

ISSN 0134 — 6393

**ЗБІРНИК
НАУКОВИХ ПРАЦЬ
УМАНСЬКОГО
НАЦІОНАЛЬНОГО
УНІВЕРСИТЕТУ
САДІВНИЦТВА**

засновано в 1926 р.

**Частина 2
Економіка**

**ВИПУСК
77**

Умань — 2012

УДК 63(06)

Включено до переліків №1 і №6 фахових видань ВАК України з сільськогосподарських та економічних наук (Бюлетень ВАК України №8 і №11, 2009 рік).

У збірнику висвітлено результати наукових досліджень, проведених працівниками Уманського національного університету садівництва та інших навчальних закладів Міністерства аграрної політики України та науково-дослідних установ УААН.

Редакційна колегія:

А.Ф. Головчук — доктор техн. наук (відповідальний редактор),
В.В. Манзій — кандидат с.-г. наук (заступник відповідального редактора),
О.І. Здоровцов — доктор економ. наук, Л.В. Молдаван — доктор економ. наук,
А.С. Музиченко — доктор економ. наук, О.О. Непочатенко — доктор економ. наук,
Ю.О. Нестерчук — доктор економ. наук, О.М. Шестопад — доктор економ. наук,
О.О. Школьник — доктор економ. наук,
В.С. Уланчук — доктор економ. наук, С.П. Полторецький — кандидат с.-г. наук (відповідальний секретар).

Рекомендовано до друку вченою радою УНУС, протокол № 4 від 23 грудня 2011 року.

Адреса редакції:

м. Умань, Черкаська обл., вул. Інститутська, 1.
Уманський національний університет садівництва, тел.: 3–22–35

Свідectво про реєстрацію KB № 17791-6641ПР від 17.03.11 р.

© Уманський національний університет садівництва, 2012

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

К.М. МЕЛЬНИК, кандидат економічних наук

Розглянуто особливості, стан і динаміку ринку іпотечного кредитування в Україні та окреслено шляхи подолання основних його проблем.

В сучасних умовах все більше значення набуває іпотечний кредит, як специфічний різновид кредитування. Специфіка його визначається тим, що як застава використовується нерухоме майно, яке водночас може використовуватися, як об'єкт кредиту. Тому дослідження пропозицій комерційних банків щодо іпотечного кредитування є актуальним й необхідним для визначення перспектив розвитку даного фінансового інструменту в Україні.

Питання розвитку іпотеки та іпотечного кредитування були предметом дослідження науковців багатьох країн: США, Німеччини, Франції, Великої Британії, Росії. Серед них Ф.С. Мишкін, С.П.Роуз, Дж.Ф. Сінкі, М. Левин, Л.Міхаел, В. Кудрявцева, О. Лаврушин, В Усоскін.

На даний момент проблемами іпотеки та іпотечного кредитування займаються такі українські вчені, як: О. Бажанов, О Барановський, Н. Внукова, П. Гайдучкий, О. Євтух, О. Кірсев, О. Любунь, Г. Шемшученко та інші.

Проте складна економічна ситуація в Україні породжує нові проблеми банківського іпотечного кредитування. Особливої уваги вимагають питання із позицій фінансування іпотечного кредитування.

Методика дослідження. Теоретичною та методологічною базою дослідження послужили наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених-економістів та фахівців-практиків у сфері іпотеки. У статті використано такі наукові методи як: абстрактно-логічний, емпіричний (узагальнення та порівняння), рядів динаміки.

Результати дослідження. Незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, іпотечний ринок у перспективі є одним із найбільш динамічних сегментів кредитного ринку України.

Серед нинішніх переваг іпотечного кредитування у комерційних банках:

- привабливі відсоткові ставки (від 15,5%);
- отримання попереднього рішення про можливість кредитування (до вибору об'єкту нерухомості для купівлі/передачі в заставу);
- безкоштовна оцінка нерухомості, яка береться в заставу;
- самостійний вибір нотаріуса;
- погашення кредиту рівними платежами (ануїтет), за рахунок чого зменшується щомісячне фінансове навантаження;

- індивідуальний підхід до кожного клієнта;
- відсутні комісії за відкриття поточного рахунку та за щомісячне обслуговування кредиту;
- можливість дострокового погашення кредиту без комісій.

