

Економічні науки

УДК 336.77

Левченко Валентина Петрівна

*доктор економічних наук, професор,
професор кафедри фінансів та інвестицій
Київський національний університет технологій та дизайну*

Левченко Валентина Петровна

*доктор экономических наук, профессор,
профессор кафедры финансов и инвестиций
Киевский национальный университет технологий и дизайна*

Levchenko Valentyna

*Doctor of Economics, Professor,
Professor of Finance and Investment
Kyiv National University of Technologies and Design*

Поліщук Таміла Анатоліївна

*студентка
Київського національного університету технологій та дизайну*

Полищук Тамила Анатольевна

*студентка
Киевского национального университета технологий и дизайна*

Polishchuk Tamila

*Student of the
Kyiv National University of Technologies and Design*

**РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.
СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ
РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ.
СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE. CURRENT STATE AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT

***Анотація.** Активізація іпотечного кредитування є пріоритетним завданням для відновлення як кредитного ринку, так і економіки України в цілому.*

У статті представлені результати дослідження поточного стану вітчизняного ринку іпотечного кредитування. Одною з основних перешкод, що стримують розвиток іпотеки є висока вартість кредитних ресурсів одночасно з низькими доходами переважної частини населення країни, також, значний вплив на спад іпотечного кредитування було спричинено кризами та пандемією. Банківське іпотечне кредитування на сьогодні знаходиться в стані, коли іпотечні кредити є фактично недоступними для більшої частини населення.

Аналіз банківських програм кредитування нерухомості показав, що найбільшим терміном кредитування відповідно банківським кредитним програмами є 20 років, а найбільша сума кредитних коштів – 2 млн. грн., перший внесок коливається в діапазоні 20–50%, обов'язковими є комісії від 1% та страхування житла при цьому жоден банк не пропонує особливих програм кредитування для молоді.

Розгляд державних програм підтримки іпотечного кредитування свідчить, що вони функціонують, але здатні задовольнити попит тільки незначної кількості сімей, котрі відповідають вимогам програми та мають нагальну потребу у житлі.

***Ключові слова:** іпотека, іпотечне кредитування, пільгові кредити.*

***Аннотация.** Активизация ипотечного кредитования является приоритетной задачей восстановления как кредитного рынка, так и экономики Украины в целом.*

В статье представлены результаты исследования текущего

состояния отечественного рынка ипотечного кредитования Одним из основных препятствий, сдерживающих развитие ипотеки, является высокая стоимость кредитных ресурсов одновременно с низкими доходами подавляющей части населения страны, также, значительное влияние на спад ипотечного кредитования было вызвано кризисами и пандемией. Банковское ипотечное кредитование на сегодняшний день находится в состоянии, когда ипотечные кредиты фактически недоступны для большей части населения.

Анализ банковских программ кредитования недвижимости показал, что наибольшим сроком кредитования соответственно банковским кредитным программам является 20 лет, а наибольшая сумма кредитных средств – 2 млн. грн., первый взнос колеблется в диапазоне 20–50%, обязательными являются комиссии от 1% и Страхование жилья при этом ни один банк не предлагает особых программ кредитования для молодежи.

Рассмотрение государственных программ поддержки ипотечного кредитования показывает, что они функционируют, но способны удовлетворить спрос только незначительного количества семей, отвечающих требованиям программы и нуждающихся в жилье.

Ключевые слова: *ипотека, ипотечное кредитование, льготные кредиты.*

Summary. *Intensification of mortgage lending is a priority task for the recovery of both the credit market and the economy of Ukraine as a whole.*

The article presents the results of a study of the current state of the domestic mortgage market. One of the main obstacles to mortgage development is the high cost of credit resources along with low incomes of the majority of the population. Bank mortgage lending is currently in a state where mortgage lending is virtually unavailable to the majority of the population.

The analysis of bank real estate lending programs showed that the longest

term of lending to bank lending programs is 20 years, and the largest amount of credit funds - UAH 2 million, the first installment ranges from 20-50%, commissions of 1% are required and Homeowners insurance does not offer special lending programs for young people.

Consideration of government mortgage support programs shows that they are functioning, but are able to meet the demand of only a small number of families who meet the requirements of the program and have an urgent need for housing.

Key words: *mortgage, mortgage lending, soft loans.*

Актуальність та постановка проблеми. Внаслідок європейської кризи, що негативно вплинула на фінансове становище України, попит на іпотечне кредитування значно впав. Однак сьогодні потреба в нерухомості зростає великими темпами. В довгостроковій перспективі, розвиток іпотечного кредитування дозволить залучити інвестиції у вітчизняну економіку, створити умови для розвитку будівельної та інших галузей, тим самим збільшуючи обсяги ВВП. Саме тому іпотечне кредитування стає пріоритетним напрямком розвитку фінансового ринку, що дозволяє не тільки капіталізувати ресурси, а й підвищити добробут населення.

Невирішена проблема іпотечного ринку України полягає в тому, що держава наразі не зацікавлена в активізації іпотечного кредитування. Банки, які ще до 2014 року мали в своєму кредитному портфелі іпотечні кредити, або повністю виключили їх зі свого портфеля, або завищують вартість іпотечного кредиту, або припинили своє існування на вітчизняному ринку.

