

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В ЕКОНОМІЧНОМУ ПРОСТОРІ УКРАЇНИ

ОГЛІХ В. В.

кандидат фізико-математичних наук

НІКОЛАЄВ Т. Г.

Дніпропетровськ

Становлення фінансового ринку України проходило в умовах недосконалого правового поля, граничної нестачі ресурсів, глибокої недовіри населення до фінансових і банківських установ. Поступове зростання національної економіки, яке супроводжувалося стабілізацією національної валюти, збільшило довіру до банківського сектора та дало поштовх іпотечному кредитуванню. Але світова криза, яка почалася у 2008 р., показала неспроможність фінансової системи своєчасно реагувати на ринкову ситуацію. Будівництво, яке є каталізатором розвитку традиційних для України галузей, майже завмерло. З одного боку, іпотечне кредитування є джерелом інвестицій в економіку країни, сприяє розвитку не лише будівельної галузі, а й металургії, машинобудування тощо, і як результат – збільшенню темпів економічного зростання. З іншого – дозволяє вирішити деякі соціальні проблеми, такі як забезпечення

населення власним житлом, збільшення кількості робочих місць, зростання мобільності робочої сили.

Тому робота, присвячена пошукам шляхів виходу з іпотечної кризи, є актуальною як з теоретичної, так і з практичної точки зору.

Вивченню проблематики становлення та розвитку ринку іпотечного кредитування присвячені роботи багатьох вітчизняних та іноземних вчених. Так, у роботі Г.-Й. Дюбеля, Л. Андерсена [3] значна увага приділяється аналізу тенденцій та факторів розвитку іпотечного кредитування, розглядаються різні ринкові механізми, які історично склалися деяких країн світу, та використовуються для забезпечення повноцінного функціонування ринку іпотечного кредитування, зокрема у Великій Британії, Данії, Іспанії, Казахстані, Німеччині, Польщі, Росії, США, Франції та Чеській Республіці.

У роботах Євтуха О. Т. [1], Лютого І. О. [5] увага приділяється теоретичним і правовим аспектам функціонування іпотечного ринку в Україні. Позитивом в [2, 4, 5] виглядає спроба визначення не тільки тенденцій, а й факторів розвитку іпотечного кредитування.

Однак слід зазначити, що мінливість ситуації породжує необхідність подальшого поглиблення теоретичних і, особливо, практичних досліджень стосовно механізмів діяльності фінансових установ з урахуван-

ням специфіки національної системи іпотечного кредитування, що і показала остання економічна криза.

Тому метою роботи є виявлення особливостей функціонування, тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні протягом 2009 – 2011 років.

Аналізуючи стан і динаміку розвитку іпотечного ринку, потрібно враховувати, що іпотечними кредитами НБУ вважає всі кредити під заставу нерухомості, у тому числі нецільові. У першу чергу слід звернути увагу на такі характеристики, як обсяги іпотечного кредитування, регіональний розподіл ринку іпотечного кредитування, ступінь валютизації іпотечного ринку.

За даними Національного банку України, загальний обсяг кредитів на придбання, будівництво і реконструкцію житла, виданих українськими банками позичальникам, склав на 01.01.2012 р. 171820,71 млн грн.

Світова фінансова криза негативно позначилася на діяльності іпотечного ринку України. Так, станом на 01.01.2012 р. обсяг іпотечних кредитів, наданих депозитними корпораціями (крім НБУ), зменшився на 23,92% (рис. 1).

Донецька, Харківська) збільшилася на 3,52% порівняно з 01.01.2009 р., а частка десяти – на 5,4%.

Маємо звернути увагу на те, що обсяги іпотечного кредитування в Київській області складають 45,72% від загального, а середній по Україні у 12,5 раза менший порівняно з ним (рис. 3). Тому доцільно розглядати її окремо. Розподіл обсягів іпотечного кредитування по регіонах за виключенням Київської області станом на 01.01.2012 р. наведено на рис. 4.