З 2001 року банки впевнено нарощували іпотечні портфелі, пропонуючи широкий спектр відповідних програм. І хоча український іпотечний ринок вважається молодим, йому притаманний ряд особливостей, які визначають його характер і поточні тенденції розвитку.

Однією з них є динамічність і стабільні темпи зростання кредитування під заставу нерухомості. Нарощуючи іпотечні портфелі, банки забезпечують темпи приросту заборгованості за іпотечними кредитами, які коливаються в межах 3–5% за місяць. За останні шість років загальний обсяг іпотечного ринку зріс із 317 млн грн до 69 млрд грн, тобто у 217 разів. Одним із економічних показників рівня його розвитку є співвідношення обсягу іпотечних кредитів із ВВП, яке для України у 2009 р. становило 9% [9].

Досліджуючи динаміку житлового іпотечного кредитування населенню (табл.1), можна побачити ще одну його особливість — високий ступінь кореляції з ціновою ситуацією на місцевому ринку нерухомості. Зі стабільним зростанням вартості житла відповідно збільшувалися також обсяги й іпотечних кредитів.

1. Структура кредитних вкладень банківськими установами домашнім господарствам за цільовим спрямуванням, млн. грн.

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.
Всього надано кредитів банківськими установами	82010	160386	280490	241249	209538
Споживчі кредити	58453	115032	186088	137113	122942
Частка у структурі, %	71,28	71,72	66,34	56,83	58,67
Кредити на придбання, будівництво та реконструкцію заборгованості	20412	40778	88352	98792	81953
Частка у структурі, %	24,89	25,42	31,50	40,95	39,11
Інші кредити	3145	4577	6050	5343	4643
Частка у структурі, %	3,84	2,85	2,16	2,21	2,22
- в т. ч. із загальної суми іпотечні кредити	20523	73084	143416	132757	110725
Частка у структурі, %	25,02	45,57	51,13	55,03	52,84

Джерело: складено на основі даних НБУ [5]

Обсяги наданих іпотечних кредитів банківськими установами домашнім господарствам зросли в 2010 році в порівнянні з 2006 роком майже в п'ять разів (з 20 523 млн. грн. до 110 725 млн. грн.), проте в 2010 році в порівнянні з 2009 роком вони зменшились на 22 032 млн. грн. Також, необхідно зазначити, що частка іпотечних кредитів в 2006 році складала 25,02% загального обсягу кредитів наданих населенню, і протягом 2006–2010 років збільшилася більше,

ніж в 2 рази — до 52,84%.

Проте глобальна фінансово-економічна криза, яка посилила численні структурні проблеми та недоліки, притаманні економіці України загалом, проявила недоліки й іпотечного ринку, котрі стали причиною його обвалу.

За даними Української національної іпотечної асоціації (УНІА) обсяг заборгованості за іпотечними кредитами станом на 1 квітня 2010 року на балансах банків був таким:

- кредити на купівлю житла — 278,3 тис. грн.;
- кредити на споживчі цілі — 163,2 тис. грн.;
- кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва — 27,2 тис. грн.;
- рефінансування — 314,5 тис. грн.;
- кредити на купівлю земельної ділянки — 706,3 тис. грн.;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла — 716,4 тис. грн. [4].

На кредити в іноземній валюті припадає 77% іпотечної заборгованості, у національній — 23%. Доля кредитів на купівлю житла під його заставу в загальному іпотечному портфелі становить 51,4% [4].

Проблемна іпотека оцінюється в межах 30%. Іпотечний портфель швидше амортизується, ніж видаються нові кредити.

Валютні іпотечні кредити становлять 76% від загального обсягу. До кризи портфель житлових іпотечних кредитів складав 110 мільярдів гривень в гривневому еквіваленті, а на даний момент — 83,4 мільярда гривень. Також до кризи видача кредитів приблизно становила 500–600 кредитів в день і 90 банків кредитували іпотечні програми, на даний момент — відповідно 60–80 кредитів в день і близько 40 кредитно-фінансових установ з 176 діючих в країні [7].

Таким чином, іпотечне кредитування вперше в історії свого розвитку зменшило темпи зростання.

