

УДК 336.77.332

Н. В. Ткаченко, канд. екон. наук, доц., Черкаський інститут банківської справи Університету банківської справи НБУ

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

У статті автором визначено основні тенденції розвитку українського іпотечного ринку, сформульовано основні причини, які перешкоджають розвитку іпотечного кредитування, та запропоновані напрямки подальшого його розвитку з метою вирішення житлової проблеми для населення.

Ключові слова: житлове будівництво, доступність житла, іпотечний кредит, іпотечне житлове кредитування.

Постановка проблеми. Питання покращення житлових умов є одним із найгостріших для значної кількості громадян в Україні. Існуючі темпи житлового будівництва в державі недостатні для вирішення цієї проблеми. Не в останню чергу це зумовлено тим, що придбати житло або покращити свої житлові умови, спираючись лише на власну матеріальну базу, може дозволити собі лише незначна частина українських сімей. При цьому зазначимо, що фінансування житлового будівництва за рахунок кредитних коштів є звичайним явищем для більшості країн світу навіть тих, де рівень благополуччя населення значно вищий, ніж в Україні.

В останнє десятиліття обсяги житлового будівництва в Україні мають чітку тенденцію до зростання, однак вони становлять лише 40 % від рівня 1987 року. У сучасній Україні більш 1,3 млн. сімей знаходиться в черзі на житло. Середня норма забезпеченості населення загальною житловою площею не перевищує 22–23 м² на особу, в той час як мінімальні стандарти ООН – 30 м² на особу, 41,1 % українських сімей проживають у несприятливих умовах та в непридатних для проживання помешканнях [8, с. 39]. Крім цього, близько 70 % існуючого житлового фонду вимагає реконструкції.

Як свідчить зарубіжний досвід, загальноновизнаним і найбільш ефективним ринковим інструментом сприяння забезпеченню житлом населення є іпотека. Іпотечне кредитування, з одного боку, стимулює приплив фінансових інвестицій в економіку, одночасно сприяючи вирішенню житлових проблем населення, а з другого – забезпечує формування кредитних активів. Зважаючи на це та враховуючи наявність в Україні доволі помітного прошарку населення, представники якого готові брати довгострокові іпотечні кредити з

метою їх використання для придбання власного житла, розглянемо особливості функціонування ринку іпотеки в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні аспекти іпотеки та іпотечного кредитування певною мірою знайшли своє відображення в економічній літературі. Зокрема, питанням розвитку іпотеки присвячені роботи таких науковців, як О. Євтух [2], В. Кравченко [4], С. Кручок [5], В. Мироненко та Г. Мироненко [7], К. Паливода [4], О. Пилипець [8], В. Савич [9] та ін. Віддаючи належне напрацюванням українських вчених, слід зазначити, що проблематика ефективного розвитку іпотечного кредитування вимагає ретельного дослідження в зв'язку з її постійною актуалізацією.

Метою статті є виявлення та аналіз основних тенденцій розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні, а також виявлення факторів, що стимулюють подальше функціонування ринку іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу. Практика свідчить, що проблема придбання житла у більшості країн світу пов'язана з пошуком і залученням зацікавленою у цьому стороною додаткових джерел фінансування. Разом з тим можливості отримати з доступних джерел кошти на придбання житла відрізняються в різних країнах. Експертний аналіз доступності джерел фінансових ресурсів для придбання житлової нерухомості дозволяє визначати рейтинг країн за цим показником.

Основним показником для характеристики доступності житла є час (кількість років), необхідний для придбання сім'єю власного житла. Цей показник розраховують як частку від ділення вартості, прийнятої за стандартну одиницю нерухомості (середні за площею будинок або квартири) на обсяги доходу середньостатистичної сім'ї відповідної країни після сплати її членами всіх податків. Унаслідок використання при аналізі усереднених даних результати дають лише загальне уявлення про доступність або недоступність нерухомості для жителів певної країни. У табл. 1 наведена п'ятірка країн –лідерів рейтингу недоступності житла для громадян. На першому місці в цьому рейтингу знаходиться Марокко (для придбання “середньої” квартири середньостатистичній сім'ї необхідно 67,5 року). Замикає п'ятірку лідерів цього рейтингу Росія, в якій для здійснення аналогічної мрії середньостатистичній сім'ї необхідно заощаджувати кошти 26,1 року.

