

## **РИНОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ РЕВАЛЬВАЦІЙНИХ ОЧІКУВАНЬ**

**В. Савич, канд. екон. наук, доц.,**

*Інститут менеджменту та економіки "Галицька академія"*

Присутність на грошовому ринку країни будь-якої іноземної валюти-прив'язки вносить додатковий елемент ризику у фінансовий та господарський сектор економіки. Не стоїть осторонь від цього процесу і такий сегмент останньої як іпотечне кредитування.

В будь-якому становищі така валюта несе в собі низку небезпек та загроз, спроможних змінити динаміку іпотечного ринку. І, на жаль, не завжди новосформована динаміка може виявитися позитивною.

Більше того, негативний вектор такої динаміки, з огляду на інерційність, через характер сприйняття суб'єктами ринку курсових коливань може виявитися значно довшим за вектор курсових змін. Зазначене актуалізує проблему продуманості та послідовності курсової політики держави як основи забезпечення стабільного розвитку національної економіки загалом та її іпотечного сегменту зокрема.

Українські ринки житла та житлової іпотеки тривалий час розвивалися в умовах стабільного валютного курсу, що загалом позитивно позначилось на динаміці обох.

В 2005 році ситуація різко змінилася. Практично для всіх учасників ринків житла та іпотеки урядова акція по різкому зміцненню гривні виявилася більш ніж приголомшливою.

Передусім, відбулося уповільнення темпів приросту довгострокових депозитних вкладень населення у банківську систему. Причому, цей процес торкнувся й іноземної валюти, довіра до якої, як до засобу заощаджень, похитнулася додатковою дією такого чинника, як зниження процентних ставок за строковими депозитами в іноземній валюті.

Валютні заощадження населення, таким чином, зазнали подвійного удару через зниження депозитних ставок у банках та через зміну валютного курсу, спрямованого на ревальвацію національної грошової одиниці.

Частина позабанкової валютної маси трансформувалася у національну валюту (при цьому одна її частина зазнала такої трансформації, виходячи з виключно спекулятивних намірів в контексті прогнозованої довготривалості девальваційного процесу, інша – під впливом збільшення довіри до гривні як засобу платежу та заощаджень).

Решта валютної маси як прямо, так і опосередковано (через банківський іпотечний кредит), трансформувалася у житлову нерухомість, попит на яку в аналізований період суттєво активізувався, що, в свою чергу, викликало черговий ціновий сплеск на ринку житла. Останнє, таким чином, стало ще більш недоступним для окремого прошарку населення. Хоча слід зауважити, що певну компенсуючу роль у даній ситуації, в плані зменшення витрат населення від зміни валютного курсу, відіграло зниження кредитних ставок як в національній, так і в іноземній валютах.

З пролонгацією процесу подальшої ревальвації національної валюти, інтерес до житлової нерухомості як форми збереження заощаджень, на нашу думку, зберігатиметься.

Динаміка попиту на іпотечні кредити в такій ситуації визначатиметься кредитною політикою банків, адже в умовах ревальвації, коли вигідно брати кредит по вищому курсу, а віддавати по меншому, банки, з метою запобігання втрат від курсової різниці, змушені будуть підвищувати кредитні ставки; обсягом пропозиції на ринку нерухомості, у першу чергу в його первинному сегменті, – зростання попиту на житло може не забезпечуватись його адекватною пропозицією з боку забудовників, контингент яких, передусім у периферійних територіях, доволі обмежений.