Також негативно впливає на розвиток вітчизняного ринку іпотечного кредитування надмірна валютизація. Починаючи від 2002 до 2008 рр. спостерігалась чітка тенденція до зростання частки житлових іпотечних кредитів, що були надані в іноземній валюті. Станом на 1 липня 2005 р. їх обсяг значно перевищував обсяг таких кредитів у гривнях і становив понад 82% від загальної кількості непогашених іпотечних житлових кредитів. Це пояснюється нижчими процентними ставками в іноземній валюті та загальним високим рівнем доларизації економіки. Така валютизація ринку житлового іпотечного кредитування є постійним джерелом валютного ризику.

Звідси можна зробити висновок, що надмірна валютизація іпотечних кредитів ставить банки у залежність від депозитів у іноземній валюті (рис.).

Найбільш значущу частку в структурі банківського іпотечного портфеля як і раніше займають доларові кредити — 75%. При цьому в 2011 році обсяг таких позик скоротився на 14,1% — до 746 650 млн. грн. А обсяг кредитів в євро зменшився на 15% — до 1 518 000 млн. грн. Стабільно протягом 2011 року ростуть гривневі іпотечні позики. У вересні 2011 року їх обсяг збільшився в порівнянні з серпнем на 7,5% — до 19 239 млн. грн. [5].



Рис. Структура іпотечного кредитування за 2004–2010 рр. в розрізі валют
[5]

Досліджуючи іпотечний ринок, необхідно проаналізувати типи іпотечних кредитів, які користуються найбільшим попитом у населення. Оскільки іпотека в Україні покликана вирішувати перш за все житлову проблему, до кризи 2008 року близько 2/3 від загального обсягу наданих іпотечних кредитів становили позики на купівлю житла на вторинному ринку (табл. 2).

2. Структура іпотечних кредитів за цілями використання на 01.01, %

Показник	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.
Кредити на купівлю житла	51,9	62,6	62,3	59,8	51,2	50,2	11,4
Кредити на споживчі цілі	34,7	29,6	32,5	34,3	38,3	39,2	6,8
Кредити на будівництво жила під заставу незавершеного виробництва	13,4	7,8	5,2	5,9	6,4	6,3	18,0
Кредити на купівлю земельної ділянки	—	—	—	—	0,4	0,4	10,7
Кредити на комерційні цілі під заставу житла	—	—	—	—	1,9	2,3	24,6
Рефінансування житлових кредитів	—	—	—	—	1,8	1,6	28,5

Джерело: складено на основі даних НБУ [5]

Склад основних банків — іпотечних кредиторів залишається майже незмінним упродовж кількох років.

В ході круглого столу президент Української національної іпотечної асоціації (УНІА) Ігор Юшко відмітив, що іпотечні програми в 2010 р. надавали тільки 16 банків, хоча напочатку 2010 р. такі послуги пропонували понад 90 банків. За його словами, 18% від загального обсягу іпотечного кредитування припадає на "Укрсиббанк", 12,1% — "Райффайзен Банк Аваль", 11,7% — "Укрсоцбанк", 11,4% — ОТП Банк, 6,8% — "Надра Банк". Станом на 1 квітня 2010 року, на першу десятку банків припадає близько 78,5% від загального обсягу іпотечного кредитування в Україні [4].

Кількість банків, що надають в Україні кредити на купівлю вторинного і первинного житла станом на 17 серпня 2011 року склала 23 банки.

Відсоткові ставки по кредитах як на первинне, так і на вторинне житло складають від 11% до 28% річних у гривні. Терміни кредитування — від трьох до 20 років при первинному внеску 30–60%. Високі відсоткові ставки банків, пов'язані з нестачею довгострокових кредитних ресурсів, перешкоджають доступу населення до іпотечних кредитів. Хоча зменшення цін на житлову нерухомість значно розширило кількість родин, дохід яких дає їм змогу користуватись кредитами за умови більш лояльних ставок.

Тому, на нашу думку, в даній ситуації критичним чином актуалізується питання організації залучень банками довгострокових кредитних ресурсів у гривнях через випуск звичайних іпотечних облігацій.

