

Гензера О.О., Гензера Д.О., Квасницька Р.С.

Хмельницький національний університет

м. Хмельницький

## ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ

**Актуальність дослідження.** Житлове питання багато років є актуальним для багатьох сімей в Україні, а вирішити його самостійно дуже складно, так як вартість нерухомості з кожним роком збільшується. У зв'язку з цим, іпотечне кредитування виступає провідною можливістю стати володарем власного куточка. Адже, іпотека досить приваблива для населення, оскільки дозволяє отримати житло в користування вже на початковому етапі. Крім того, іпотека містить в собі величезний потенціал економічного розвитку, розвитку кредитної системи. За її застосування нерухомість перетворюється в робочий капітал, що дає можливість кредиторам отримувати гарантований дохід, а населенню – фінансувати покупку житла та іншої нерухомості. Таким чином, дослідження розвитку іпотечного кредитування в Україні є актуальним як у соціальному, так і в економічному аспектах.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблемні питання іпотечного кредитування та перспективи його розвитку в Україні широко розглядаються в працях багатьох вітчизняних вчених, таких як: В.Д. Базилевич, В.М. Геєць, В.В. Корнєєв, В.І. Кравченко, І.О. Лютий, Н.П. Погорельцова, В.І. Савіч, О.Р. Тригуб та інших. Вагомий внесок у розв'язання проблем розвитку іпотечного ринку через дослідження законів і правил іпотечного кредитування, різних умов і видів іпотечних кредитів, а також тенденцій розвитку іпотечного кредитування внесли й зарубіжні вчені, а саме: Н. Ріхард, Н. Розен, С. Роуз, М. Турнер та інші. Однак, незважаючи на наявність численних публікацій, спрямованих на розгляд різних аспектів іпотечного кредитування, проблему його розвитку в Україні не можна вважати вирішеною.

**Мета статті.** Дослідження стану, проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні та перспектив їх вирішення в сучасних фінансово-економічних умовах.

**Виклад основного матеріалу.** Велике значення у вирішенні житлової проблеми має іпотечний кредит, який реалізується через кредитування індивідуального і кооперативного житлового будівництва, покупки квартир і будинків в особисту власність. Іпотечний кредит є найбільш легким способом вирішення житлового питання, але, в той же час, досить довгим, трудомістким і вимагає підвищеної уваги, особливо в сучасних економічних умовах.

Іпотечний житловий кредит - цільовий довгостроковий кредит, що надається фізичній особі під порівняно низький відсоток іпотечними банками для будівництва або купівлі житла. Зазвичай придбане житло залишається під заставу банку до повернення кредиту і відсотків.

Слово «іпотека» виникло ще за часів Стародавньої Греції на початку VI ст. до н.е., так називали стовпа, якого ставили на земельній ділянці позичальника, що брав гроші у борг під її заставу. На ньому регулярно робилися написи про внесені платежі та про залишок боргу. Пізніше ці записи почали вносити у спеціальну книгу, яку також називали іпотечною. Тобто, вже тоді термін «іпотека» був пов'язаний із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними володіннями. Буквальний переклад цього терміна з давньогрецької мови означає не інакше як «підставка», «підпора».

Початком розвитку іпотеки та іпотечного кредитування в Україні вважається друга половина XIX ст., коли після селянської реформи 1861 р. царський уряд підготував до публікації Положення про міські громадські банки (1862 р). Через 10 років почав діяти загальнодержавний закон про порядок відкриття кредитних установ земствами (17.05.1872 р) та Загальні правила про порядок заснування кредитних установ приватними особами (31.05.1872 р.) [2].

Першу, не лише в Україні, а й в усій Російській імперії, установу іпотечного кредиту – Товариство поземельного кредиту для Херсонської

губернії було відкрито в 1864 р. (з 1871 р. - Херсонський земський банк). Основний капітал у 100 тис. крб. становила надана урядом позичка [3].

