

УДК 336.77.02: 322.2

Дегтяр Андрій Олегович,

доктор наук з державного управління, професор, Заслужений діяч науки і техніки України, завідувач кафедри менеджменту і адміністрування, Харківська державна академія культури, 61000, Харків, Бурсацький узвіз, 4, тел.: 067 2519110, e-mail: adegtyar@3g.ua

ORCID: 0000-0003-3258-447X

Diegtiar Andrii Olegovych,

Doctor of Public Administration, Professor, Honored Science and Technology Worker of Ukraine, Head of Department of management and administration, Kharkiv state academy of culture, 61000, Kharkiv, Bursatskyi uzviz, 4, tel.: 067 2519110, e-mail: adegtyar@3g.ua

ORCID: 0000-0003-3258-447X

Калюга Олег Олександрович,

кандидат наук з державного управління, старший викладач кафедри менеджменту і адміністрування, Харківська державна академія культури, 61000, Харків, Бурсацький узвіз, 4, тел.: 067 2519110, e-mail: adegtyar@3g.ua

ORCID: 0000-0003-3220-0894

Kalyuga Oleg Aleksandrovich,

Candidate of Science in Public Administration, Senior Lecturer, Department of Management and Administration Kharkiv State Academy of Culture, 61000, Kharkiv, Bursatskyi uzviz, 4, tel.: 067 2519110, e-mail: adegtyar@3g.ua

ORCID: 0000-0003-3220-0894

DOI: 10.32689/2617-9660-2018-1-1-22-30

МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Анотація. Визначена роль іпотечного кредитування в розвитку економіки країни. В сучасних умовах розвитку банківської системи України іпотечному кредитуванню приділяється особлива увага. У світовій практиці іпотечне кредитування є дієвим інструментом розвитку житлового сектора і суттєвим фактором економічного і соціального розвитку України. Розвиток іпотечного кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, особливо сільського господарства, і значною мірою впливає на подолання соціальної нестабільності.

Система іпотечного кредитування є важливою складовою забезпечення громадян власним житлом, а також стимулом зростання житлового будівництва в країні, що істотно впливає на рівень економічного зростання країни.

Досліджено тенденції розвитку сучасного ринку іпотечного кредитування в контексті впливу макроекономічних факторів, нормативно-правової бази та аналізу основних показників розвитку ринку іпотечного кредиту-

вання. Виділено ключові проблеми ринку іпотечного кредитування та основні пріоритетні напрями державного управління щодо розвитку ринку іпотечного кредитування. Доведено, що розвиток ринку іпотечного кредитування неможливий без державної підтримки. До основних форм державної підтримки належать: цільове субсидювання, податкові пільги, підвищення реальних доходів населення, страхування ризиків, державні гарантії по іпотечним цінним паперам.

Проведений аналіз розвитку ринку іпотечного кредитування дав можливість виявити основні проблеми у цій сфері: недосконалість вітчизняного законодавства, висока вартість позичкового капіталу, нестабільність обмінного курсу національної валюти, повільний розвиток ринків нерухомості, біржового ринку цінних паперів, а також спеціалізованих іпотечних банків.

Реалізація та впровадження пріоритетних напрямів державної політики та основних форм державної підтримки забезпечать розвиток фондового ринку, ринку фінансових послуг, банківського та небанківського секторів та економіки в цілому.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечний портфель, іпотечна заборгованість.

GOVERNANCE OF THE MORTGAGE MARKET'S DEVELOPMENT IN UKRAINE

Abstract. The article defines the role of mortgage lending in the development of the country's economy. In today's conditions of development of the banking system of Ukraine mortgage lending is given special attention. In world practice mortgage lending is an effective tool for the development of the housing sector. Mortgage lending is a significant factor in the economic and social development of Ukraine. The development of mortgage lending positively affects the development of the real sector of the economy, especially agriculture. The development of mortgage lending affects the overcoming of social instability.

The development of the mortgage lending system is an important component of providing citizens with their own housing, as well as an incentive for housing construction in the country, which significantly influences the level of economic growth in the country.

The tendencies of development of the modern market of mortgage lending in the context of influence of macroeconomic factors, normative-legal base and analysis of the basic indicators of development of the market of mortgage lending are explored. The key problems of the mortgage lending market and the main priority areas of government in relation to the development of the mortgage lending market are highlighted. It is proved that the development of the mortgage lending market is impossible without state support. The main forms of state support include: targeted subsidies, tax incentives, increase real incomes, risk insurance, government guarantees on mortgage securities.