Для цього пропонується заснування банками фінансової установи яка спеціалізуватиметься на функціях міжбанківського іпотечного агента, обмінюючи через зустрічну купівлю-продаж житлові іпотечні кредити на іпотечні облігації. Продаж цих облігацій на вторинному ринку цінних паперів забезпечуватиме банки довгостроковими ресурсами для іпотечного кредитування.

Інвестиційна привабливість іпотечних облігацій новоствореного іпотечного агента базуватиметься на високій якості іпотечних кредитів, з яких складатиметься іпотечне покриття, та зрозумілих для інвесторів засобах управління ризиками. Це компенсуватиме певні особливості українського ринку, які викликають невпевненість в інвесторів у належному захисті їх вкладень в іпотечні облігації українських універсальних банків, а саме зберігання покриття (застави) за облігаціями на балансі емітента. Крім того, іпотечні облігації спеціалізованого емітента можуть розраховувати на певні преференції з боку регуляторів, що позитивно впливатиме на їх ліквідність та привабливість для інвесторів.

За прогностичними розрахунками, завдяки створеному механізму з 2012 року ставки за іпотечними кредитами, принаймні державних банків, знизяться до 12,5% річних, що значно збільшить платоспроможний попит на ринку житлової нерухомості[6]

Важливою для ринку іпотечного кредитування є державна підтримка будівництва.

Розвиток іпотечного кредитування залежить від формування законодавчої бази, яка покликана забезпечувати надійний захист прав кредиторів та позичальників та передбачити стимули для подальшого розвитку та вдосконалення правовідносин у цій сфері. Для активізації формування іпотечних відносин в Україні слід прийняти ряд законів, які знаходяться на розгляді у Верховній Раді України, зокрема: «Про іпотечні цінні папери», «Про особливості створення та діяльності іпотечних установ», «Про Державний земельний (іпотечний) банк», «Про ринок земель», «Про державний земельний кадастр» та ін.

Особливість економічної ситуації в Україні вимагає розробки українських стандартів, показників та критеріїв аналізу кредитних ризиків, орієнтованих саме на українську дійсність. Розвиток іпотечного кредитування залежить насамперед від відповідного законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку, надійний захист як іпотечного кредитора, так і позичальника, а з іншого — передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення всього комплексу правовідносин у цій сфері.

Висновки. Підсумовуючи викладене, можна зробити висновки про те, що основними стримуючими факторами подальшого розвитку іпотечного ринку в Україні є:

- відсутність стабільних і довгострокових ресурсів фінансування іпотеки;
- низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів[8];
- недостатній рівень розвитку нормативно-законодавчої бази;
- ризики іпотечного кредитування;
- несприятлива ситуація на ринку нерухомості в Україні;
- відсутність єдиного реєстру реєстрації майнових прав на нерухоме майно;
- відсутність єдиного електронного кадастру землі[8];
- слабка процедура звернення стягнення та процедура оцінки предмета іпотеки;
- відсутність реального індексу та методики визначення плаваючої процентної ставки.
- нестійкість національної валюти і, відповідно, високий рівень депозитних та кредитних ставок.
- значний розрив між процентними ставками за кредитами в національній та іноземній валютах
- низький рівень довіри населення до національної валюти.

Отже, щоб ринок нерухомості ефективно запрацював, необхідно: подбати про доступність капіталу для широкого кола покупців нерухомості; сформувати інфраструктуру цього ринку та забезпечити його прозорість; забезпечити ефективне функціонування супутніх ринків іпотеки; запровадити в банківських установах ефективну систему вивчення попиту і пропозиції, забезпечити розвиток менеджменту і маркетингу на ринку нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Блащук-Дев'яткіна Н.З. Ринок іпотечного кредитування житла в Україні: особливості функціонування у 2004–2010 роках. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vldfa/2010_18/Blashchuk_devjatkina.pdf.
2. Кривенко В.Г. Розвиток системи житлового іпотечного кредитування в Україні: проблеми і перспективи / В.Г. Кривенко // Науковий вісник Національного університету ДПС України: економіка, право. — 2010. — № 2(49). — С. 29–34.
3. Нерухомість: вибір та огляд ринку. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://halupa.org.ua/article.php/20111109042409634>.
4. Офіційний сайт Державної іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>.
5. Офіційний сайт НБУ. [Електронний ресурс]. — Режим доступу <http://www.bank.gov.ua>
6. Перспективи розвитку іпотечних облігацій в Україні [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.oschadnybank.com/ua/news.html.php?_m=publications&_t=rec&id=2157&fp=31.
7. Третина заборгованості за іпотекою в Україні — проблемна. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.epravda.com.ua/news/2011/.../300929.
8. Чиж Н.М. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / Н.М. Чиж // Економічні науки. — Сер.: Облік і фінанси. — 2010. — Вип. 7 (25). — Ч. 5. — С. 42–49.
9. Форест С. Аналіз ринку нерухомості за січень 2010 року по Україні / Форест Сергій. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zhzh.info/publ/4-1-0-1814>.