На початковому етапі створення іпотечного ринку незалежної України не існувало спеціального іпотечного законодавства. Законодавці приймали прості та малоефективні правові акти, які систематично оновлювали та замінювали більш комплексними. Першим серйозним документом у сфері іпотечних правовідносин був прийнятий 2 жовтня 1992 р. Закон України «Про заставу». Але, поштовхом для подальшого стрімкого розвитку житлово-кредитних відносин у нашій країні стало прийняття Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. Згідно цього закону іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [1].

Сьогодні в системі іпотечного кредитування головну роль відіграє ринок банківських послуг. Він становить таку систему економічних відносин, яка забезпечує реалізацію попиту клієнтів на різноманітні послуги, пропозицію цих послуг з боку банківських установ та безпосередньо формування ціни на них. Великі банки контролюють понад 2/3 іпотечного ринку, тобто концентрація всіх операцій відбувається у великих банках, які мають розгалужену філіальну систему і міцні корпоративні зв'язки з будівельними організаціями [4].

Створення дієвої системи іпотечного кредитування можливо на базі розвитку первинного і вторинного ринків іпотечного капіталу. Первинним ринком житла називаються об'єкти, які недавно були побудовані і ще не встигли бути оформлені у власність третіх осіб. Простіше кажучи, це нові квартири і будинки, куплені у забудовника. Банки охоче кредитують громадян на покупку таких об'єктів. Це пояснюється високою ліквідністю нерухомості – її в будь-який момент можна продати за пропорційні реальній вартості гроші. Але частіше іпотека видається на покупку нерухомості, яка вже побувала в

чийхось руках. Плюсом вторинного ринку житла є його менша вартість. Це приваблює багатьох покупців, готових купувати житло в будинках, які були побудовані кілька десятиліть тому.

Іпотечне кредитування має свої переваги і недоліки. Так, до переваг даного виду кредитування варто віднести: отримання можливості поліпшення житлових умов за дуже короткий термін; кредит видається на тривалий термін; передбачається найнижча, порівняно із іншими цілями кредитування, ставка за кредитом; щомісячні платежі на погашення такого кредиту не такі великі, як при короткостроковому кредитуванні на інші цілі; кредит можна достроково погасити повністю або частково, тоді відсотки будуть нараховуватися на решту суми кредиту. Ціни на нерухомість постійно зростають, а гроші знецінюються, тому покупка житла в кредит є грамотною інвестицією.

Недоліками іпотечного кредитування є: висока процентна ставка за користування кредитом, яка за всі роки виплат складає доволі значну суму; дуже велика сума авансу – 20% і вище; потрібно мати високі офіційні доходи; до повного розрахунку з банком позичальник не має права продавати, дарувати, міняти або здійснювати інші операції з відчуження нерухомості, що знаходиться в заставі у банку; постійний ризик втратити квартиру.

В останні два роки на банківському ринку України відбулося відродження іпотечного кредитування при купівлі нерухомості. Зараз кредити на придбання житла пропонують 15 українських банків. Найбільше банків пропонують кредити терміном до 10 років. Відсоткові ставки та аванси з іпотеки, які пропонують українські банки в 2018 році представлено в табл.1. Середня ефективна ставка на первинному ринку кредитування житла на сьогодні дорівнює 20,83%, на вторинному ринку вона становить 20,4%. Так, за найменшими процентними ставками на первинному ринку пропонується житло банком АКБ «АРКАДА». Відмітимо, що кредитування купівлі житла помітно пожвавилось в 2017-2018 роках, що, в першу чергу, відбувається завдяки партнерських програм банків і забудовників, за якими українці можуть отримати пільгові ставки.

Таблиця 1 – Відсоткові ставки та аванси з іпотеки на первинному і вторинному ринках в українських банках в жовтні 2018 року (кредит на термін 10 років)\*