Це можна пояснити тим, що ці регіони є найбільш розвинутими в Україні, з більшим валовим регіональним продуктом та вищим рівнем середньої заробітної плати по країні.

У той же час частка п'яти найменших областей України за обсягами іпотечних кредитів зменшується і на даний момент не складає і 5% від загальної обсягу наданих позик [6].

Про нерівномірність розвитку ринку іпотечного кредитування свідчить і нерівність середньозважених процентних ставок за позиками, які на кінець 2011 р. коливалися від 10,1% до 18,1% при середньому по Україні рівні 16,1% (рис. 5).

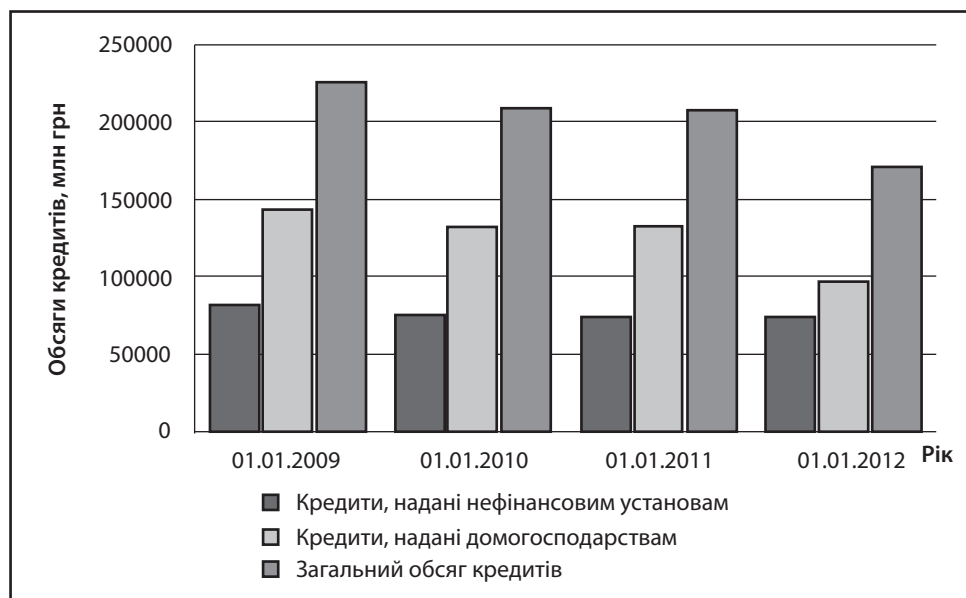


Рис. 1. Кредити надані депозитними корпораціями (крім НБУ).

Складено авторами на основі даних [6].

Зменшення обсягів кредитування, обумовлене зниженням реальних доходів населення, котре викликало його меншу зацікавленість до кредитних програм в цілому, і іпотечних зокрема, на тлі зростання відсоткових ставок, відсутності вільних коштів у банківській системі, зменшенням кількості фінансових установ, які надають іпотечні кредити, спостерігається як у кредитуванні підприємств та організацій на 9,81%, так і домогосподарств – на 32,04%.

Результати аналізу регіонального розподілу ринку свідчать не лише про нерівномірність його розвитку (рис. 2), а й про поглиблення цієї тенденції. Як видно на діаграмі, має місце тенденція її зростання. Так, частка на 01.01.2012 р. п'яти найбільших за обсягом кредитування областей (Київська, Одеська, Дніпропетровська,

Залежність економіки в цілому, та банківської системи зокрема, від іноземної валюти, та як наслідок, прив'язка ціноутворення на ринку нерухомості до долару, зробили характерною рисою іпотечного кредитування в Україні високу частку валютних позик і спричинило кризу заборгованості українців перед банками за іпотечними кредитами. За результатами 2011 р. заборгованість по кредитах на житло зростає, хоча вона припадає не на нові кредити, а на рефінансування виданих до кризи валютних позик. За останній рік позичальники змогли погасити або рефінансувати в гривні 28% доларових іпотечних кредитів. Обсяг валютних кредитів скоротився до еквіваленту 104683,36 млн грн. Втім, майже 61% іпотечних кредитів все ще обчислюється в доларах.