Об'єкти та методи дослідження. Об'єктом дослідження є іпотечне кредитування як банківське, так і державне. При написанні роботи було використано загальні та спеціальні методи наукового пізнання, а саме : метод наукових абстракцій, методи аналізу та синтезу, метод порівняння, табличний метод, метод коефіцієнтів та методи графічного зображення,

статистичні методи.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Поняття іпотеки розглядали у своїх наукових працях І.М. Михайловська [7], С.В. Мочерний [8], Н.П. Дуброва [4], І.О. Лютий [6]. Аналізуючи останні публікації, які заслуговують на увагу, можна виділити таких авторів як О.М. Юркевич [15], Н.В. Ткаченко [13], І.І. Блаженко [1], М.О. Житар [5].

Постановка завдання. Метою статті є вивчення стану іпотечного кредитування житла в Україні та визначення ключових проблем розвитку іпотечного ринку; виділення передумов для розвитку ринку в умовах нестабільності фінансового сектору держави.

Виклад основного матеріалу. Стаття 47 Конституції України гарантує кожному українцю право на житло. При цьому зазначається, що держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Тобто Конституція України передбачає не забезпечення безкоштовним житлом, а створення сприятливих умов, за яких громадяни самостійно зможуть вирішити своє житлове питання. Проте нестача власних коштів та нестабільна економічна ситуація, спонукає, зацікавлених у власному житлі, громадян до іпотеки.

Відповідно до Закону України «Про іпотеку», 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 [11].

Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» надає наступне визначення : іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими

документами [12].

Узагальнюючи вищезазначені терміни, можна сказати, що іпотечний кредит – це фінансово-кредитні відносини, що виникають між іпотекотримачем та іпотекодавцем з приводу надання цільового кредиту, а саме: кредиту на нерухомість, яка перебуває у правовій власності других чи третіх осіб.

Досліджуючи питання іпотечного кредитування в Україні, доцільно буде розглядати його з точки зору двох напрямків : банківського та державного. Державний напрямок іпотечного кредитування населення в Україні офіційно реалізується через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, а також можливий через Державну іпотечну установу (ДІУ).

За офіційною статистичною інформацією в державі діють наступні програми іпотечного кредитування :

- Програма пільгового державного кредитування;
- Програма доступного житла;
- Програма здешевлення іпотеки.

Для оцінки державної допомоги доцільно буде проаналізувати кількість укладених договорів з вищезазначеними установами (табл. 1) та структуру фінансування пільгових програм (табл. 1). Як видно з рис. 1 основну частину у 2018 році становить Державна підтримка (50 / 50, 30 / 70) – 45,14%, або 339 од. укладених договорів, 39,81% - посідають Пільгові кредити молоді та ін., 15,05% - становлять Пільгові кредити учасникам АТО / ООС. У 2018 році (рис. 2) найбільшу частину, а саме 989 од. або 60,05% становить Державна підтримка (50 / 50, 30 / 70), 460 од. або 27,93% займають Пільгові кредити молоді та ін. та 12,02% - Пільгові кредити учасникам АТО / ООС.

Таблиця 1

**Кількість укладених договорів пільгового кредитування
за 2017-2019 рр.**

Вид пільгових кредитів	Рік						Відхилення (+, -)			
	2018		2019		2020		Відносне		За структурою	
	од.	%	од.	%	од.	%	2019/2018	2020/2019	2019/2018	2020/2019
Державна підтримка(50/50, 30/70)	339	45,14	989	60,05	95	18,20	650	-894	14,91	-41,85
Пільгові кредити молоді, педагогам, медикам та ін.	299	39,81	460	27,93	414	79,31	161	-46	-11,88	51,38
Пільгові кредити учасникам АТО/ООС, внутрішньо переміщеним особам	113	15,05	198	12,02	13	2,49	85	-185	-3,02	-9,53
Усього	751	100,00	1647	100,00	522	100,00	896	-1125	0,00	0,00

Джерело: [2]