The analysis of the development of the mortgage lending market allowed to highlight the main problems in the mortgage lending market: the imperfection of

domestic legislation, the high cost of loan capital, the volatility of the exchange rate of the national currency, the slow development of real estate markets, stock market securities, as well as specialized mortgage banks

The implementation and implementation of the priority areas of state policy and the main forms of state support will ensure the development of the stock market, the financial services market, the banking and non-bank sectors and the economy as a whole.

Keywords: mortgage lending, mortgage portfolio, mortgage debt.

Постановка проблеми. За сучасних умов розвитку банківської системи України іпотечному кредитуванню надається особлива увага. У світовій практиці іпотечне кредитування є дієвим інструментом розвитку житлового сектора і суттєвим фактором економічного і соціального розвитку України. По-перше, розвиток іпотечного кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, особливо сільського господарства, по-друге, значною мірою впливає на подолання соціальної нестабільності.

Розвиток системи іпотечного кредитування є важливою складовою забезпечення громадян власним житлом, а також стимулом зростання житлового будівництва в країні, що істотно впливає на рівень економічного зростання країни.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченню проблематики становлення та розвитку ринку іпотечного кредитування присвячені роботи багатьох вітчизняних та іноземних вчених. Дослідники О. О. Шевченко, О. М. Шевченко, В. О. Омельчук, Р. У. Хусиханов у своїх працях провели аналіз розвитку ринку іпотечного кредитування. Також у працях І. Г. Пахомової,

О. В. Жук, А. П. Кущик виділено проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. Однак, слід зазначити, що мінливість ситуації на ринку іпотечного кредитування потребує подальшого поглиблення практичних досліджень національної системи іпотечного кредитування.

Мета статті — визначити тенденції ринку іпотечного кредитування та основні напрями державної політики щодо розвитку іпотечного ринку, що забезпечить стабільність банківської системи.

Викладення основного матеріалу. Насамперед, необхідно зазначити, що згідно з Законом України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” від 19.06.2003 р. № 979-IV іпотечне кредитування — правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [1].

Динаміку та перспективи розвитку іпотечного кредитування потрібно розглядати в контексті впливу макроекономічних факторів, нормативно-правової бази та аналізу основних показників розвитку ринку іпотечного кредитування: обсяги за-

боргованості, структура погашення іпотечної заборгованості, регіональний розподіл, структура іпотечного кредиту.

Основні фінансово-економічні показники розвитку України у 2016–2017 рр. представлені в табл. 1.

З наведеної таблиці можна зробити висновок, що позитивні макроекономічні умови розвитку економіки (зменшення рівня інфляції, збільшення номінальної заробітної плати та прожиткового мінімуму) сприяє розвитку банківського сектору

України. Протягом 2016 р. збільшилися кредити в економіку країни на 17434 млн грн, зменшилася середньозважена ставка за кредитами фізичним особам в гривні на 8,05 % та ставка за кредитами фізичним особам в доларах на 1,4 %.

Висока частка іпотечних кредитів в іноземних валютах залишається однією з істотних проблем українського іпотечного ринку. Станом на 1 жовтня 2017 р., частка іпотечних кредитів у національній валюті становить 54,3 %, в іноземній – 45,7 % [3].

Таблиця 1

Основні фінансово-економічні показники розвитку України [2]

№ пор.	Показник	01.01.2016 р.	01.01.2017 р.
<i>Макроекономічні показники</i>			
1	Приріст реального ВВП, у % до відповідного періоду минулого року	5,2	н/д
2	Рівень інфляції, % (ІСЦ)	4,6	-0,2
3	Приріст реальних доходів населення, %	13,1	н/д
4	Номінальна середньомісячна заробітна плата в Україні, грн.	2633	3 377
5	Прожитковий мінімум, грн.	1017	1108
6	Мінімальна заробітна плата в Україні, грн.	1073	1147
7	Офіційний курс обміну: гривня / долар США гривня / євро	798,9800/100 1029,8053/100	799,3000/100 1053,7172/100
<i>Банківський сектор</i>			
1	Кредити в економіку, млн грн. в національній валюті в іноземній валюті	793192 470054 323138	810626 510872 299755
2	Кредити, надані фізичним особам, млн грн. в національній валюті в іноземній валюті	196209 83441 112767	183287 99584 83703
3	Частка кредитів фізичним особам в загальному кредитному портфелі банків, %	24,7	22,6
4	Середньозважена ставка за кредитами фізичним особам у гривні, %	25,6	17,55
5	Ставка за кредитами фізичним особам у доларах, %	12,4	11,0
6	Ставка за кредитами фізичним особам в євро, %	11,7	13,2

