

УДК 336.77:332“71”(477)

СТАНОВЛЕННЯ ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

*Глухова В.І., к. е. н., Гільфанова О. Т., студ., Чирва М.М., студ.
Кременчуцький державний політехнічний університет
імені Михайла Остроградського
39600, м. Кременчук, вул. Першотравнева 20.
E-mail: audit@polytech.poltava.ua.*

Раскрывается формирование и нынешнее состояние ипотечного кредитования в Украине, перспективы развития ипотеки жилья, особенности ипотечного кредитования в разных странах мира, анализируется уровень процентных ставок по ипотечным кредитам.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный рынок, коммерческие банки, FG ипотечный индекс, процентные ставки, ипотека жилья .

It is rotined in this article there is considered a formation and current status of a mortgage lending in Ukraine, future trends of development of a housing mortgage peculiarities of a mortgage lending in different countries and analyzer a level of interest rates on a mortgage lending.

Keywords: mortgage lending, mortgage markets, business banks, FG mortgage index, interest rates, housing mortgage.

Вступ. Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи в сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку житла в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування будівництва житла замість його бюджетного фінансування. Іпотечний ринок житла має створити мультиплікативний ефект прискореного розвитку багатьох галузей економіки, внутрішнього ринку, підвищення платоспроможного попиту населення і сталого зростання ВВП країни. Іпотечний ринок житла виник у зарубіжних країнах останніми десятиріччями і є розвиненою формою організації відносин іпотеки. Наявність іпотечного ринку в сучасній економіці – закономірне явище. У той же час за радянських часів інститут іпотеки не визнавався. Нині провідними інвестиційно-будівельними компаніями та банками України нагромаджено позитивний досвід упровадження іпотечних механізмів фінансування житлового будівництва. Це позитивно вплинуло на економічний розвиток багатьох регіонів, темпи розв'язання житлової проблеми, фінансовий стан суб'єктів господарювання.

Однією з загальних проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні є відсутність чіткої законодавчої бази. Дослідження зазначеної проблематики визначені як пріоритетні відповідно до Указу Президента України від 8 серпня 2002 року “Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні” [1].

Аналіз попередніх досліджень. Проблеми іпотечного кредитування досліджуються вченими США, Франції, Великобританії, Німеччини та інших країн, зокрема Роджером Лерой Міллером, Річардом Л. Петерсоном, Р. Страйком, Б. Батлером, Фрідманом Дж., Хадсоном-Вільсоном С., Стейнметцом Т., Уїттом Ф., Бернардом І [2].

Окремими аспектами розвитку іпотеки та іпотечного ринку в Україні займаються вчені Євтух О., М'якішевська О.М., Придбайло О.М., Лагутін В. Д. [2].

Зарубіжний досвід іпотечного кредитування висвітлено в статті Придбайло О.М. [3], який розкриває питання щодо можливих шляхів формування та розвитку іпотечного фінансування на прикладі Казахстану, Лагутіна В.Д., який порівнює стан іпотечного ринку на територіях України, Росії та Казахстану, окреслює основні перспективи розвитку цього ринку. [4]

Стан іпотечного кредитування в Україні, його нормативну базу, заходи щодо його поліпшення, історію виникнення і розвиток іпотеки у країнах з розвинутою економікою досліджується в працях М'якішевської О.М. [5].

У статті Євтуха О. розглянуто методи управління ризиками, важливість аналізу фінансового стану та професійної діяльності позичальника при наданні іпотечного кредиту [6].

Незважаючи на наявність наукових публікацій у сфері іпотечного кредитування, багато питань залишається невирішеними.

Мета роботи. Аналіз іпотечного кредитування в Україні, особливості його становлення та тенденції розвитку.