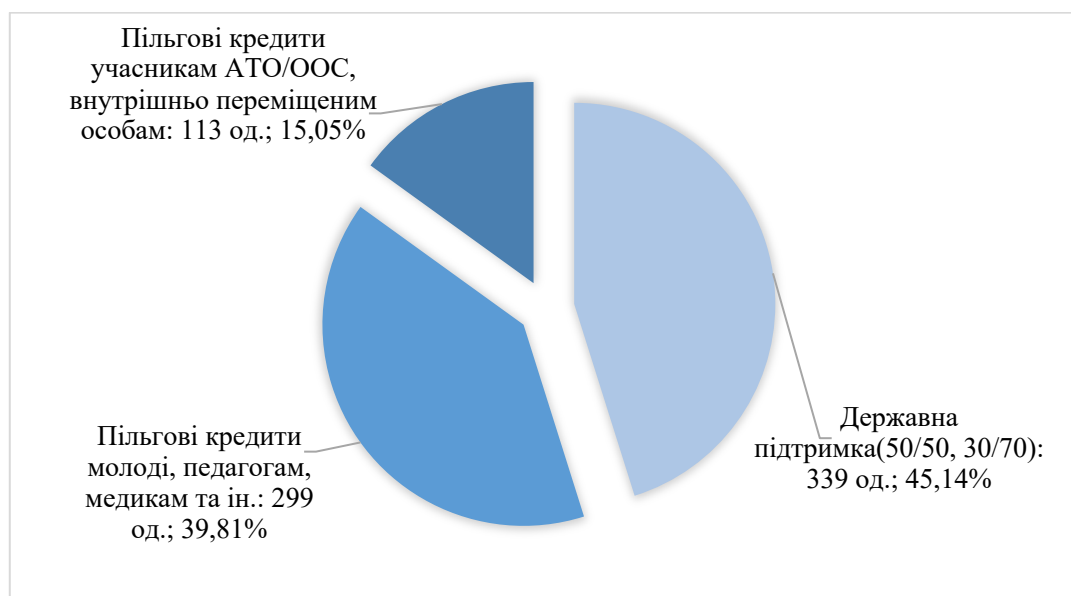


Рис. 1. Структура укладених договорів пільгового кредитування у 2018 році

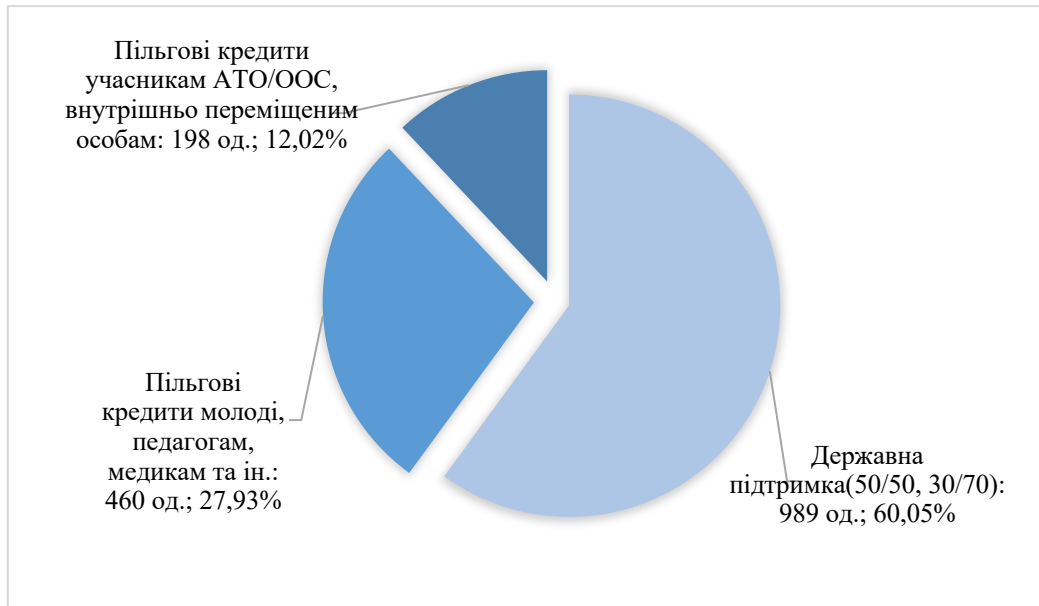


Рис. 2. Структура укладених договорів пільгового кредитування у 2019 році

Рис. 3 показує, що у 2020 році основну частину, а саме – 79,31% становлять Пільгові кредити молоді та ін., 18,20%, або 95 од. займає Державна підтримка (50 / 50, 30 / 70), 2,48% - Пільгові кредити учасникам АТО / ООС.