У табл. 2 наведена п'ятірка лідерів рейтингу доступного для громадян житла. Відкривають даний рейтинг Сполучені Штати Америки. Придбати квартиру тут середньостатистичний американець може вже через 2,7 року. Замикає п'ятірку рейтингу – Бельгія.

Місцевому жителю знадобиться 4,3 року для того, щоб придбати житлову нерухомість.

Таблиця 1

Топ-рейтинг країн із найнедоступнішою нерухомістю для жителів країни [1]

Країна	Середня вартість житлової нерухомості, євро	Середньорічний дохід сім'ї, євро	Строк, необхідний для придбання житла, років
Марокко	144 800	2 145	67,5
Пакистан	74 953	1 846	40,6
Чорногорія	151 155	5 038	30
Білорусь	90 000	3 203	28,1
Росія	303 151	64 102	26,1

Таблиця 2

Топ-рейтинг країн із найдоступнішою нерухомістю для жителів країни [1]

Країна	Середня вартість житлової нерухомості, євро	Середньорічний дохід сім'ї, євро	Строк, необхідний для придбання житла, років
США	95 536	35 384	2,7
Домініканська Республіка	33 516	9 576	3,5
Чилі	45 794	11 307	4,05
Швеція	119 536	28 461	4,2
Бельгія	121 723	28 307	4,3

Домінантним критерієм, що використовується для характеристики доступності житла, є його реальна ринкова вартість з урахуванням динаміки її змін у часових рамках та форма оплати: одноразова оплата або різні форми кредитування. У свою чергу, різноманітні форми кредитування (особливо довгострокового) і субсидування найбільше впливають на динаміку доступності житлової нерухомості.

Зважаючи на обмеженість грошових коштів, які знаходяться у розпорядженні населення, найбільш прийнятним способом для придбання житла є іпотечне кредитування, тобто запозичення грошей

у банку або іншій кредитній установі з умовою передачі придбаної нерухомості в заставу кредитору для забезпечення зобов'язань позичальника за отриманим кредитом.

Характеризуючи рівень доступності житла, необхідно враховувати не лише доступність його придбання, але й потребу в здійсненні наступних після цього витрат стосовно утримання та обслуговування придбаної житлової нерухомості, наприклад: поточний ремонт, різні види страхування, оплата комунальних послуг тощо.

В умовах глобальної тенденції щодо постійного зростання тарифів плата, яка справляється за утримання та обслуговування житла після його придбання, повинна враховуватися при оцінці потенційних можливостей розраховуватися за кредитом бажаючих придбати житлову нерухомість. Саме тому, аналізуючи потенційну платоспроможність позичальників, банки, безсумнівно, повинні брати до уваги необхідність у здійсненні позичальником комплексу витрат, по-перше, з метою погашення отриманого кредиту, а по-друге, для утримання і обслуговування придбаного за рахунок кредитування житла.

Формування системи іпотечного житлового кредитування є одним із пріоритетних напрямків житлової політики соціально-орієнтованої держави. Концепція розвитку системи іпотечного житлового кредитування повинна передбачати створення цілісної системи цього виду кредитування, яка б передбачала надання громадянам довгострокових житлових іпотечних кредитів комерційними банками та іншими кредиторами, а також механізми забезпечення кредиторів необхідними їм довгостроковими ресурсами для іпотечного кредитування. Саме тому питання розширення операцій із довгострокового іпотечного кредитування нерозривно пов'язане зі створенням в економіці умов, які б сприяли постійному залученню для іпотечного кредитування достатніх обсягів довгострокових ресурсів, джерелами надходження яких повинні бути фінансовий ринок та ринок капіталу.

Отже, іпотека – це шлях забезпечення доступності житла, вона створює належний зв'язок між ринком банківських послуг і ринком нерухомості. Забезпечуючи доступність житла, іпотечні кредити сприяють зростанню попиту на ринку житлової нерухомості.

У докризовий період (на кінець 2007 року) ринок іпотеки в Україні становив близько 40 млрд. грн. Для нього був характерним високий рівень валютизації, оскільки позичальники при отриманні іпотечних кредитів надавали перевагу іноземній валюті (частка

кредитів в іноземній валюті становила 84,5 %) [3, с. 43]. Це зумовлювалося нижчою вартістю валютних іпотечних кредитів порівняно з гривневими. У той час розвитку житлового іпотечного кредитування сприяли такі фактори: відносна стабільність національної валюти; зростання доходів населення і формування середнього класу; збільшення частки строкових депозитів у структурі зобов'язань банків; сформований і ліквідний ринок житлової нерухомості та гострота проблеми забезпечення населення житлом; існування правової бази іпотечного кредитування (Закон України “Про іпотеку”, Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, Закон України “Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, Закон України “Про іпотечні облигації”) тощо.