Нормативно-правова база іпотечного кредитування залишається незавершеною. Зараз в Україні врегульовано механізм первинного іпотечного ринку, але не узаконено механізми функціонування вторинного іпотечного ринку. Необхідним є вдосконалення законодавчої бази шляхом удосконалення Закону України “Про іпотечні цінні папери”, внесення змін до Земельного, Цивільного, Житлового та Господарського кодексів, законів “Про цінні папери і фондовий ринок”, “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” та інших нормативно-правових актів, пов’язаних з цією проблематикою.

Станом на 1 січня 2017 р. загальний розмір іпотечного портфеля банків в Україні становить 62,8 млрд грн.

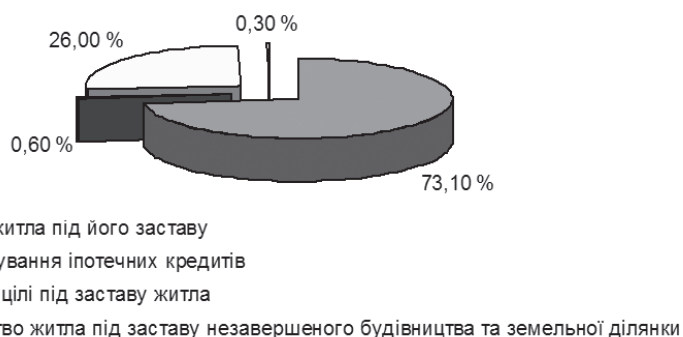
Скорочення іпотечного портфеля в період з серпня по жовтень 2016 р. склало 3,9 % (2,5 млрд грн). Загалом за 2016 рік загальний іпотечний портфель банків скоротився на 13,5 % (9,2 млрд грн). В цілому за 2016 р. загальна кількість виданих іпотечних кредитів на балансі банків скоротилась на 7,7 % (19,9 тис. шт.).

Розглянемо структуру погашення іпотечної заборгованості у розрізі іпотечних продуктів (рисунок).

З наведеного рисунка можна зробити висновок, що значно швидшими темпами зменшується іпотечна заборгованість на купівлю житла під його заставу, яка складає 73,1 % від загального скорочення іпотечного портфеля. Кількісна структура погашення виглядає таким чином: кредити на споживчі цілі (27,7 %), на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва (0,7 %), на купівлю земельної ділянки (0,3 %), на рефінансування житлових кредитів (0,6 %), на купівлю житла під його заставу (70,7 %).

Результати аналізу регіонального розподілу ринку свідчать не лише про нерівномірність його розвитку, а й про поглиблення цієї тенденції.

Таким чином, можна зробити висновок, що протягом 2016–2017 рр. найбільшими за обсягами виданих кредитів залишились Київ та Київська область (27,3 %), Одеська область (15,6 %), Донецька область (7,7 %), Дніпропетровська область (5,3 %) та Харківська (4,9 %).



Структура скорочення обсягів іпотечних кредитів по продуктах, % від загального скорочення іпотечного портфеля станом на 01.01.2017 р. [2]

Внутрішня структура іпотечного портфеля відповідного регіону за обсягами виданих іпотечних кредитів представлена в табл. 2.

З наведеної табл. 2 можна зробити висновок, що найбільш розповсюдженими є кредити на купівлю житла під його заставу та на споживчі

цілі під заставу житла. Найбільша кількість кредитів на купівлю житла під його заставу видана в Кіровоградській (57,5 %) та Вінницькій (56,1 %) областях, на споживчі цілі під заставу житла – в Чернівецькій (61,9 %) та Чернігівській (59,6 %) областях.