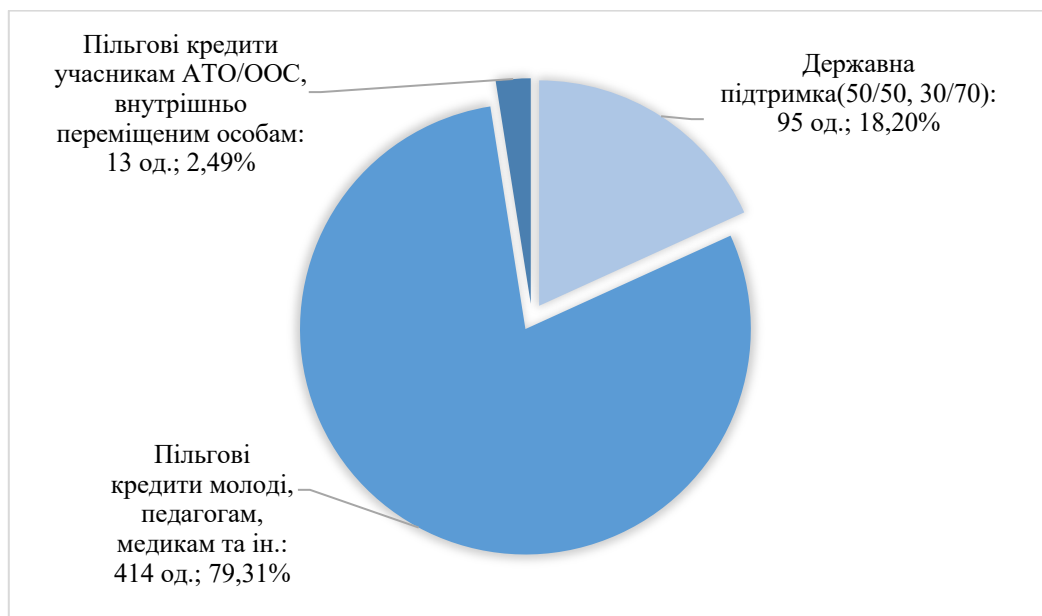


Рис. 3. Структура укладених договорів пільгового кредитування у 2020 році

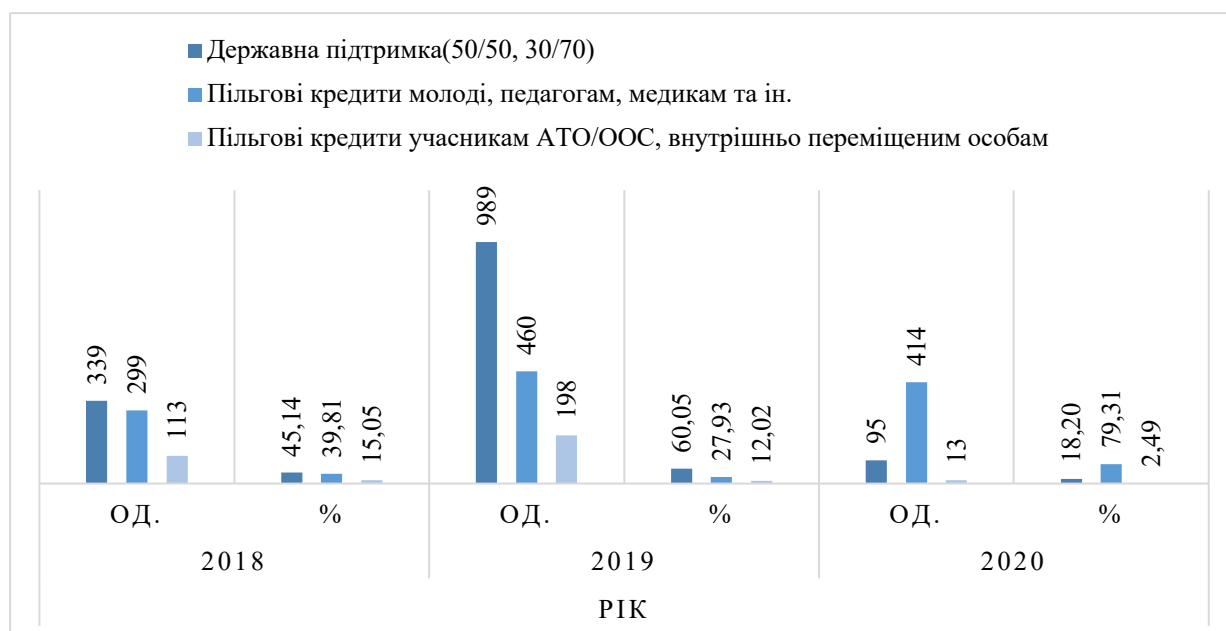


Рис. 4. Кількість укладених договорів пільгового кредитування за 2018-2020 рр.

Протягом усього аналізованого періоду спостерігається нестабільна динаміка. У 2020 році порівняно з попереднім роком загальна кількість договорів по Державній підтримці скоротилась на 894 од., відносно усієї структури, даний вид скоротився на 41,85%, натомість У 2019 році порівняно з попереднім роком загальна кількість договорів зросла на 650 од., відносно структури – 14,91%.

Загальна кількість договорів по Пільгових кредити молоді та ін. у 2020 р. скоротився на 46 од., проте відносно структури даний вид зріс на 51,38%, у 2019 році порівняно з попереднім роком кількість укладених договорів зросла на 161 од., проте відносно структури даний вид скоротився на 11,88%.

Кількість Пільгових кредитів учасникам АТО / ООС збільшувалась протягом 2018-2019 років на 85 од., та мала значний спад у 2020 році, а саме: скоротилася на 185 од, відносно структури на – 9,53.

Дані щодо обсягів фінансування діючих держаних програм іпотечного кредитування в Україні за 2018-2020 рр. представлені в табл. 2.

Таблиця 2

**Фінансування діючих державних програм іпотечного кредитування в
Україні за 2018-2020 рр.**

Джерело	Рік						Відхилення			
	2018		2019		2020		Абсолютне		За структурою	
	млн.грн.	%	млн.грн.	%	млн.грн.	%	2019/2018	2020/2019	2019/2018	2020/2019
Державний бюджет	87,10	14,92	538,30	37,20	15,80	3,42	451,20	-522,50	22,28	-33,78
Місцевий бюджет	240,90	41,26	252,20	17,43	250,00	54,12	11,30	-2,20	-23,84	36,70
Власні кошти Держмолодьжитла	37,00	6,34	67,40	4,66	113,10	24,49	30,40	45,70	-1,68	19,83
Власні кошти громадян	218,80	37,48	589,20	40,72	83,00	17,97	370,40	-506,20	3,24	-22,75
Усього	583,80	100	1447,10	100	461,90	100	863,30	-985,20	0,00	0,00

Джерело: [3]

Графічне зображення обсягу фінансування державних програм іпотечного кредитування за його джерелами зображено на рис. 5.

