

Є.О. Бублик,
ДУ "Інститут економіки та прогнозування НАН України", м. Київ

ПРОГНОЗИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ В 2011-2015 РР.

У загальному вигляді перспективи відновлення іпотечного ринку України значною мірою будуть залежати від можливої дії таких факторів, як можливе поглиблення кризи, припинення співпраці з МВФ, нова хвиля дефолтів, девальвація гривні, скорочення або зростання доходів населення, відновлення світового попиту на вітчизняні товари, повернення капіталів в Україну, фінансування проектів під Євро-2012 та ін. Без урахування зазначених вище подій аналіз реально існуючих факторів дає підстави прогнозувати на вітчизняному ринку іпотеки наступні тенденції.

Ринок іпотеки докризового періоду був досить концентрованим (понад 88 % обсягів ринку належало 15 банкам). Розгортання кризи створило умови ресурсного дефіциту та викликало низку банкрутств банків – іпотечних кредиторів першої величини. Це призвело до вимивання десятки лідерів ринку та відкрило нові перспективи для банків з іноземним капіталом і надійною ресурсною базою. Враховуючи це, слід очікувати зниження рівня концентрації іпотечного ринку, ймовірно, у межах 7-10 %.

Тривале обслуговування позичальниками іпотечних кредитів за рахунок продажу другорядних активів та приховування іпотечними кредиторами проблемних активів у 2008-2010 рр. зумовлюють високу ймовірність зростання частки простроченої заборгованості у короткостроковому періоді.

Особливості надання нових, реструктуризації та погашення діючих іпотечних кредитів за останні 2 роки свідчать про зменшення середнього строку кредитування до 10-15 років.

У 2010 р. відбулося помітне зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами. До кінця 2012 р. можна прогнозувати вичерпання дорогих ресурсів, залучених у 2009-2010 рр., та приведення відсоткових ставок на докризовий рівень – 15-16 %. Разом з тим відсутність у найближчі 2-3 роки інструментів залучення довгострокових стосовно дешевих фінансових ресурсів зумовлює збереження високих ринкових ризиків та ускладнює лібералізацію умов іпотечного кредитування.

Найменш прогнозованою є ситуація на ринках нерухомості. Тривала невизначеність і поступова стагнація ринку нерухомості заморожують ділову активність на іпотечному ринку. Разом з тим житлова проблема залишається гострою, рівень забезпеченості населення житлом в Україні помітно нижчий за більшість європейських країн. Це, а також незадоволений попит на житло досить скоро може повернути ринку нерухомості зростаючий тренд, що є одним із основних факторів, який посилює перспективи зростання іпотечного ринку у найближчі 5 років.

У 2009 році відбулося помітне збільшення ролі ДІУ на іпотечному ринку за рахунок емісії іпотечних облігацій. У найближчі роки цілком ймовірно

подальше зростання обсягів розміщених ДІУ іпотечних облігацій у межах запланованого збільшення статутного капіталу на 2 млрд. грн.

Отже, можна підсумувати, що в найближчі 2-3 роки іпотечний ринок України здебільшого відновиться в абсолютних показниках до рівня 2005 року, а саме: виважені умови надання кредитів: початковий внесок на рівні 30-40 %, посилення вимог до фінансового стану позичальників, високі відсоткові ставки, переважно десяти-п'ятнадцятирічні терміни кредитування та помірні темпи зростання обсягів іпотечної заборгованості.

Водночас поява у прогнозованому періоді можливостей залучення цільових довгострокових пасивів (житлово-контрактних заощаджень) та поширення інструментів рефінансування як результату активізації діяльності ДІУ сприятиме покращенню ресурсного забезпечення ринку, а отже, прискорить його розвиток.