У 2008 році значна частина іпотечних кредитів видавалася, як і до того, в іноземній валюті. Та з досягненням хвилею фінансової кризи України (III квартал 2008 року) валютизація іпотечного ринку почала знижуватися. Згідно з даними Української національної іпотечної асоціації (УНІА) частка клієнтів, які вирішили придбати житло в кредит у III кварталі 2008 року, зросла. У структурі нових виданих іпотек на житлову іпотеку припадало 43,7 % порівняно із 31 % за попередній квартал. Кредити на приватне житлове будівництво становили у III кварталі 2008 року 1,5 % (2,7 % у II кварталі 2008 року), кредити на придбання земельних ділянок – 1,3 % проти 1,9 % у попередньому звітному періоді. Тенденція до зниження темпів приросту кредитування населення в сфері іпотеки спостерігалася як у II, так і в III кварталі 2008 року. А в кінці 2008 року банки практично призупинили іпотечне кредитування, в тих же нечисленних банках, де програми іпотечного кредитування не були згорнуті, було підвищено відсоткові ставки за іпотечними кредитами та посилено вимоги до позичальників.

За 2009 рік загальний портфель іпотеки у всіх фінансових установах країни скоротився на 4 %. Лише 6 із 50 крупних гравців на ринку кредитування житла змогли продемонструвати незначний приріст іпотечного портфеля за 2009 рік. При цьому не завжди це було пов'язано з видачею нових кредитів. За офіційними даними порівняно з 2008 роком у 2009 році обсяг проблемної іпотеки зріс у 5,5 раза – до 5,8 % від обсягу загального іпотечного портфеля банків.

Необхідно зазначити ще й те, що приваблива до кризи іпотека обернулася для банків певною кількістю проблем. Так, середній термін судового стягнення та реалізації заставного майна становить майже два роки. До того ж під час такого стягнення банки втрачають

приблизно 50 % суми заставного майна, що продається (близько 10 % витрачається на виконавчу службу, від 7 до 13 % – витрати на утримання персоналу, від 30 % – втрачена вигода від проведення активних операцій за два роки у випадку добровільної продажі майна позичальником (із розрахунку мінімальної на сьогодні ефективної ставки за кредитами від 15 % річних, від 5 % втрат банки несуть за рахунок навмисного не підтримання предмета застави у належному стані, тобто через відсутність ремонту та несплату комунальних платежів).

Цікаву динаміку демонструє і статистика щодо кількості договорів дарування житла. За даними Асоціації професійних управляючих нерухомістю, лише впродовж січня – квітня 2011 року укладено приблизно 6,3 тис. договорів дарування, що в 2,5 раза більше, ніж за аналогічний період 2010 року. Водночас кількість договорів купівлі-продажу практично не змінилася, навіть є тенденція до зменшення кількості таких угод. Справа в тому, що більшість докризових договорів із кредитування (2006 – початок 2008 року) містять умову, згідно з якою клієнт банку відповідає за зобов'язаннями не лише предметом застави, але й усім своїм майном. При цьому ця умова актуалізувалася не на день підписання договору, а в день виникнення спору. Тому багато позичальників, щоб врятувати майно від колекторів, оформлюють дарчі на родичів або фіктивні договори купівлі-продажу.

Ще однією проблемою ринку іпотеки є слабка інформованість споживача. Логічно було б очікувати, що масові неплатежі повинні були навчити банківську спільноту інформувати потенційних позичальників про реальні умови кредитування. Однак на практиці спостерігається зовсім інша тенденція. Частим явищем є випадки, коли співробітники кредитних відділів банків чи то навмисно, чи то з незнання не називають споживачеві ефективну ставку з іпотеки, акцентуючи його увагу лише на номінальній процентній ставці. До того ж існуюча макроекономічна складова, неможливість легалізації багатьма позичальниками дійсного рівня власних доходів та непевна перспектива щодо цін на житло є факторами, які продовжують стримувати розвиток іпотеки.