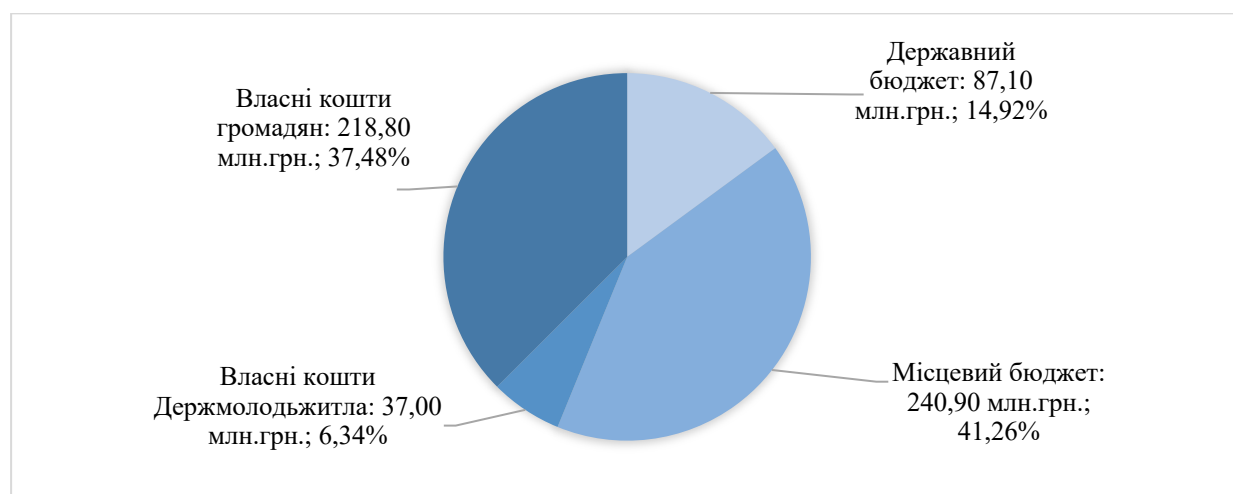


Рис. 5. Фінансування діючих державних програм іпотечного кредитування за 2018 р.

З рис 5 видно, що 41,26% усіх програм фінансуються коштами місцевих бюджетів, власними коштами фінансуються близько 37,48%, 6,34% фінансуються власними коштами Держмолодьжитла та 14,92% становлять кошти держбюджету.

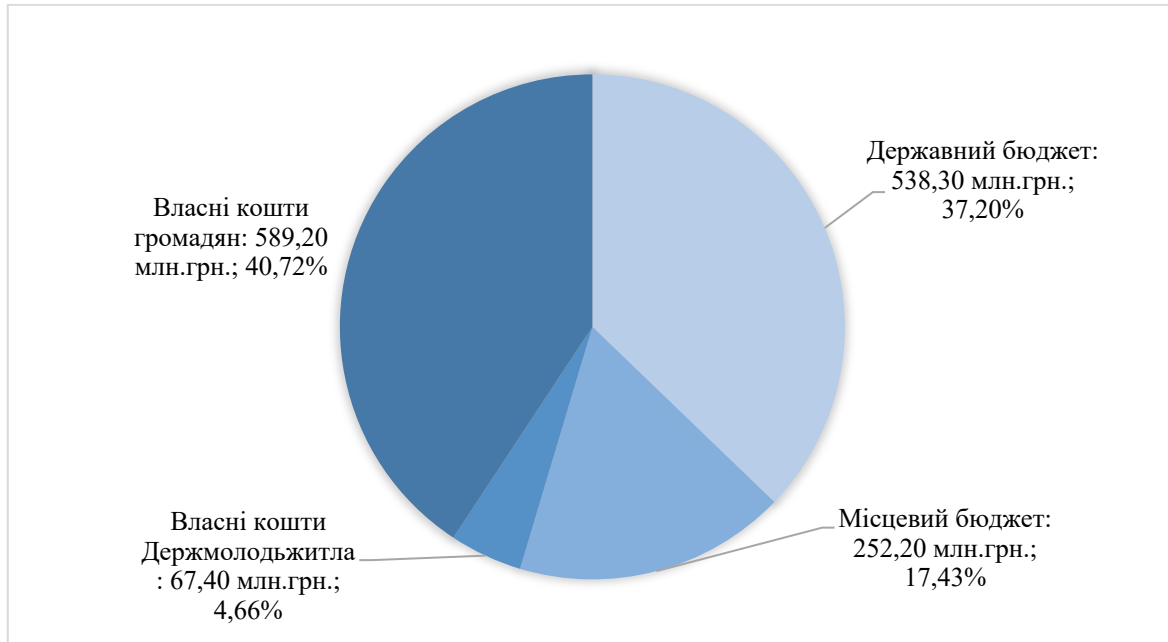


Рис. 6. Фінансування діючих державних програм іпотечного кредитування за 2019 р.

З рис. 6 видно, що у 2019 р. найбільшу частину 40,72% становлять власні кошти громадян, 37,20% - кошти державного бюджету, 17,43% програм фінансується коштами місцевих бюджетів та 4,66% - становлять кошти Держмолодьжитла.

