

Сучасний стан іпотечного кредитування та шляхи його вдосконалення в Україні

**Мельник К.М., к.е.н., доцент, Савчук І.І., магістр
Уманський національний університет садівництва**

Іпотечне кредитування має велике значення стосовно покращення сучасного стану в економіці України, оскільки іпотечне кредитування є найефективнішим способом залучення довготермінових фінансових ресурсів для інвестування у розвиток реального сектору господарювання. Особливої уваги потрібно приділити формуванню ефективного механізму іпотечного кредитування з урахуванням особливостей фінансового середовища України.

В Україні спостерігається значне розширення фонду нерухомості як промислового, так і житлового призначення, оскільки проведення операцій з нерухомістю є одним із найбільш поширених засобів збереження та примноження. У зв'язку з цим виникає проблема одержання фізичними та юридичними особами коштів, що будуть достатніми для придбання такої нерухомості на вигідних умовах. Попит на дешеві довгострокові ресурси обумовлює подальший розвиток такого напрямку банківської діяльності, як іпотечне кредитування. За останній час питома вага іпотечних кредитів у ВВП зросла з 1 до 2,5%, із них¹.

Іпотечне кредитування – правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами².

¹ Андрєєва Г.І. Банківські інституціональні особливості організації системи іпотечного кредитування: зарубіжний досвід, історія і перспективи розвитку в Україні. *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: Зб. тез доповідей VII ВНК (25–26.11.12р.)*: Збірник: Наукове видання. Суми: УАБС НБУ, 2012. 132 с

² Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15#Text/>

Одними із ключових факторів, що визначають стан іпотечного ринку як в Україні, так і в усьому світі загалом, виступають попит, пропозиція, ринкова ціна та конкуренція. В розвинутих країнах попит на житловому ринку врівноважується значними обсягами будівництва, а ціни, попри зростання витрат забудовників, залишаються майже незмінними завдяки істотній конкуренції.

На сьогоднішній день потреба в забезпеченні населення власним житлом постає досить гостро. Згідно зі статистичними даними на початок 2021 року понад 6 мільйонів українців мали статус соціально незахищених, 4% із 41,59 мільйонів осіб наразі мешкають у перенаселених квартирах і будинках, а 70% раніше збудованих житлових приміщень є взагалі застарілими.

Для кращого бачення сучасного стану ринку іпотечного кредитування в Україні з початку розглянемо пропозицію житла в Україні за останні п'ять років (табл. 1).

1. Пропозиція житла в Україні, тис. кв. м

Показники	2016р.	2017р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Відхилення	
						(+;-)	%
Нове житло в Україні	2300	3500	1500	2200	2500	200	108,69
Нове житло в Києві	20,3	28,2	19,9	17,4	3,6	-16,7	17,73

Проаналізувавши дані таблиці 1, можна зробити висновок, що пропозиція нового житла в Україні має позитивну тенденцію до збільшення, а саме у 2020 році кількість квадратних метрів зросла на 200 тис. кв. м, що на 108,69 % більше ніж в 2016 році. Однак слід відмітити, що пропозиція нового житла у місті Київ зменшилась на 16, 7 тис. кв. м, що на 17,73 % менше ніж у 2016 році.

Для того, щоб зрозуміти динаміку ціноутворення на іпотечному ринку, проаналізуємо індекси цін на житло в Україні на основі даних Державної служби статистики України за останні 5 років (2016–2020 рр.) відображено в таблиці 2.

2. Індекс цін на житло за 2016 – 2020 роки

Показник	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.
Первинний ринок	104,3	102,3	101,7	103,1	101,6
Однокімнатні квартири	106,0	104,2	101,3	103,6	101,6
Двокімнатні квартири	105,2	101,4	101,1	102,8	101,4
Трикімнатні квартири	99,5	100,3	103,6	102,5	102,1
Вторинний ринок	99,2	102,5	105,5	102,7	101,9
Однокімнатні квартири	102,3	102,6	104,6	103,9	102,0
Двокімнатні квартири	100,0	103,7	105,9	103,5	102,4
Трикімнатні квартири	96,0	100,9	106,0	100,7	101,5

Також слід зауважити, що ціни на житло і далі стабільно зростають. У місті Київ вартість нового житла в гривні у вересні 2020 року була вищою на 5–10%, ніж в 2019 році на вторинному ринку, в доларі – до 5%. Ринкові ціни на житло в Києві загалом є близькими до природнього рівня, хоча періодично відхиляються від нього. Наприклад, в останні місяці вартість житла в Києві зростала навіть попри пандемію та супутні обмеження. Хоча фундаментальні фактори, що зумовлюють динаміку цін, як то рівень безробіття, дещо погіршилися.