Матеріали і результати дослідження. Іпотечний ринок житла виник на певному етапі розвитку інституту іпотеки, який пройшов значну еволюцію від Стародавньої Греції – з IV-VI ст. до н.е., римського права до сучасного іпотечного ринку, вийшовши за межі національних економік. Іпотечний ринок розвивається у світі на базі двох основних правових та економічних систем: європейської континентальної, або класичної, що бере свої витoki від римського права, та англо-американської. Європейська континентальна система іпотечного ринку походить від інституту пігнусу (“*pignus*”), згідно з яким предмет застави, що забезпечував зобов’язання, передавався у володіння кредитора, але право власності на них зберігалось у позичальника. Англо-американська система пов’язана з інститутом “*fiducia*”, що передбачає передачу кредитору права власності (тітулу) на предмет, який є забезпеченням боргових зобов’язань. У розвинутих країнах світу іпотечні ринки базуються як на однорівневій, так і на дворівневій системі іпотечного кредитування. Однорівнева система іпотечного кредитування включає первинних іпотечних кредиторів, позичальників та інвесторів. Дворівнева система спирається на вторинний ринок заставних, на якому банк продає кредит, забезпечений заставою житла, що купується, одному з агенств іпотечного кредитування. Агенство негайно відшкодовує банку виплачені позичальнику кошти і натомість просить переказувати одержувані від нього щомісячні виплати, за винятком прибутку (маржі) банку, в агенство.

Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні пов’язані з формуванням дворівневого вторинного іпотечного ринку, підтвердженням чому є прийняте урядове рішення про створення Державної іпотечної установи. Специфіка перехідного періоду, в якому перебуває Україна, зумовлює необхідність присутності держави на іпотечному ринку, принаймні на початковому етапі. Цілком очевидно, що така присутність не може поширюватись на усю систему іпотечного кредитування, проте її межі досить чітко вимальовуються у плані реалізації од-

нієї з важливих функцій держави на іпотечному ринку – соціальної.

Також суб’єктами на іпотечному ринку виступають комерційні банки. Частка житлових іпотечних кредитів та кредитів на фінансування будівництва житла у кредитному портфелі банків України незначна. Водночас, за останні роки спостерігається тенденція до збільшення питомої ваги іпотечних кредитів: у липні 2005 року ця частка складає 4,8 %, у січні 2006 – 7,5%, а в липні 2006 – 8,7% (15,6 млн.грн.) [2].

Для порівняння, іпотечні кредити у США становлять близько 26-30% ресурсів комерційних банків, у тому числі іпотечні житлові кредити населенню – 18-20%. Іпотечні кредити формують 45% сукупного кредитного портфеля, з них іпотечні кредити населенню становлять 67% [2].

Порівняння структури іпотечного ринку, станом на 2005 рік (рис. 1) свідчить, що у США кредити видаються переважно на придбання житла, в Україні, навпаки, для промисловості та комерційної діяльності [2].

Найбільш суттєвим критерієм для порівняння привабливості іпотечних кредитів, які пропонують вітчизняні банки, є FG іпотечний індекс, який відображає ефективну річну відсоткову ставку. Вона показує реальні витрати позичальника.

FG іпотечний індекс урахує не тільки заявлену банком відсоткову ставку, а й витрати на отримання та обслуговування кредиту, кількість виплат. Чим вищий даний індекс, тим дорожчим буде кредит. Середній кредитний індекс у вересні 2007 року склав 18,29 (FG mortgage index (UAH 07-09)=18,29).

На вересень 2007 року рівень річних відсоткових ставок у найбільших банках України коливається на рівні 12,5-18,49% [1]. За умови, якщо вартість покупки складає 750 000,00 грн., початковий внесок 15 %, а строк кредиту 15 років, то загальна переплата по кредиту буде становити від 123,35 до 210,42% (табл. 1) [1].