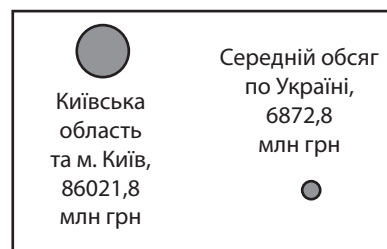
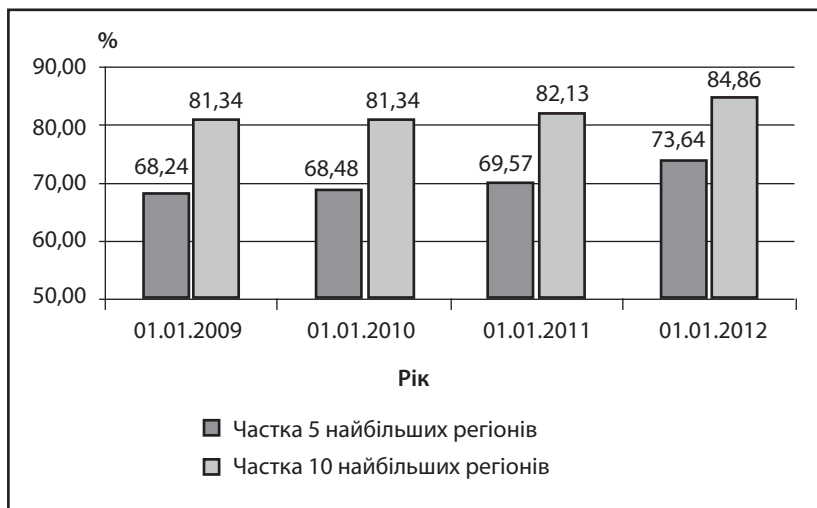


Рис. 3. Обсяги іпотечного кредитування у Київській області та середні по Україні
Складено авторами на основі даних [6].

Рис. 2. Частка 5 та 10 найбільших регіонів України в обсягах іпотечних кредитів

Складено авторами на основі даних [6].