Збільшення вартості житла в 2020 році було передусім обумовлене зростанням цін на будматеріали: на 5,3% р/р на кінець вересня. Крім того, свою роль відіграли поживлення іпотечного кредитування та зростання рівня заощаджень населення в умовах кризи. Також ріст цін певною мірою пояснюється помітним зниженням ставок за депозитами, що є альтернативним напрямом для інвестування в житло. Висхідний тренд цін збережеться і надалі, підігрітий звуженням маржинальності забудовників та поступовим відновленням іпотеки³.

³ Звіт про фінансову стабільність Національного банку України URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2020-H2.pdf?v=4

Для кращого розуміння ситуації іпотечного ринку розглянемо відсоткові ставки по іпотечному кредитуванню (рис.1).

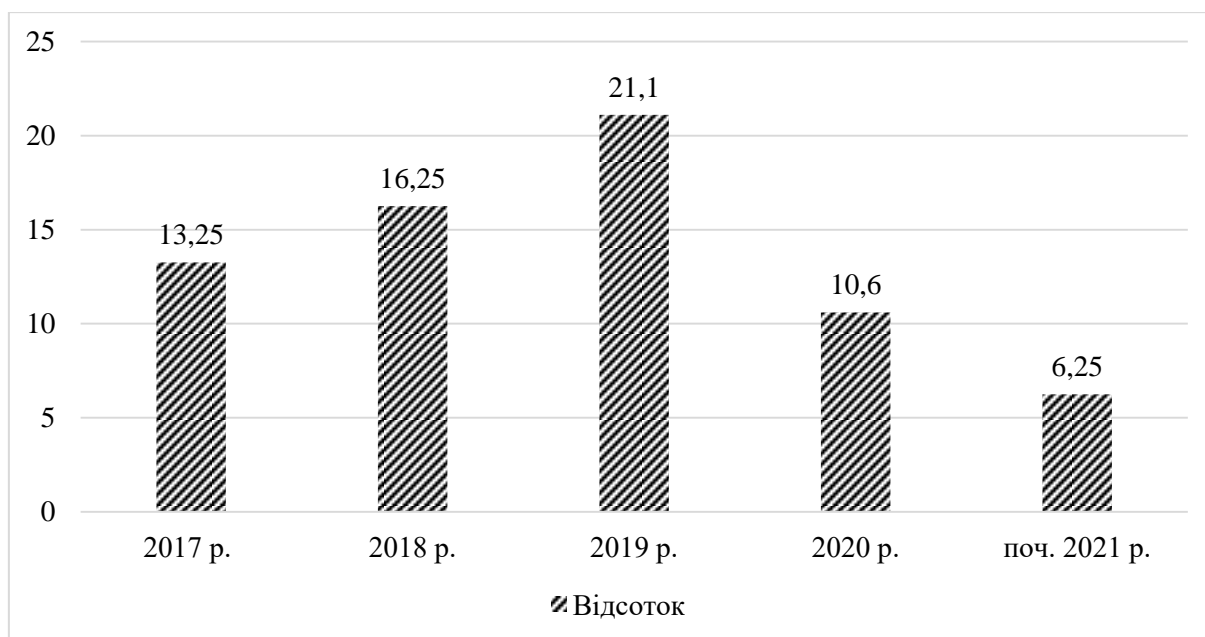


Рис. 1. Динаміка відсоткових ставок по іпотечному кредитуванню за 2017–поч. 2021 років

Проаналізувавши рисунок 1, можна відмітити, що з 2017 року по 2019 рік відсоткова ставка мала негативну тенденцію до збільшення і в 2019 році вона становила аж 21,1%. Проте з 2020 року по теперішній час вона має позитивну тенденцію до зменшення.