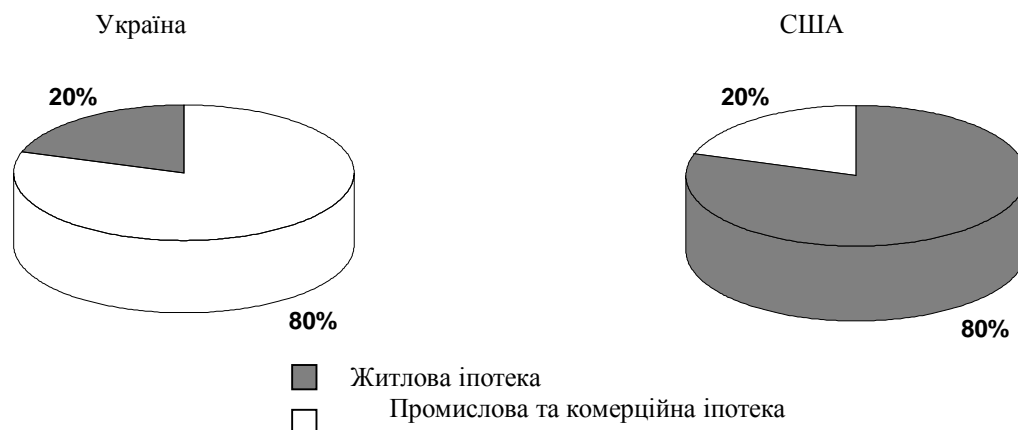


Рисунок 1— Структура іпотечного ринку в Україні та США.

Таблиця 1 – Кредитні ставки та загальні розрахунки за кредитами

Банк	Річна % ставка	Щомісячні витрати на обслуговування кредита	Комісія за видачу кредита	Сума % за весь строк , тис. грн.	Комісія за видачу та обслуговування, тис. грн.	Усього виплат за кредитом, тис. грн.	Ефективна річна % ставка	Орієнтовний щомісячний аннуїтетний платіж, тис. грн.	Загальна переплата , тис. грн.	Переплата %	FG іпотечний індекс
РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ	12,5	0,00	1,5	776,8	9,6	1423,9	13,35	7857,33	786,38	123,35	13,35
УКРСИББАНК	13,7	0,00	1,2	867,6	7,7	1512,8	14,68	8361,75	875,26	137,3	14,68
ОТР БАНК	13,99	0,00	0,99	889,9	6,3	1533,7	15	8485,57	896,21	140,58	15
ОЩАДБАНК	15,7	0,00	0,5	1023,9	3,2	1664,6	16,92	9229,97	1027,1	161,11	16,92
КРЕДИТПРОМБАНК	16,2	0,00	1	1063,9	6,4	1707,7	17,54	9452,01	1070,2	167,88	17,54
ФІНАНСИ ТА КРЕДИТ	13,4	0,19	1,5	844,7	227,6	1709,9	17,56	9445,68	1072,3	168,2	17,56
ПУМБ	16,4	0,00	0,99	1079,9	6,3	1723,8	17,77	9541,36	1086,3	170,39	17,77
ФОРУМ	16,5	0,00	0,99	1088,0	12,8	1738,3	17,96	9586,14	1100,8	172,67	17,96
УКРСОЦБАНК	16,5	0,00	0,99	1088,0	6,3	1731,8	17,88	9586,14	1094,3	171,66	17,88
УКРГАЗБАНК	13,9	0,2	1	882,97	235,9	1756,3	18,24	9722,06	1118,9	175,51	18,24
АЛЬФА БАНК	17	0,00	1,5	1128,5	9,6	1775,7	18,51	9811,15	1138,1	178,52	18,51
ТАС КОМЕРЦБАНК	17,5	0,00	1	1169,3	6,4	1813,2	19,05	10037,94	1175,7	184,42	19,05
ПРИВАТБАНК	15	0,2	1	968,5	235,9	1841,9	19,46	10197,37	1204,4	188,93	19,46
НАДРА	18,49	0,00	1,5	1251,05	9,6	1898,1	20,26	10491,97	1260,6	197,74	20,26
УКРПРОМБАНК	17,5	0,15	0,00	1169,3	172,1	1978,95	21,42	10994,19	1341,5	210,42	21,42

Отже, як бачимо з даної таблиці, українські комерційні банки пропонують високі відсоткові ставки за іпотечними кредитами і, як наслідок, — значні суми переоплат за ними. Це пояснюється тим, що вітчизняні банки формують власні ресурси здебільшого за рахунок депозитів, вартість яких складає у середньому 15% річних, і вони не спроможні пропонувати довгострокові кредити за нижчими ставками. Більш того, короткостроковий характер депозитів створює для банків, які надають кредити більш ніж на 10 років, додатковий ризик втрати своєї ліквідності. Все це гальмує розвиток вітчизняного іпотечно-кредитування.