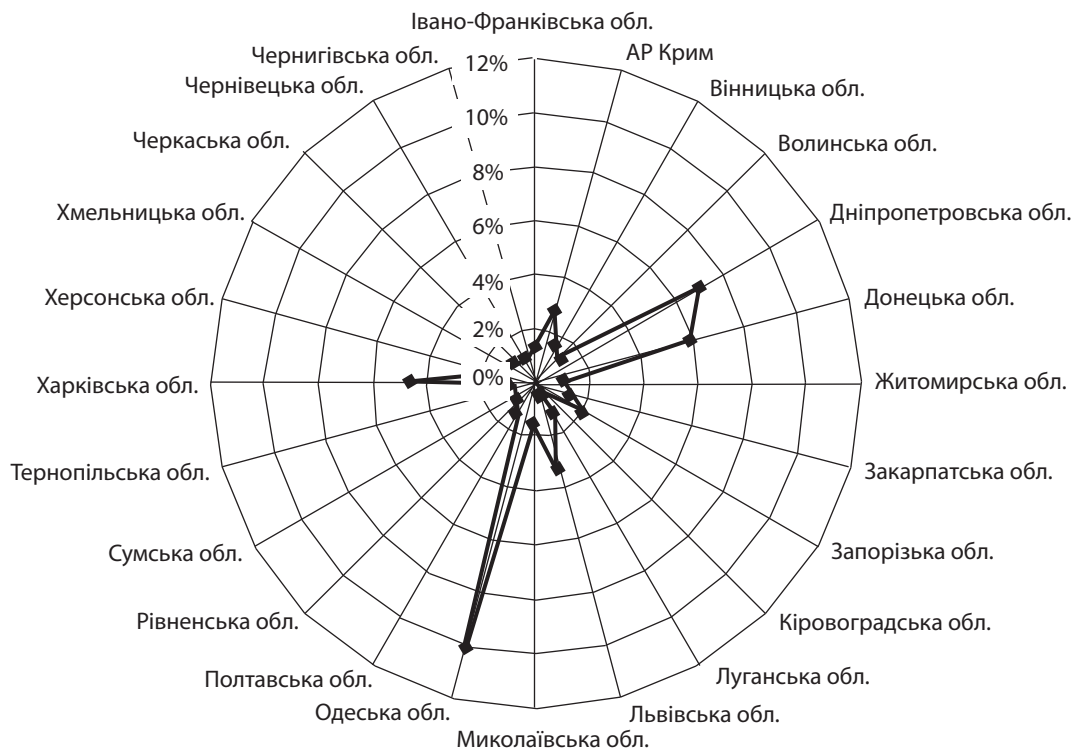


Рис. 4. Розподіл обсягів іпотечного кредитування по регіонам за виключенням Київської області

Складено авторами на основі даних [6].

Низка факторів таких як падіння курсу гривні, подорожчання валютних кредитів, дефіцит ліквідності, обмеження доступу до валютних ресурсів у поєднанні з бажанням банків зменшити валютних ризиків на тлі заборони валютних позик з жовтня 2011 року зумовило зменшення долі валютних позик — з 74% до 61% (рис. 6).

Аналіз розвитку іпотечного ринку України свідчить, що його розміри та тенденції не задовольняють потреби суспільства. Макроекономічні показники не дають надії на швидкий вихід з іпотечної кризи, а політичні ризики створюють додаткові проблеми на іпотечному ринку. Довгострокове іпотечне кредитування є

вкрай ризикованим як для банківського сектора, так і для фізичних осіб.

Іпотечне кредитування стримується невизначеністю та нестабільністю державної політики, відсутністю належної правової бази. А втім, воно могло стати потужним стимулом залучення інвестицій та коштів населення у розвиток будівництва та промисловості.

Динаміку та перспективи розвитку іпотечного кредитування потрібно розглядати в контексті впливу макроекономічних факторів, нормативно-законодавчої бази, підвищення якості життя населення, джерел фінансування та інфраструктури іпотечного ринку.



Рис. 5. Середньозважені ставки за іпотечними кредитами по областях України

Складено авторами на основі даних [6].