Протягом 2020 року середньозважена ефективна відсоткова ставка за новими іпотечними кредитами знизилася. Згідно з даних НБУ у грудні 2020 року середня ставка іпотечного кредиту на вторинному ринку становила 14% (у грудні 2019 року – 20,6%), на первинному – 16,9% (у грудні 2019 року – 21,5%).

Водночас у 2020 році близько 38% іпотеки за сумою укладено з фіксованою відсотковою ставкою (у 2019 році – понад 70% нової іпотеки)⁴.

Розглянемо динаміку іпотечного кредитування за 2016-2020 роки (рис.2.).

Проаналізувавши данні рисунку 2, можна зробити висновок, що у 2020 році було надано іпотечних кредитів на суму 2 млрд грн, що на 100 млн менше

⁴ Звіт про фінансову стабільність Національного банку України URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2020-H2.pdf?v=4

ніж у 2019 році. Також слід зазначити, що з 2017 року відмічається позитивна тенденція до збільшення іпотечного кредитування.

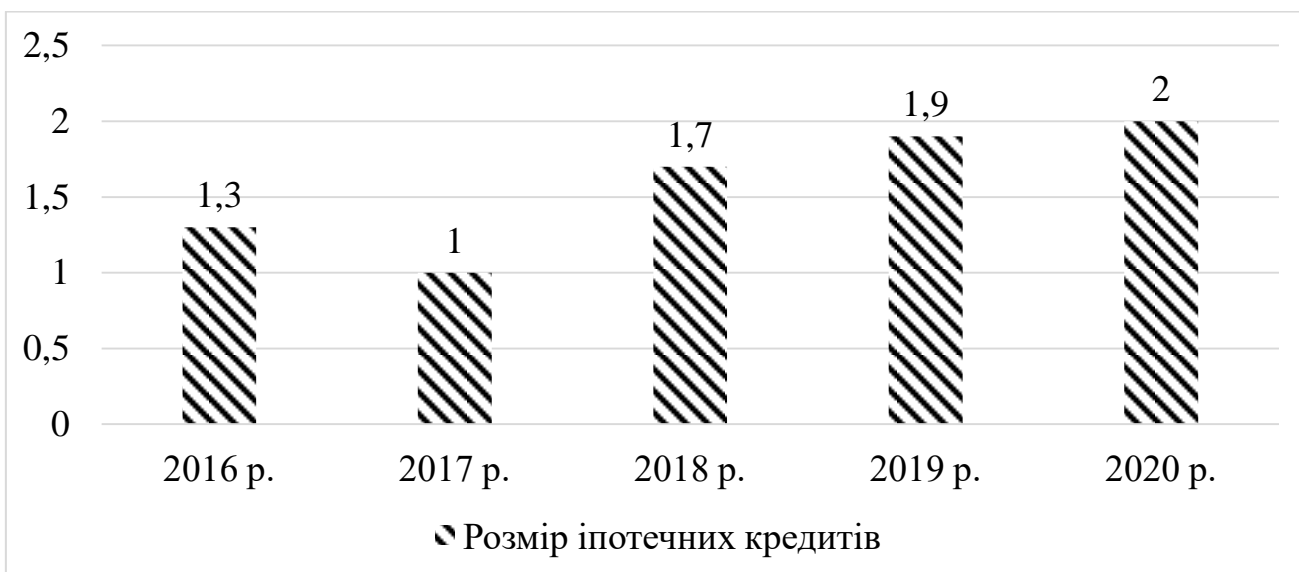


Рис.2. Динаміка іпотечного кредитування за 2016 – 2020 роки, млрд грн

Загальні зміни, які відбулись у сфері кредитування видачі іпотечних кредитів фізичним особам за 2020 рік в розрізі місяців відображено на рис. 3.