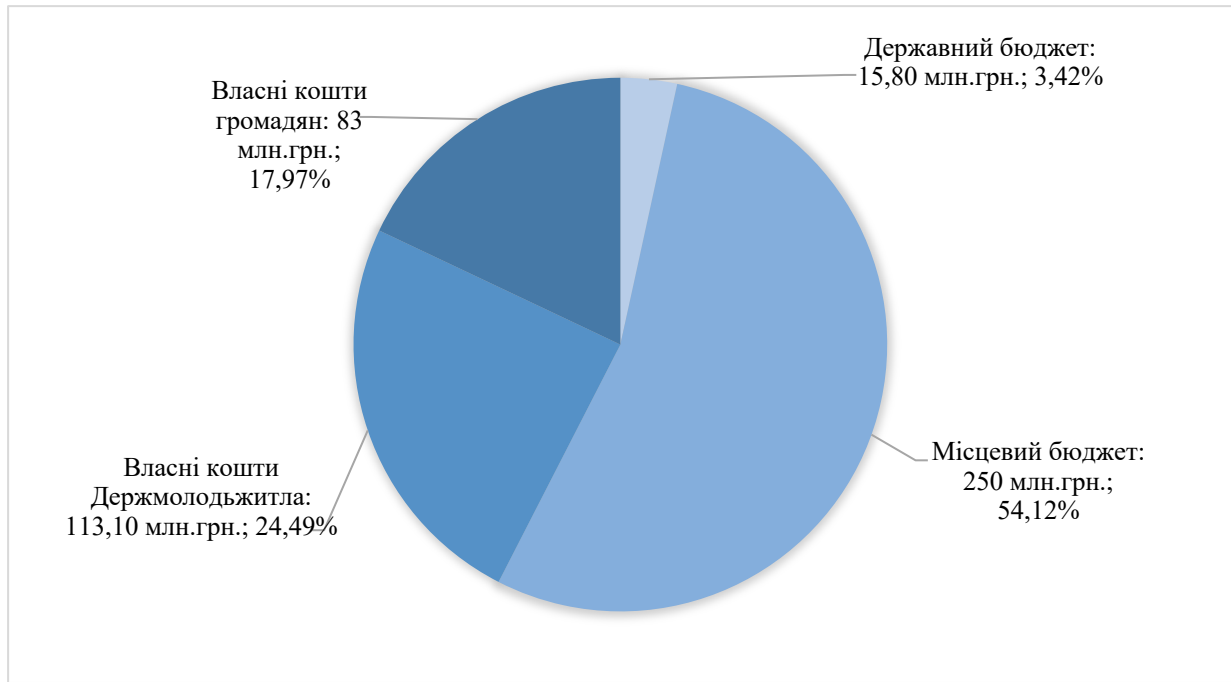


Рис. 7. Фінансування діючих державних програм іпотечного кредитування за 2020 р.

З рис. 7 видно, що у 2020 р. найбільшу частину 54,12% становлять кошти місцевих бюджетів, 24,49% - становлять кошти Держмолодьжитла, 17,97% становлять власні кошти громадян, та найменшу частину становлять кошти Державного бюджету – 3,42%.

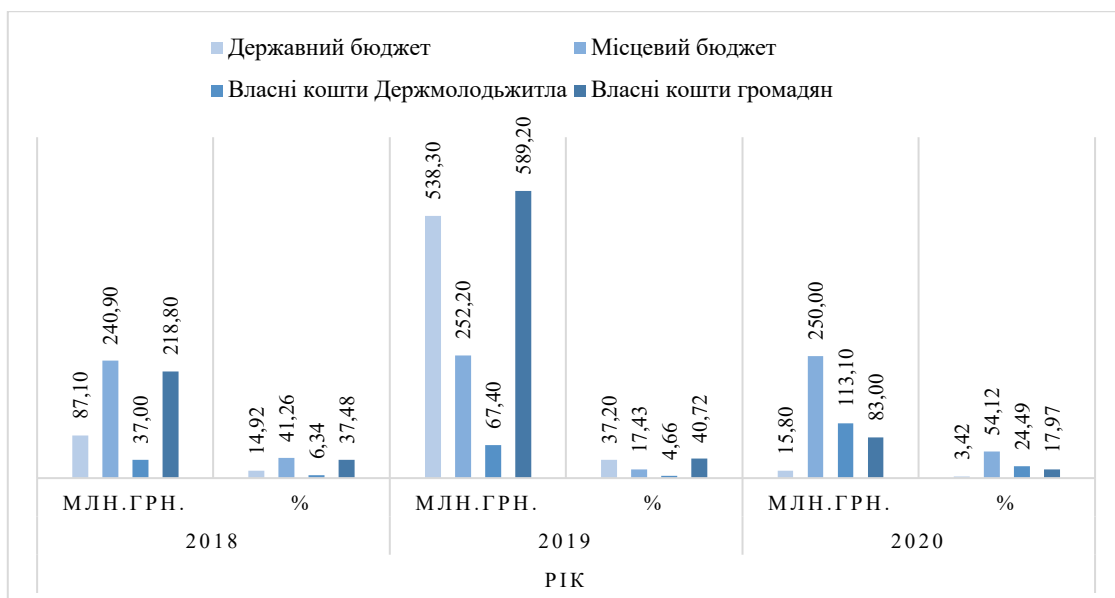


Рис. 8. Фінансування діючих державних програм іпотечного кредитування за 2018-2020 рр.

Обсяги фінансування програм іпотечного кредитування за рахунок коштів Державного бюджету за 2018-2019 рр. показують тенденцію до зростання, у 2019 році до рівня 538,3 млн. грн., що на 441,2 млн. грн. або більше ніж у 6 разів порівняно з попереднім 2018 р., проте у 2020 р. спостерігається стрімке скорочення до 15,80 млн. грн., що менше за попередній рік на 522,50 млн. грн. Питома вага у загальному обсязі фінансування мала аналогічну тенденцію, зокрема, у 2019 році показник зріс на 22,3% порівняно з 2018 роком та скоротився у 2020 році на 33,78 порівняно з попереднім роком.