Протягом двох останніх десятиріч відсоткові ставки за кредитами в багатьох країнах знизилися. Наприклад, в Європі та США нині середні іпотечні ставки не перевищують 8% річних, в Італії, Франції, Норвегії, Швеції, Данії та Нідерландах кредити видаються під 5% річних, у Великобританії, США, Німеччині — під 6%, в Іспанії, Швейцарії та Фінляндії — 3,5%. [2].

Найширшу систему іпотечних банків має Німеччина, де контрольний пакет акцій належить державі; у Фінляндії іпотечний кредит надають приватні іпотечні банки, а у Швеції іпотечні банки перебувають під державним контролем.

Висновки. Уже сьогодні доцільно створити в Україні механізм, у якому суб'єктами іпотечно-кредитування спочатку виступали б державні інститути.

Державне регулювання іпотечно-кредитування пов'язане з державними субсидіями, гарантіями і страхуванням. Мета цих заходів — зробити іпотечний кредит доступнішим для широкого загалу юридичних та фізичних осіб.

До завдань державних інститутів необхідно віднести створення ефективного фінансово-кредитного механізму операцій з нерухомістю. Пріоритетними напрямками щодо створення та розвитку системи іпотечно-кредитування в Україні слід вважати: формування нормативно-правової бази з питань іпотеки, створення системи державного регулювання іпотечно-кредитного ринку, випуск та обіг іпотечних цінних паперів, створення спеціалізованих іпотечних банків та інших іпотечних установ.

Велику роль в розвитку іпотечно-кредитування відіграватиме ринок іпотечних цінних паперів, особливе місце на якому посідають заставні листи,

головні юридичні документи які свідчать про заставу боржником нерухомості, що йому належить. Даний цінний папір досить поширений у європейських країнах.

Спираючись на зарубіжний досвід в сфері іпотечно-кредитування, можна зробити висновок, що найбільші перспективи в сучасній українській економіці має розвиток житлової іпотеки. Будівництво соціального житла сьогодні неможливе внаслідок обмеженої фінансової бази і нестачі бюджетних коштів. Очевидно, що повернення до бюджетного фінансування будівництва житла в Україні не буде; майбутнє за іпотечним житловим кредитом.

Для розвитку житлової іпотеки необхідно прийняти новий Житловий кодекс України. Важливою передумовою успішного розвитку житлового кредитування є низький рівень інфляції, стабільність цін та підвищення платоспроможного попиту населення на ринок житла.

Іпотечний ринок в Україні знаходиться на стадії розвитку. Розширення масштабів та підвищення ефективності системи іпотечно-кредитування має здійснюватись поступово. Використання складніших фінансових схем і механізмів, ширшого набору іпотечних інструментів сприятиме загальній підтримці іпотечно-кредитного ринку.

ЛІТЕРАТУРА

1. Іпотека: <http://www.fingames.com.ua/ru/credit/ipoteka/>
2. Іванілов О.С., Тітенкова М.В. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України // *Фінанси України*. — 2007. — №4. — С.28.
3. Придбайло О.М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку // *Фінанси України*. — 2004. — №6. — С.136.
4. Лагунін В.Д. Іпотечний кредит в Україні: перспективи і можливі наслідки // *Банківська справа*. — 2003. — №4. — С.43.
5. М'якішевська О.М. Стан і перспективи іпотечно-кредитування // *Фінанси України*. — 2003. — №11. — С.112.

Стаття надійшла 13.12.07
Рекомендовано до друку к.е.н. доц.
Маслак О.І.