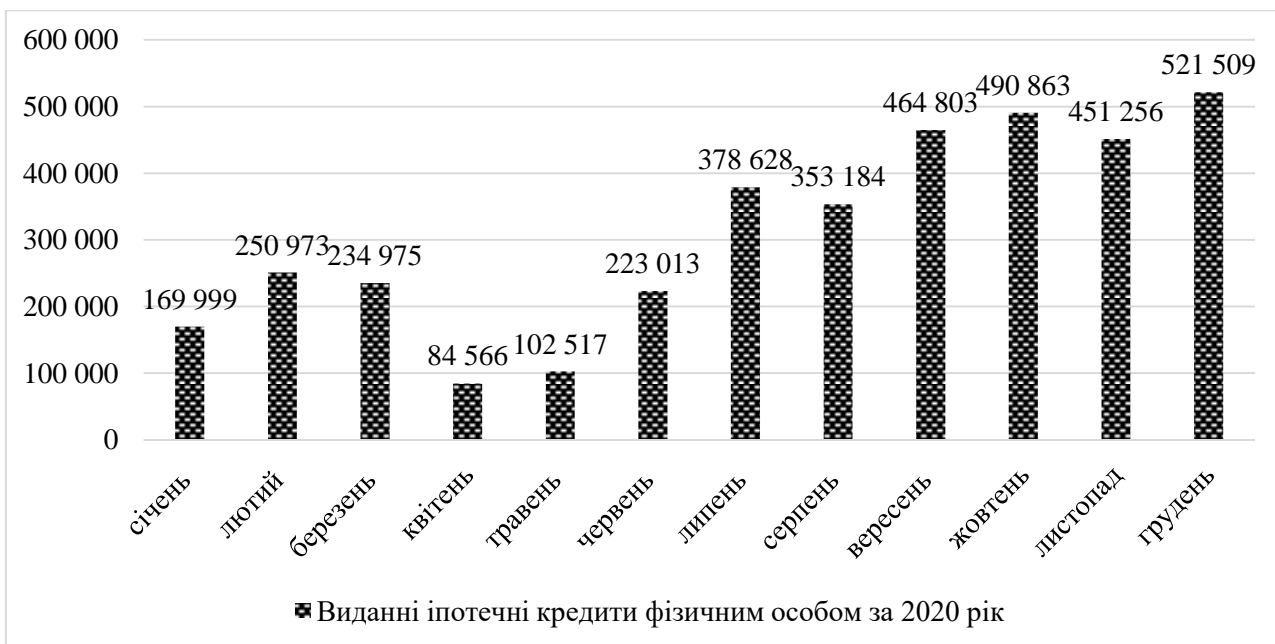


Рис.3. Динаміка видачі іпотечних кредитів фізичним особам по місяцях за 2020 рік, тис. грн

Проаналізувавши дані рисунку 3, можна зробити висновок, що видача іпотечних кредитів фізичним особам за 2020 рік має позитивну тенденцію до збільшення. Також слід відмітити, що кількість виданих іпотечних кредитів у грудні є максимальною, а у квітні і травні мінімальними. Загальна кількість кредитів у грудні зросла на 418 992 тис. грн та на 436 943 тис. грн більше в порівнянні з травнем і квітнем. Частка виданих кредитів у грудні складає 13,99% усіх виданих кредитів за 2020 рік.

У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів у 2020 році видано в місті Києві – 1,5 тис. договорів на загальну суму 1,4 млрд грн (37% від загальної суми). Після міста Києва найбільше іпотечних договорів у 2020 році укладено в Київській області – 646 договорів на загальну суму 605 млн грн (16% від загальної суми), у Харківській області – 617 договорів на загальну суму майже 296 млн грн (8% від загальної суми), у Львівській області – 345 договорів на загальну суму 240 млн грн та в Дніпропетровській області – 388 договорів на загальну суму 192,6 млн грн⁵.

Для кращого розуміння сучасного стану іпотечного кредитування розглянемо заборгованість за іпотечними кредитами, що виданні фізичним особам за 2018-2020 роки (рис.4.).

Проаналізувавши данні рисунку 4, можна зробити висновок, що заборгованість по іпотечним кредитах має позитивну тенденцію до зменшення. У 2020 році кількість заборгованості зменшилась на 5 815 576 тис. грн, що на 80,37% менше порівняно з 2018 роком.

⁵ Звіт про фінансову стабільність Національного банку України URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2020-H2.pdf?v=4



Рис.4. Динаміка заборгованості за іпотечними кредитами, виданих фізичним особам за 2018 – 2020 роки, тис. грн

За 2018–2020 роки кількість банків, які надають іпотечні кредити значно збільшилась. Так у 2020 році кількість банків складала 20 банків, що на 7 банків більше ніж у 2018 році.

