) – у ПриватБанку, Кредобанку, Креді Агріколь Банку.

Якщо ставка плаваюча, то до базового індексу UIRD (за депозитами населення на 6 або 12 місяців) банки додають маржу у розмірі 3,5 – 5,5% річних. Таким чином, якщо, наприклад, 17 липня UIRD на 12 місяців становив 8,74% річних, то у підсумку для клієнта-фізичної особи ставка за іпотекою була в цей час на рівні 12,24 – 14,24% річних.

Плаваюча ставка – вигідне рішення під час зниження ставок за депозитами. Але, наприклад, якщо наступного року індекс за 12-місячними внесками зросте до 11% річних, то ціна іпотеки також збільшиться – до 14,5 – 16,5% річних [2].

Також, практично всі іпотечні програми в Україні містять в собі приховані платежі по іпотеці:

- страхування життя і здоров'я позичальника на термін всієї кредитної програми (0,5-1% від суми кредиту);
- страхування нерухомості, що купується, щорічно на термін всієї кредитної програми;
- разова комісія при видачі кредиту (0,7-1% від суми);
- за рахунок позичальника виконується оцінка нерухомості, причому тільки оцінювачами, яких вибрав банк.

Тому, український ринок нерухомості навряд чи різко поживавить продажі, якщо наприклад іпотека під 10% плюс додаткові платежі зможе реально вплинути на ринкову активність і простимулює відкладений попит на покупку житла в кредит.

Ускладнюють отримання іпотечного кредиту в Україні і жорсткі вимоги банків до позичальника. В першу чергу необхідно підтвердити наявність високих офіційних доходів. При отриманні іпотечного кредиту в межах 500 тис – 1 млн грн терміном на 5 – 7 років необхідно мати офіційний дохід не менше 20 – 25 тис грн на місяць. Високими повинні бути і доходи інших членів сім'ї, в першу чергу чоловіка або дружини [3].

Розглянемо фактори які впливають на розвиток іпотечного кредитування в Україні [2]:

- вартість ресурсної бази для комерційних банків (ставки по депозитах населення);
- криза в економіці – неможливість підтвердити свої доходи більшості клієнтів банків;
- монетарна політика НБУ (облікова ставка, план розвитку галузі, інструменти стимулювання);
- відсутність стабільного первинного ринку нерухомості через відсутність визначення органу, який контролює діяльність забудовника, і контроль за цільовим використанням коштів інвесторів;
- відсутність додаткових програм зі стимулювання іпотечного кредитування шляхом запуску державних програм компенсації відсоткової ставки;
- наявність законодавчого обмеження щодо примусового стягнення майна (Закон України «Про мораторій», дія якого закінчується в жовтні 2020 року);
- відсутність прозорого і ефективного правового поля, що регулює галузь (ефективного функціонування судової, правоохоронної та виконавчої гілок, яке забезпечить захист прав кредиторів).

Таким чином, щоб іпотека стала доступною потрібен комплекс заходів:

- зниження вимог до резервування банками коштів;
- на законодавчому рівні захистити права кредиторів, щоб уникнути ризиків неповернення коштів і виникнення проблемних кредитів;
- вибудувати відносини між позичальниками, щодо плаваючої відсоткової ставки.

Незважаючи на нестабільну ситуацію, що склалася на фінансовому ринку, іпотечне кредитування може стати одним із найголовніших факторів поліпшення якості життя населення, підвищити інвестиційну привабливість іпотечного ринку, що вплине на реформування та активізацію економіки країни.

#### **Список використаних джерел**

1. Офіційний сайт НБУ – URL: <https://bank.gov.ua/>
2. Місце для звитяг НБУ: чи будуть в Україні кредити на житло під 10%. [Наталія Богута, Олександр Здробилко](https://mind.ua/publications/20213591-misce-dlya-zvityag-nbu-chi-budut-v-ukrayini-krediti-na-zhitlo-pid-10), 22 липня 2020. – URL: <https://mind.ua/publications/20213591-misce-dlya-zvityag-nbu-chi-budut-v-ukrayini-krediti-na-zhitlo-pid-10>
3. Іпотека в Україні в 2020 році: які умови і на скільки будуть знижені ставки по кредитах. – URL: <https://100reality.ua/uk/articles/ipoteka-v-ukraini-v-2020-roci-aki-umovi-i-na-skilki-budut-znizeni-stavki-po-kreditah>