Одержано 17.10.11

Доминирующей проблемой долгосрочного ипотечного кредитования в Украине является привлечение финансовых ресурсов наиболее эффективными способами. На эффективность способов привлечения средств для финансирования долгосрочных ипотечных кредитов прежде всего влияет наличие надежных финансовых инструментов или механизмов, которые обеспечивали бы кредиторам возможность получения ресурсов в необходимых объемах и за относительно низкую рыночную стоимость.

Ключевые слова: рынок ипотеки, ипотечное кредитование, государственное ипотечное учреждение, ипотечные облигации.

The dominant problem of the long term mortgage crediting in Ukraine is the involvement of the financial resources with the help of the most effective ways. The availability of the reliable financial tools or mechanisms which give the creditor the opportunities to receive the needed amount of resources with relatively low market value influence the effectiveness of the cost involvement for the long term mortgage credit financing.

Key words: mortgage market, mortgage crediting, state mortgage institution, mortgage bonds.

УДК 338.242.2: 634.1

ІНТЕНСИФІКАЦІЯ ПЛОДОЯГІДНОЇ ГАЛУЗІ ЯК ФАКТОР ПІДВИЩЕННЯ ЇЇ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ

Л.В. МИХАЙЛИШИНА

Доведено необхідність інтенсифікації плодоягідного виробництва як фактора підвищення конкурентоспроможності та забезпечення економічного росту галузі.

У кожній галузі народного господарства процеси інтенсифікації проявляються у специфічних формах. Проте, як правило, вони базуються на загальноекономічному змісті. Отже, наукова сутність інтенсифікації сільського господарства базується на загально визначеній сутності інтенсифікації будь-якого виробництва, але її відмінні особливості полягають у тому, що технічне удосконалення засобів виробництва безпосередньо визначається функціонуванням у кругообігу виробництва таких засобів як земля та багаторічні насадження. Тобто, можливість інтенсифікації обумовлена перш за все винятковою особливістю землі як основного, обмеженого в просторі, незаміщеного нерухомого засобу виробництва. На відміну від інших засобів виробництва, предметів праці, які поступово зношуються і з розвитком виробничих сил удосконалюються та змінюються на більш сучасні, земля при раціональному її використанні не тільки не зношується, а навпаки, підвищує свою родючість. Також слід враховувати і те, що багаторічні насадження, як основні засоби плодоягідної галузі, в процесі виробництва плодів функціонують протягом тривалого періоду і свою вартість поступово передають на заново створений продукт.

Отже, інтенсифікація, важливим фактором якої є НТП, являє обов'язкову умову і матеріально-технічну основу підвищення ефективності, конкурентоспроможності сільськогосподарської продукції, зокрема плодів та ягід. Тобто постає проблема пошуку нових, стійких джерел розвитку та активізації процесу інтенсифікації виробництва сільськогосподарської продукції.

Серед вчених, які займалися вивченням проблем інтенсифікації сільськогосподарського виробництва і окремих його галузей, виняткове її значення надається в наукових працях О.І. Браславця, П.Ф. Дуброви, А.М. Смельянова, О.Ю. Єрмакова, Г.Г. Котова, І.І. Лукінова, В.П. Мертенса, О.М. Оніщенко, І.Н. Романенка, А.А. Сторожука, Д.Ф. Чухна, Л.О. Шепотько, О.М. Шестопаля, В.В. Юрищина та ін.