Також слід зазначити, що на сьогоднішній день в Україні було затверджено державну програму «Доступна іпотека 7 %» по здешевленню вартості іпотечних кредитів для народу. Запуск цієї програми буде сприяти поживленню іпотечного ринку в Україні та збільшуватиме будівництво житлових комплексів. У рамках держпрограми "Доступна іпотека 7%" уповноважені банки станом на 31 травня підписали 351 кредитний договір на загальну суму 297,3 млн грн. Частка первинного ринку в угодах - 24,28%, частка вторинного - 75,72% відповідно⁶.

Програма «Доступна іпотека 7%» надає можливість людям з відносно невисоким рівнем доходу отримувати житло в кредит з частковою компенсацією відсотків державою.

⁶ «Доступна іпотека 7%»: банки видали 350 кредитів майже на 300 мільйонів. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/05/31/674451/>

Близько 5000 сімей зможуть скористатися Програмою у 2021 році. Плановий портфель іпотечних кредитів у 2021 році складає 5 млрд грн.

За словами міністра фінансів запуск програми запланований на 1 березня 2021 року і буде першим кроком у реалізації загальної стратегії відновлення іпотечного ринку в Україні⁷.

Предмет іпотеки – це квартири та індивідуальні житлові будинки (разом із земельною ділянкою) на первинному та вторинному ринку, введені в експлуатацію з 2018 року.

Нормативна площа – 50 кв.м для одного громадянина чи сім'ю з двох осіб, потім додатково 20 кв.м на кожного наступного члена сім'ї. Загальна площа може перевищувати нормативну на 20%. Надлишок площі оплачує позичальник.

Максимальна сума іпотеки становитиме 2 млн грн, а максимальна вартість предмета іпотеки – не більш як 2,5 млн грн.

Важливо зазначити, що механізм реалізації програми передбачає часткову компенсацію відсотків за іпотечними кредитами з боку держави до максимально сприятливих для людей 7% річних. Також передбачено можливість використання кредитних гарантій Фонду в якості забезпечення для предметів іпотеки, що ще не введені в експлуатацію⁸.

Для покращення системи іпотечного кредитування слід застосувати наступні заходи:

- визначення механізму рефінансування іпотечних кредитів на основі вивчення моделі розвитку іпотечного ринку в країні;
- створення ощадно-будівельних кас, у яких населення зможе брати кредити на купівлю житла;

⁷ ???????

⁸ Урядовий портал URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/minfin-derzhavna-programa-dostupna-ipoteka-7-dlya-shirokogo-kola-gromadyan-ukrayini>

- створення внутрішньобанківської та міжбанківської кредитної історії позичальників, тобто формування єдиної бази даних, яка міститиме інформацію про ділову та фінансову репутацію позичальників;
- створення централізованої системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно, що має забезпечити належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно;
- створити умови для повернення довіри до банківської системи;
- створення незалежної законодавчої бази (вдосконалити питання стосовно впровадження системи іпотечного кредитування);
- проведення цільового субсидювання з метою отримання іпотечного кредиту для малозабезпечених верств населення, надання кредитів під пільгові відсотки;
- популяризація ідеї іпотечного кредитування (створення консультативних центрів з безкоштовною юридичною підтримкою);
- державне гарантування іпотечних цінних паперів у вигляді страхування ризиків;
- підвищення реальних доходів населення;
- створення прозорих механізмів ціноутворення⁹
- забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам;
- запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування.

За результатами проведеного дослідження можна зробити висновок, що ринок кредитування нерухомості в Україні потребує значного вдосконалення. Для поліпшення ситуації варто переглянути чинну нормативну базу та віднести «майнові права» до «прийняттого» забезпечення, що, відповідно, зменшить норму резервування. Це дасть можливість більшій кількості банківських

⁹ Губа М.О. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. URL: <https://modecon.mnau.edu.ua/issue/8-2018/UKR/guba.pdf>.

установ розвивати кредитування нерухомості на первинному ринку під заставу майнових прав та зменшить відсоткову ставку за іпотечними кредитами.