Через вказані вище причини ринок іпотечного кредитування в Україні відновлюється дуже повільно. Хоча ще в 2010 році готовність надавати кредити громадянам для придбання ними житла декларувало понад 30 банків (у 3 рази більше, ніж у 2009 році), реальні обсяги надання таких кредитів надзвичайно скромні. Так, у 2010 році нотаріуси зареєстрували 26,4 тис. договорів іпотеки. При цьому житло

закладали всього 16,1 тис. разів. У решті випадків закладалися земельні ділянки, морські та повітряні судна. Хоча це і значно більше, ніж у 2009 році, однак практично в 10 разів менше, ніж у 2007 році, коли спостерігався бум іпотечного кредитування. За даними УНІА у 2010 році загальний іпотечний портфель банків зменшився на 12 %. Цей тренд продовжився і в 2011 році, в I кварталі якого іпотечний портфель зменшився ще на 3,2 %.

Однак, зважаючи на зростаючу кількість банків, готових надавати іпотечні кредити, конкуренція на все ще малоактивному ринку житла сильно посилилась. Боротьба за позичальників змушує банкірів різко знижувати відсоткові ставки за іпотечними продуктами. У результаті впродовж 2010 року середні ставки впали на 8 відсоткових пунктів. Крім того, щоб зробити свою пропозицію більш привабливою, деякі фінансові установи знизили обсяг обов'язкового первинного внеску до 30 %.

За станом на 1 грудня 2010 року ефективна ставка за іпотечними кредитами в середньому становила 28 % річних. Середня номінальна ставка (без комісій і додаткових платежів) коливалася в межах 20–21,5 % річних [6]. За станом на 10 травня 2011 року ситуація дещо змінилася (табл. 3).

Таблиця 3

Середні іпотечні ставки при купівлі житла [6]

На вторинному ринку		На первинному ринку	
термін кредиту, років	реальна ставка на 10.05.2011, % річних	термін кредиту, років	реальна ставка на 10.05.2011, % річних
20	17,93	20	18,18
15	18,03	15	17,88
10	18,71	10	17,35
5	18,99	5	18,36

За даними УНІА, за станом на 1 січня 2011 року загальний обсяг іпотечного кредитування в Україні становив 92,8 млрд. грн., з них 5,95 % – проблемні кредити. Розподіл українського ринку іпотеки між банками за станом на квітень 2011 року наведено на рис. 1.

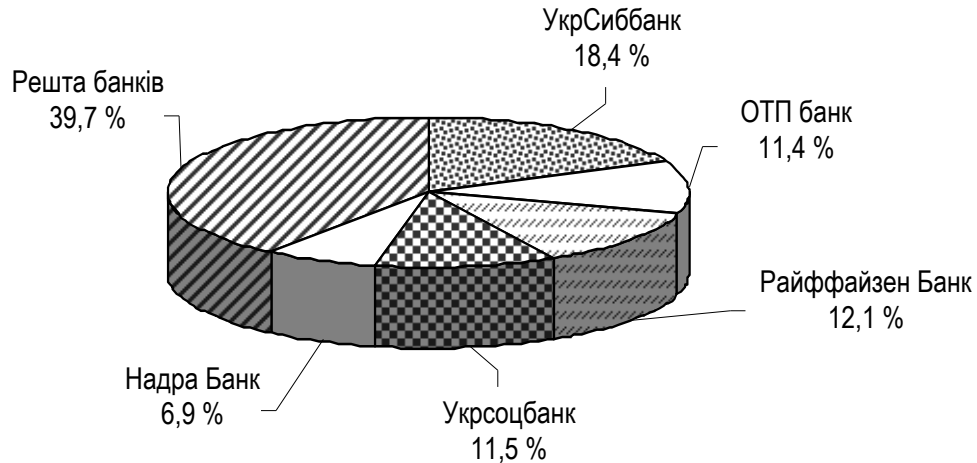


Рис. 1. Розподіл українського ринку іпотеки між банками за станом на квітень 2011 року, % [6]

Одним із головних факторів, який стримує розвиток іпотеки, незважаючи на розмаїття пропозицій комерційних банків на вітчизняному кредитному ринку, є те, що іпотечні кредити все ще залишаються недоступними для більшості потенційних позичальників. Основна причина – неприйнятні умови, які висуваються позичальникам фінустановами, зокрема:

- оптимальний строк іпотечного кредитування 20 років і більше. Однак такі пропозиції на ринку одиничні – в основному банки не готові надавати кредити на строк довший за 10–15 років (до кризи кредитували на строк 25–30 років);
- мінімальний власний внесок позичальника становить 30–60 % оціночної вартості квартири, яка придбавається (до кризи – в середньому він становив 10–15 %). Деякі фінустанови пропонують варіанти зниження первинного внеску до 10 %. Але для цього необхідно передати їм у заставу іншу нерухомість, крім житла, що придбавається;
- номінальні процентні ставки коливаються від 16,3 до 22,2 % річних. Слід зазначити, що сьогодні багато банків пропонують іпотечне кредитування з плаваючою відсотковою ставкою. При цьому величина кредитної ставки прив'язується до вартості річного депозиту від населення в даному банку. Отже, такі договори передбачають щорічний перегляд відсоткової ставки за іпотечним кредитом. На нашу думку, відсоткові ставки за іпотечними кредитами, при тенденції до здешевлення депозитів, до кінця 2011 року дещо знижуватимуться приблизно на 2–3 відсоткові пункти;

- бажаючий отримати іпотечний кредит повинен мати офіційно задекларований щомісячний дохід у розмірі як мінімум 8–10 тис. грн.

Якщо говорити про вартість іпотечного кредиту, то слід відмітити, що за експертними оцінками найдешевший іпотечний кредит становить 114 % від суми виданого кредиту (табл. 4) [10].

Сукупність фактів, наведених вище, свідчить, що як мінімум упродовж наступних декількох років не слід розраховувати, що умови кредитування стануть аналогічними тим, які існували в докризові часи (нульовий розмір першого внеску, врахування неофіційних доходів позичальника, надання разом із основним кредитом додаткового кредиту на страхування, послуги нотаріуса тощо).

Це зумовлено тим, що нині на ринку іпотечного кредитування України спостерігається уповільнення його розвитку та малодоступність іпотечних кредитів для широких верств населення через ряд негативних тенденцій, які вказані нижче. По-перше, історично кредитному ринку властива певна циклічність. У цьому циклі іпотека відновлюється в останню чергу, оскільки ризики для банків і позичальників за такими кредитами максимальні, а платоспроможний попит обмежений масштабними обсягами виплат на кожного позичальника (виходячи із поточної вартості нерухомості та відсоткових ставок за кредитами – такі виплати може дозволити собі значно менша кількість позичальників банків, ніж за іншими банківськими продуктами в роздрібному сегменті).

Таблиця 4

Рейтинг країн із найдорожчою іпотекою *

Країна	Сума виплати через 20 років, %	Середня відсоткова ставка, %	Щомісячний платіж, євро
Данія	114 % від суми виданого кредиту	1,36	566
Швеція	117 % від суми виданого кредиту	2,23	596
Іспанія	123 % від суми виданого кредиту	2,44	628
Росія	215 % від суми виданого кредиту	11,5	1 097

* При складанні рейтингу враховувалася середня процентна ставка, платежі за відкриття та введення позикового рахунку, вартість житла. За основу розрахунків взято кредит у розмірі 122,3 тис. євро на 20 років із первинним внеском від 30 до 40 % від загальної вартості квартири.

По-друге, переважна кількість банків на українському ринку не володіє ресурсами, терміновість яких дозволяє відновлювати масштабне іпотечне кредитування на 10 і більше років, а фондування

таких кредитів короткими ресурсами значно підвищує чутливість установ до ризику ліквідності. Зазначимо, що основна маса коштів населення в даний час залучається банками на термін від 6 місяців до 1 року. В умовах відсутності довгострокових пасивів банкам необхідно постійно заміщувати кошти, що залучаються на строк до одного року “новими” та застосовувати плаваючі відсоткові ставки за кредитами.

По-третє, не всі позичальники після подій 2008–2009 років готові брати 20-річні іпотечні кредити та виплачувати на їх погашення більше 70 % сукупного сімейного доходу на місяць. Позичальники, як і банкіри, намагаються ретельно оцінювати свої ризики, оскільки позиція на “ломбардне кредитування” при постійному зростанні цін на нерухомість себе не виправдала.