Кредитування житла на первинному ринку				Кредитування житла на вторинному ринку			
№з/п	Банк	Ставка, %	Аванс, %	№з/п	Банк	Ставка, %	Аванс, %
1	Банк АРКАДА, програма «Патриотика на озерах»	10,21	від 20	1	ПриватБанк	17,9	від 25
2	Банк АРКАДА	14,2	від 20	2	Кредобанк	17,98	від 40
3	ПриватБанк	17,9	від 25	3	Піреус Банк	18,79	від 50
4	Кредобанк	18,48	від 40	4	Укргазбанк	18,9	від 20
5	Укргазбанк	18,9	від 30	5	Ощадбанк	19,14	від 25
6	Банк Львів	19,6	від 20	6	Банк Львів	19,6	від 20
7	Ощадбанк	20,14	від 30	7	Банк Глобус	20,2	від 25
8	VS Bank	20,43	від 40	8	VS Bank	20,43	від 40
9	Банк Південний	21,15	від 30	9	Банк Південний	21,15	від 30
10	Комерційний індустріальний банк	21,22	від 30	10	Комерційний індустріальний банк	21,22	від 30
11	Полтава-банк	21,29	від 30	11	Полтава-банк	22,29	від 50
12	Банк Глобус	22,12	від 50	12	Банк інвестицій і заощаджень	23,64	від 30
13	МТБ БАНК (МАРФІН БАНК)	23,13	від 30	13	ТАСКОМБАНК	24,21	від 37,5
14	Банк інвестицій і заощаджень	23,64	від 30	14	БТА Банк	24,78	від 50
15	ТАСКОМБАНК	24,21	від 37,5				
16	БТА Банк	28,84	від 30				

\*Складено за даними джерела [5]

Так, у першому кварталі 2018 року обсяг нових кредитів збільшився в 4 рази, а кількість договорів зросла майже втричі. При цьому понад 80% обсягів нового кредитування здійснюється всього 5 банками [6].

Динаміку іпотечного кредитування на українському ринку житла та його частку у кредитах, наданих домогосподарствам за останні 10 років представлено на рисунку 1 [7]. Дані рисунка свідчать про зростання кредитування домогосподарств в останні роки. Воно переважно зосереджене в сегментах споживчих кредитів. Іпотечні ж кредити теж почали відновлюватися, але дуже повільно.