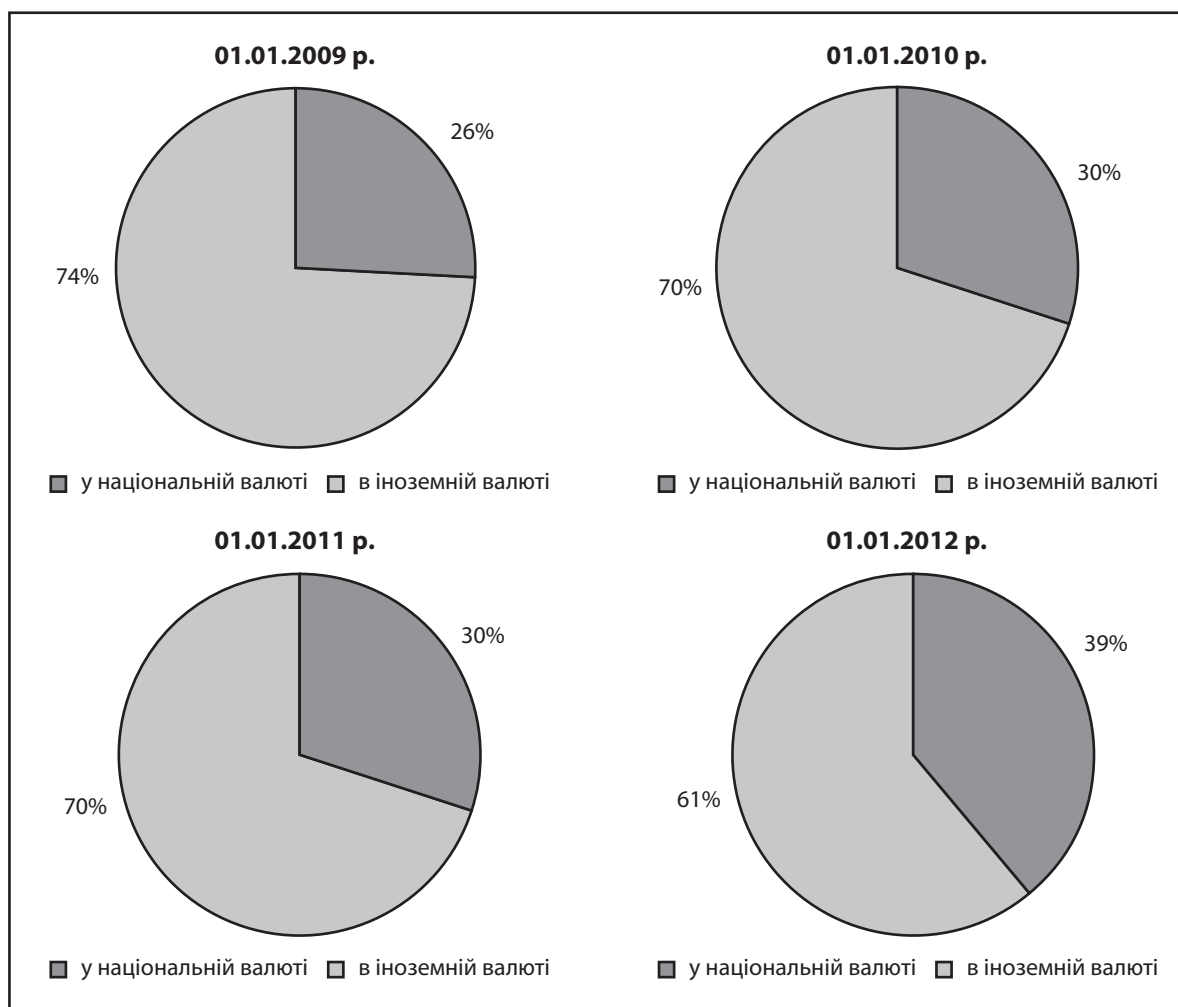


Рис. 6. Співвідношення іпотечних кредитів, виданих у національній та в іноземній валюті

Складено авторами на основі даних [6].

ЛІТЕРАТУРА

1. **Евтух А. Т.** Іпотечний механізм інвестування / А. Т. Евтух. – Луцьк : Вежа, 2000. – 260 с.

2. **Євтух О. Т.** Моделі іпотечних механізмів і вплив на них різноманітних факторів / О. Т. Євтух // Вісник НБУ. – 2001. – № 3. – С. 16 – 23.

3. **Закордонні іпотечні системи: огляд ринків житлового кредитування у вибраних країнах / Г.-Й. Дюбель, Л. Андерсен, О. Прокопович.** – Київ : УНІА, 2006. – 300 с.

4. **Костюкевич О. І.** Вплив факторів на розвиток іпотечного ринку України / О. І. Костюкевич // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України, 2010. – № 2. – С. 119 – 130.

5. **Лютий І. О.** Іпотека: Сучасні концепції, тенденції та суперечливості розвитку / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. – Київ : Центр навчальної літератури, 2009. – 546 с.

6. Додаток до статистичного бюлетеню Національного банку України [Електронне видання] / Національний банк України. – Режим доступу : http://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=84921