По-четверте, відсутність масового платоспроможного попиту населення на кредити для придбання житла внаслідок все ще високої вартості іпотечних кредитів (у середньому 16–18 % річних у гривні), незважаючи на спроби банків знизити відсоткові ставки впродовж 2010 року. Як правило, причиною високих процентних ставок є висока вартість довгострокових коштів для банків, а також закладені у вартість іпотечної угоди ризики кредитної організації.

По-п’яте, посилення вимог до позичальників та відміна (або призупинення) деякими банками програм іпотечного кредитування. Кризові явища сприяли посиленню вимог кредитних організацій до андеррайтингу позичальника, що забезпечується за рахунок збільшення обсягів первинного внеску за іпотечним кредитом та мінімального віку позичальника тощо.

По-шосте, невеликий розмір державного субсидування для забезпечення доступності іпотечного кредиту для населення. Через високі ціни на нерухомість більша частина населення не спроможна скористатися іпотечними кредитами.

Висновки. Говорячи про перспективи розвитку української моделі іпотечного кредитування, слід відмітити ряд основних напрямків удосконалення вітчизняного іпотечного ринку, які потребують пильної уваги та удосконалення, зокрема:

- впровадження заходів щодо стимулювання укладання угод із сек’юритизації іпотечних кредитів з метою підвищення кількісної та якісної складових ринку іпотечного кредитування та забезпечення можливості вибору для інвестора найбільш привабливого для себе транша залежно від співвідношення ризик-дохідність тощо;
- скорочення строків, передбачених на андеррайтинг позичальника та предмета іпотеки;

- розроблення принципів взаємодії первинного і вторинного іпотечних ринків;
- впровадження нових програм іпотечного кредитування з метою забезпечення більшої доступності та привабливості іпотечних кредитів для населення і сприяння у вирішенні житлової проблеми для тих, хто не спроможний отримати грошові кошти за існуючими програмами;
- створення ефективної системи контролю за впровадженням і дотриманням державних стандартів при оцінці заставного майна, яке залучається до операцій на іпотечному ринку;
- розвиток системи страхування для зниження і перерозподілу ризиків, властивих іпотечному кредитуванню;
- завершення формування нормативно-правової бази, яка забезпечила б збільшення інвестицій у будівництво житла.

Перспективи розвитку регульованого іпотечного ринку в країні, як свідчить досвід інших держав, створюють умови для зміцнення її економіки та забезпечення сталого розвитку. На відновлення іпотеки очікують різноманітні групи зацікавлених осіб: забудовники – щоб закінчити недобудови, ріелтори – з надією на зростання кількості угод, і нарешті, населення, яке ще не втратило віру коли-небудь обзавестися власним житлом. Хоча все більша кількість банків заявляють про старт іпотечного кредитування, його обсяги в Україні продовжують залишатися мізерними, а ставки – все ще завищеними для більшості позичальників.

Список літератури

1. Где самая доступная и недоступная недвижимость? // [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.burocrats.ru>.
2. Євтух О. Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів / О. Т. Євтух. – Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.
3. Залетов А. Рынок ипотечного страхования – 2007 / А. Залетов // Insurance Top. – 2007. – № 4. – С. 38–45.
4. Кравченко В. І. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції / В. І. Кравченко, К. В. Паливода / Міжнародний інститут фінансів. – К. : Видавничий дім “Києво-Могилянська академія”, 2006. – Ч. 1. – 175 с.
5. Кручок С. І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні / С. І. Кручок. – К. : Урожай, 2003. – 208 с.
6. Кутецкая Д. Альтернатива себя покажет / Д. Кутецкая // [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.expert.ua/articles/9/0/9003/>.
7. Мироненко В. Перспективи розвитку національної системи іпотечного кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду / В. Мироненко, Г. Мироненко // Вісник Національного банку України. – 2011. – № 5. – С. 38–41.

8. Пилипець О. Підсумки іпотечного ринку України / О. Пилипець // Страхова справа. – 2008. – № 2. – С. 38–39.
9. Савич В. І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку : монографія / В. І. Савич. – Івано-Франківськ : ІМЕ “Галицька академія”, 2006. – 552 с.
10. Составлен рейтинг стран с самой выгодной ипотекой // [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid =mnews|6163>.

Отримано 25.04.2012

Summary

The author defines the main trends of development of the Ukrainian mortgage market, formulated the main reasons that hinder the development of mortgage lending and the proposed main areas of its further development for population housing problem solving.