

РОЗВИТОК ЖИТЛОВО-ПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Становлення і розвиток іпотечного ринку в Україні є однією з важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Розвиток іпотечного кредитування в Україні відбувався стрімко до кризи 2008 р. Найбільш активними за загальною кількістю укладених кредитних договорів із фізичними особами став 2007 р. – 500 тис., у тому числі на іпотеку припадало 267 тис., у 2008 р. їх кількість скоротилась до 361,5 тис, за іпотекою – до 199 тис., а в 2009 р. кількість громадян, що змогли взяти кредит у банках під заставу рухомого і нерухомого майна, впала в 10 разів – до 37,5 тис. осіб [4].

Після збільшення обсягів іпотечних кредитів у 2010 р. внаслідок переоцінки їхньої валютної складової, у 2011–2012 рр. мало місце зменшення їх частки у кредитних портфелях банків (з 18,4 до 12,1 %).

Станом на кінець 2012 року в Україні на первинному іпотечному ринку працювало близько 20 банків з 50-ти найбільших, які мали достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації. На термін до 20 років кредити надавали лише 11 установ [4].

У наступні роки тенденція скорочення кредитування продовжилась, що призвело до подальшого зменшення іпотечних кредитів.

При цьому, частка валютних кредитів у портфелі іпотечних кредитів сягала більше 70 %, тому що не відновились обсяги банківського кредитування (банки, отримавши значний обсяг проблемної заборгованості, стали більш обережними щодо вибору позичальників), не відбулося повномасштабного відновлення економіки, невеликі офіційні доходи населення, незначний обсяг операцій на ринку нерухомості та падіння вартості заставного майна.

За даними НБУ, у 2016 р. на іпотеку припало всього 5 % від загальної кількості угод з нерухомістю, що обумовлено зниженням платоспроможності потенційних позичальників та високою вартістю кредитних ресурсів [4].

У кінці 2016 р. на початку 2017 р. відбулося пожвавлення іпотечного ринку, причиною було зниження середніх процентних ставок за кредитами (табл. 1).

Таблиця 1

Головні показники ринку іпотечного кредитування в Україні за 2014–2018 рр.

(побудовано автором за даними [1, 3, 4])

Показник	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.04.2018
Кількість діючих банків	145	117	96	82	82	82
Чисті активи банків, млрд. грн.	1278,10	1316,85	1254,39	1212,81	1336,23	1296,00
Кредитний портфель банків, млрд. грн.	911,40	1006,36	965,09	996,21	1042,80	1059,88
Іпотечні кредити банків, млрд. грн.:						
– в гривні	13,69	11,31	11,00	9,72	9,64	9,85
– в доларах США	36,04	57,87	52,20	46,52	36,42	31,98
– в інших валютах	1,72	2,62	2,97	2,32	2,22	1,98
Офіційний валютний курс, грн./дол.	7,99	15,77	24,00	27,19	28,07	26,54
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в нац. валюті / ін. валюті, %	18,50 / 12,90	16,90 / 10,20	11,80 / 11,00	12,40 / 8,50	17,43 / 5,60	17,03 / 5,85

У 2017–2018 рр. зросла кількість учасників на первинному ринку, до АКБ «Аркада» приєдналися «Приватбанк», «Укргазбанк», банк «Південний» тощо.

На початок 2018 р., частка іпотеки у ВВП України становила 1,62 %, тоді як Світовим банком для країн середнього рівня розвитку цей показник встановлено на рівні 25 % ВВП.

Більшість пропозицій на іпотечному ринку України є неприйнятними для населення.

Наприклад, переплата за іпотечним кредитом розміром 500 тис. грн. в національній валюті, з першим внеском – 30 % (зменшення якого можливе лише за умови надання додаткової застави) та терміном кредитування – 20 років буде становити: в ПАТ КБ «Глобус» – 125,21 % (за умов разової комісії 1,5 %), в ПАТ КБ «Кредобанк» – 191,78 %, а АТ «Ощадбанк» – 201,72 % та 305,83 % в ПАТ КБ «Приватбанк».

Кризові явища в економіці України 2016–2017 рр. дали поштовх ринку первинної нерухомості. Розчаровані в національній валюті і банківській системі українці вважали за краще вкласти свої заощадження в житло. За даними Державної служби статистики, у 2017 р. в Україні було введено в експлуатацію 10,2 млн. кв.м житла, що на 30% більше, ніж у 2016 р. [3].

Лідерами на ринку іпотечного кредитування упродовж 2014–2017 рр. були АТ «Ощадбанк» – 13 % ринку, АТ «Укркресімбанк» – 10 %, АКБ «Аркада» – 6 %, АКБ «Правексбанк» – 5 %, ПАТ КБ «Приватбанк» – 4 %, АКБ «Укрсоцбанк» – 3 %, ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3 % [1].

У 2018 р. за обсягом іпотечного кредитного портфеля держбанків лідирує ПАТ «Укргазбанк», а за сумою кредитів на поточні потреби – «Ощадбанк». Серед іноземних банків лідером в сфері кредитування фізичних осіб є «Укрсоцбанк».

Серед іноземних банків найбільше зниження портфеля фізичних осіб за січень 2018 р. спостерігалось у ПАТ «Райффайзен банк Аваль» (переважно, за рахунок погашення частини іпотечних кредитів). Серед банків з приватним українським капіталом найбільше зростання портфеля іпотечних кредитів в січні 2018 р. (+17 %) зафіксовано в банку «Глобус».

На сьогоднішній день в Україні продовжується період макроекономічної нестабільності що стримує банки надавати іпотечні позики економічним суб'єктам.

Пріоритетними векторами стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні є: завершення формування нормативно-правової бази з питань іпотечного кредитування; створення конкуренції між банками на вітчизняному ринку, що підвищує привабливість самої іпотеки; активізація участі держави в іпотечному кредитуванні; формування сприятливих умов для залучення фінансових ресурсів у сферу іпотечного кредитування; зниження процентних ставок та збільшення термінів кредитування відповідно до іноземних стандартів. Реалізація зазначеного вище у комплексі з продовженням ринкових реформ в Україні сприятимуть економічному зростанню та соціально-економічному розвитку.

Збільшення обсягів іпотечного кредитування можливо лише за умов суттєвих змін господарського середовища – збільшення активів банків, збільшення платоспроможного клієнтського попиту, зменшення сукупних ризиків, покращання інституційної архітектури та ділового клімату на фінансовому ринку.

Список використаних джерел:

1. Аналітичний огляд банківської системи України за I квартал 2018 року: Електронний ресурс – [Режим доступу] – http://rurik.com.ua/documents/research/bank_system_1_kv_2018.pdf
2. Онисько, С.М. Ринок іпотечного кредитування житла в економічному і соціальному розвитку України / С.М. Онисько, Р.І. Содома // БІЗНЕСІНФОРМ. – 2014. – № 2. – С. 211–215.
3. Сайт Державної служби статистики України: Електронний ресурс – [Режим доступу] – www.ukrstat.gov.ua.
4. Сайт Національного Банку України: Електронний ресурс – [Режим доступу] – www.bank.gov.ua.