Фінансування програм діючих державних програм іпотечного кредитування коштами місцевих бюджетів мало незначні коливання в кількісному вираженні, а саме: у 2019 р. показник зріс на 11,30 млн. грн. та скоротився у 2020 на 2,20 млн. грн., порівняно з попереднім роком. Водночас скорочення питомої ваги у загальному обсязі фінансування у 2019 році порівняно з попереднім роком склало 23,9% та збільшення у 2020 році склало - 36,70%.

Обсяги фінансування програм іпотечного кредитування коштами Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву за 2018-2020 рр. показують стабільну висхідну динаміку. Так, у 2020 році мало місце їх зростання до рівня 113,10 млн. грн., що на 45,70 млн. грн. більше порівняно з попереднім 2019 р., та у 2019 році, порівняно з попереднім роком показник зріс на 30,40 млн. грн. Окрім того, відбулося зростання питомої ваги у загальному обсязі фінансування у 2020 році на 19,83 % порівняно з попереднім роком та скорочення у 2019 році на 1,6% порівняно з 2018 р.

Власні кошти громадян на іпотечне кредитування мали стрімкий ріст протягом 2018-2019 років їх обсяги досяг рівня 589,2 млн. грн., що більше порівняно з попереднім роком на 370,4 млн. грн. або на 169,3%. Проте у 2020 спостерігався значний спад до рівня 83 млн.грн., що менше за

попередній рік на 506,20 млн.грн . При цьому питома вага у загальному обсязі фінансування у 2019 році порівняно з попереднім зростає на 3,24%, тоді як у 2020 році порівняно з 2019 р. відбулося скорочення цього показника на 22,75%.

Загальна сума іпотечного кредитування зростає у 2019 р. на 863,30 млн.грн. та скоротилася у 2020 році на 985,20 млн.грн.

Банківський напрямок в Україні реалізується за рахунок надання іпотечних кредитів банками, які на теперішній час є майже недоступними для населення. Кредитна активність більшості банків, які представлені в сегменті іпотечного кредитування, залишається на низькому рівні (табл. 3). Ситуація, насамперед, пояснюється фінансово-економічною кризою, низьким рівнем доходів населення, високою вартістю іпотечних кредитів та невизначеністю щодо ситуації, яка буде спостерігатися в майбутньому.

Таблиця 3

Валові кредити домашнім господарствам за цільовим призначенням в Україні за 2016-2020 рр., %

Рік	Авто-кредит, %	Інші до 1 року, %	Інші від 1 до 2 років, %	Інші від 2 до 5 років, %	Інші понад 5 років, %	Нерухомість, %	Побутова техніка, %	Всього
31.12.2016	7,1	41,7	8,8	14,9	10,6	13,1	3,9	100
31.12.2017	7	39,4	17,2	13,6	6,4	9,3	7,1	100
31.12.2018	7,4	50,2	9,5	14,3	4,2	7,4	6,9	100
31.12.2019	7,5	51,7	8,8	16,6	3,9	6,3	5,2	100
31.12.2020	7,8	51,5	8,5	17,3	3,8	6,4	4,8	100

Джерело: [9]

З рис. 9 видно, що іпотечне кредитування займає незначну частку кредитного портфелю банків, принагідно також варто підмітити, що ця частка поступово скорочується. За прогнозами Національного Банку України наслідки пандемії на ринку житла є помітними, але короткотривалими та частковими [9]. На відміну від минулих криз в

Україні, нині масштабної трансформації ринку не очікується. Подальше послаблення карантинних обмежень відновить баланс на ринку.

Якщо досліджувати умови іпотечного банківського кредитування на первинному ринку, то перший внесок коливається від 20,0 до 50,0%, ставка коливається від 2,99 до 16,0% річних й може бути як фіксованою, так плаваючою, комісія коливається від 1,0%, максимальний термін – 30 років.