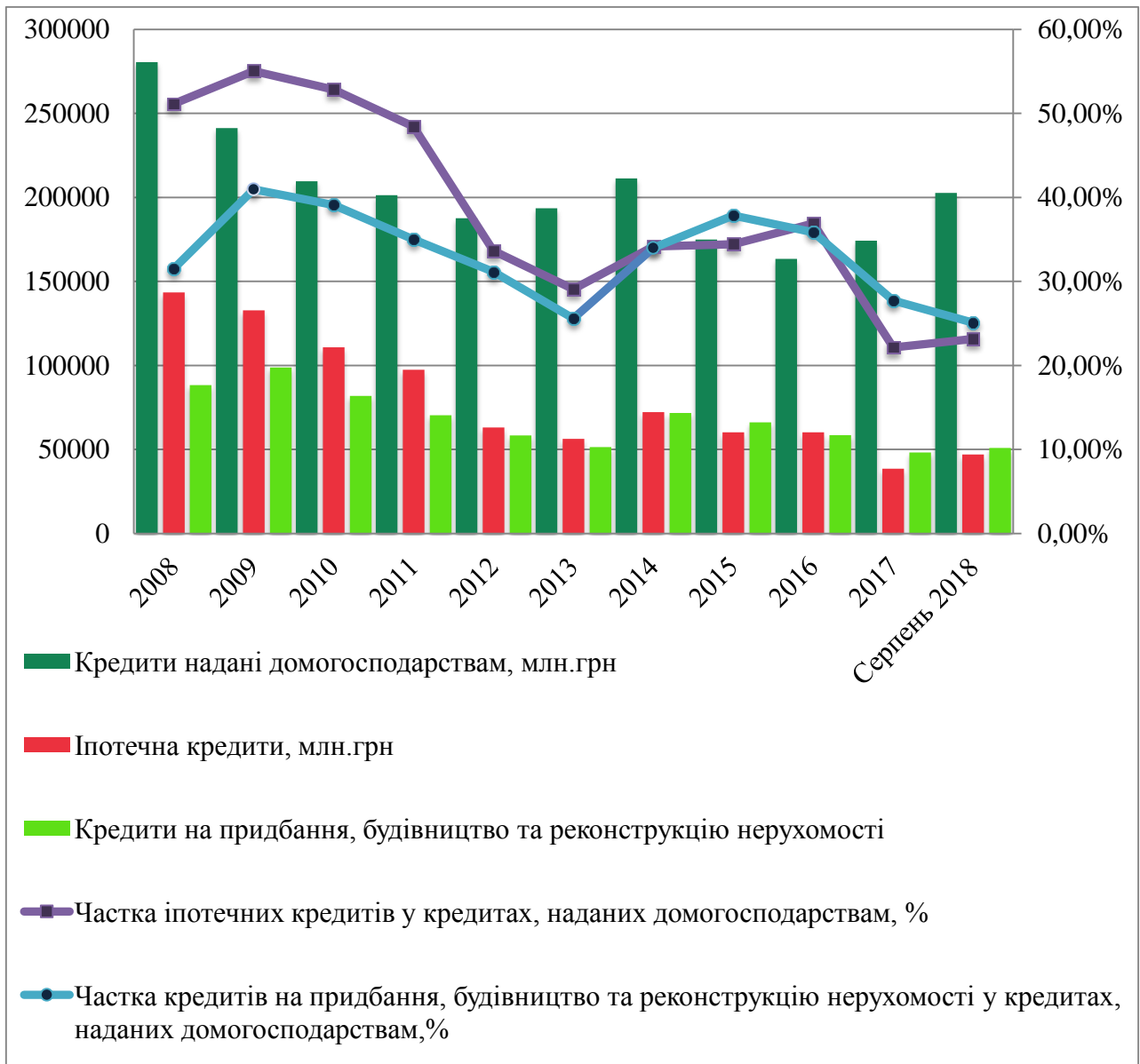


Рисунок 1 – Частка кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості та іпотечних кредитів у кредитах, наданих домогосподарствам у 2008-2017 роках

Основними проблемами цього є висока вартість таких кредитів, обмежена кількість платоспроможних позичальників із підтвердженими доходами та високі юридичні ризики. Отже, для зростання обсягів кредитування потрібно змінювати законодавство з метою посилення захисту прав кредиторів, а банкам необхідно вдосконалювати внутрішню нормативну базу з питань споживчого кредитування та ефективніше проводити роботу з позичальниками.

**Висновок.** Отже, за вищевикладеним можна зробити висновок про те, що іпотека є ефективним інструментом вирішення житлової проблеми,

найважливішим механізмом регулювання грошової маси, фактором збільшення зайнятості населення та одним з основних напрямків в досягненні економічного прогресу в цілому. З метою збільшення доступності іпотечного кредитування для населення із середніми доходами, необхідним є: зниження процентних ставок за іпотечними кредитами; підвищення добробуту населення; нормалізація ситуації на ринку нерухомості – зниження цін на житло, закріплення на законодавчому рівні граничних процентних ставок за іпотечним житловим кредитом, розміри яких були б прийнятні не тільки для кредиторів, а й для позичальників.

### Література

1. Про іпотеку : закон : станом 19 жовтня 2018 р. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
2. Діденко В.М. Основи іпотечного ринку: підручник / В.М. Діденко, Е.О. Юрій, О.А. Підлипчак, Ж.П. Лисенко. – Чернівці: Технодрук, 2011. – 446 с.
3. Андрійшина Н. С. Правові та економічні передумови розвитку іпотеки в Україні / Н. С. Андрійшина, Є. Ю. Майоров // Вісник КЕФ КНЕУ імені Вадима Гетьмана. – Київ : КНЕУ, 2011. – Вип. 2. – С. 5–12.
4. Проблеми іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення [Електронний ресурс] / Ринок цінних паперів України – Режим доступу: <http://www.securities.usmdi.org/?p=22&n=92&s=963>
5. Новостройки в кредит в Украине. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.prostobank.ua/zhile\\_v\\_kredit/any/5/980/3650/any/1000000](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/any/5/980/3650/any/1000000)
6. Скільки українців бере житло в іпотеку: статистика. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://narodna-pravda.ua/2018/06/25/skilky-ukrayintsiv-bere-zhytlo-v-ipoteku-statystyka/>
7. Офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bank.gov.ua>.