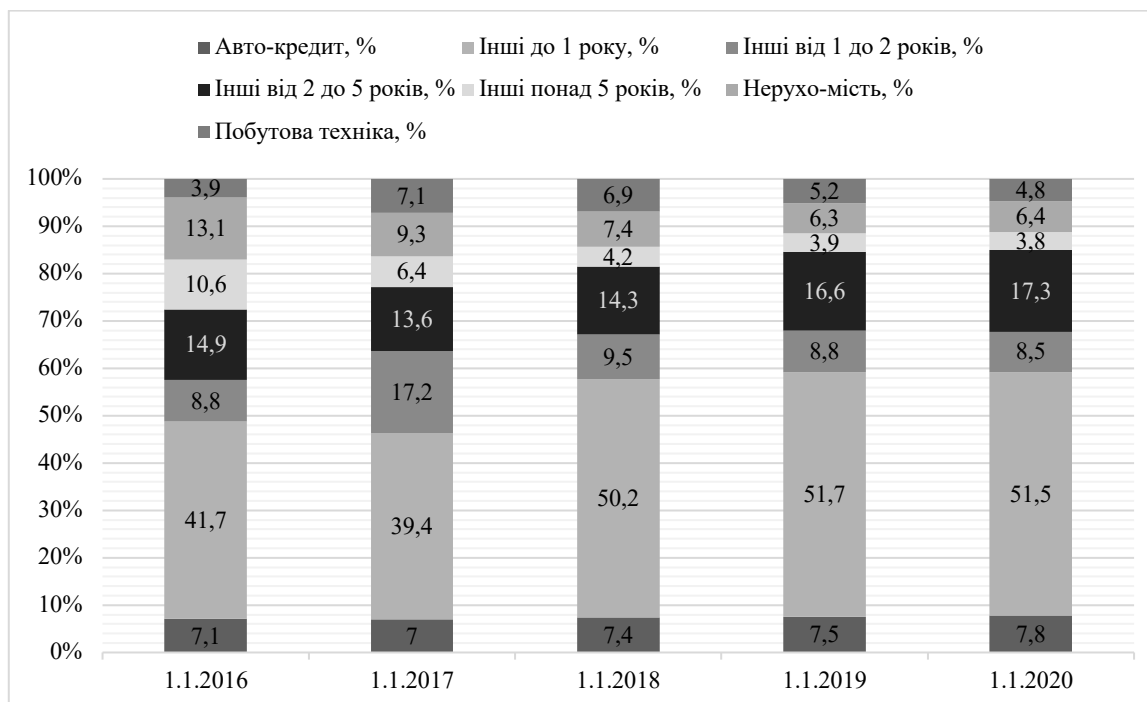


Рис. 9. Валові кредити домашнім господарствам за цільовим призначенням в Україні за 2016-2020 рр.

На вторинному ринку перший внесок варіюється від 10,0 до 50,0%, ставка коливається від 7,9 до 22,9% річних, ставка переважно фіксована, але не виключенням є і плаваюча, комісія коливається в межах від 1,0 до 2,0%, максимальний термін користування кредитом 10 або 20 років.

Для покращення ситуації необхідно, перш за все, забезпечити економічне зростання держави та стабільність фінансового сектору, за рахунок чого підвищиться загальний рівень добробуту населення. За рахунок підвищення рівня доходів фізичних осіб можливе зростання вільної грошової маси банків та накопичень населення. Наявність таких коштів в

достатній кількості та стабільність фінансового сектору надасть змогу банкам диверсифікувати свій кредитний портфель із збільшенням питомої ваги іпотечних кредитів. Також доцільним, із боку банків, буде пом'якшення умов іпотечного кредитування та зниження ставки кредитування, як це давно практикується у більш розвинених країнах, де ставка за іпотечним кредитуванням знаходиться на рівні до 5,0% річних.

Цілком логічним буде розглядати іпотечне кредитування не лише з боку банківського напрямку. В усьому світі житлове будівництво та його придбання фінансуються за рахунок створення інституційних інвесторів (державно-приватних товариств, інвестиційно-будівельних консорціумів тощо), які зацікавлені в участі в таких проектах. Держава повинна мотивувати будівельні компанії, фінансові установи та органи державної влади співпрацювати разом, досягаючи єдиної мети.

Висновки. Наразі стан іпотечного кредитування не є критичним, проте має безліч недоліків, які для відродження такого виду кредитування в короткостроковій перспективі мають бути вирішені.

Умови надання іпотечних кредитів українськими банками не є привабливими через короткий термін видачі та великі відсоткові ставки, а також через приховані або відкриті комісії.

Щодо державної підтримки та пільгових програм можна сказати, що як загальна, так і за видами кількість пільгових кредитів зростає, фінансування відповідних програм більшою мірою покладена на плечі громадян та Державного бюджету України.

Вирішення згаданих питань має посилити довіру населення до кредитно-фінансової системи країни, що дозволить мобілізувати внутрішні фінансові вільні ресурси та забезпечити подальший розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Література

1. Блаженко І.І. Проблеми іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення. 2018. URL: <http://libfor.com/index.php?newsid=3193>.
2. Державна іпотечна установа. Офіційний сайт. URL: <https://www.ipoteka.gov.ua/>
3. Державний фонд сприяння молодіжному будівництву. Офіційний сайт. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
4. Дуброва Н. П. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. Молодий вчений. 2017. № 1. С. 582-585.
5. Житар М.О. Аналіз сучасного стану кредитної діяльності банків України. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2017_1_9
6. Лютий І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія / І.О. Лютий, В.І. Савич., О.М. Калівошко. К. : Центр учбової літератури, 2009. 548 с.
7. Михайловська І.М. Гроші та кредит : навч. посібник / І.М. Михайловська, К.Л. Ларіонова. Львів : Новий Світ, 2006. 431 с.
8. Мочерний С.В. Економічний словник-довідник / С.В. Мочерний. К. : Феміна, 1995. 368 с.
9. Національний банк України. Офіційний сайт. URL: <https://bank.gov.ua>.
10. Офіційний сайт Міністерства фінансів України. URL: <http://minfin.com.ua>
11. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення : 06.12.2021).
12. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати. Закон України № 979-4 від 19.06.2003. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
13. Ткаченко Н. В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування / Н.В. Ткаченко // Сучасні проблеми економіки і підприємництва. 2016 №18. URL:

http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/8500/1/tkachenko_nv.pdf. 11.

14. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
15. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. Київ, 2016. № 4. С. 327-332.