Таблиця 2

Внутрішня структура іпотечних портфелів регіонів за обсягами виданих кредитів, % [2]

Регіон	На купівлю житла під його заставу	На рефінансування житлового кредиту	На споживчі цілі під заставу житла	На будівництво житла під заставу незавершеного виробництва	На купівлю земельних ділянок	На комерційні цілі під заставу житла
Вінницька	56,1	0,2	37,2	0,4	2,6	3,4
Волинська	35,9	0,2	48,2	5,4	0,9	9,5
Дніпропетровська	46,7	0,4	44,3	0,1	2,1	6,4
Житомирська	53,0	0,1	35,4	4,6	2,7	4,2
Закарпатська	42,9	0,1	47,0	4,9	1,7	3,4
Запорізька	42,5	0,4	44,7	1,0	1,8	9,6
Івано-Франківська	34,9	0,0	52,2	5,2	0,9	6,8
Київ та Київська область	48,0	0,8	39,9	3,5	5,8	2,0
Кіровоградська	57,5	0,0	38,0	0,8	0,1	3,6
Львівська	41,1	0,6	50,0	4,8	2,1	1,3
Миколаївська	43,2	0,0	50,7	0,5	1,3	4,4
Одеська	39,5	0,2	24,2	2,1	27,8	6,2
Полтавська	43,0	0,0	46,7	3,3	0,8	6,2
Рівненська	46,5	0,0	40,2	8,3	0,9	4,1
Сумська	49,1	0,1	42,4	2,4	0,9	5,1
Тернопільська	37,7	0,0	48,4	8,8	0,9	4,3
Харківська	44,7	0,1	39,3	0,2	1,2	14,6
Херсонська	40,8	0,1	50,8	0,6	0,5	7,1
Хмельницька	31,1	0,0	52,8	2,5	0,7	12,8
Черкаська	41,2	0,1	55,3	0,5	1,0	1,9
Чернівецька	30,2	0,0	61,9	0,8	0,4	6,8
Чернігівська	30,9	0,2	59,6	0,6	0,2	8,5

Проведений аналіз розвитку ринку іпотечного кредитування дав можливість визначити основні проблеми на ринку іпотечного кредитування: недосконалість вітчизняного законодавства, висока вартість позичкового капіталу, нестабільність обмінного курсу національної валюти, повільний розвиток ринків нерухомості, біржового ринку цінних паперів, а також спеціалізованих іпотечних банків [4].

Пріоритетним напрямом державної політики на сучасному етапі розвитку суспільства є стабілізація економіки, реформування кредитно-фінансової системи та формування в Україні ефективної системи іпотечного кредитування [5].

Аналіз стану і динаміки розвитку іпотечного ринку, а також визначені проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування та пріоритетні напрями державної політики, доводять, що важливою для ринку іпотечного кредитування є державна підтримка. Основними формами державної підтримки можуть бути: цільове субсидювання малозабезпечених верств населення, зниження ставок по іпотечних кредитах, надання податкових пільг позичальникам, встановлення прозорих механізмів ціноутворення на ринку житла; підвищення реальних доходів населення, страхування ризиків, державних гарантій по іпотечних цінних паперах [6].

Висновки та перспективи подальших досліджень. Спираючись на результати дослідження ринку іпотечного кредитування в Україні, визначено, що позитивні макроекономічні умови розвитку економіки

сприяють розвитку банківського сектору України. Збільшення обсягів кредитування обумовлене збільшенням реальних доходів населення та зменшенням відсоткових ставок.

Аналіз стану і динаміки розвитку іпотечного ринку дав можливість визначити ключові проблеми на ринку іпотечного кредитування: невизначеність та нестабільність державної політики, відсутність належної правової бази, висока вартість позичкового капіталу, нестабільність обмінного курсу національної валюти, повільний розвиток ринків нерухомості, біржового ринку цінних паперів.

Доведено, що саме виважена державна політика забезпечить сталий розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні. Реалізація та впровадження пріоритетних напрямів державної політики (стабілізація економіки і реформування кредитно-фінансової системи, формування в Україні ефективної системи іпотечного кредитування) та основних форм державної підтримки (цільове субсидювання, податкові пільги, страхування ризиків, державні гарантії по іпотечних цінних паперах) забезпечать:

- стимулювання розвитку економіки в цілому та будівельної і пов'язаних з нею галузей економіки, зокрема;
- розвиток фондового ринку та ринку фінансових послуг, зокрема банківського, небанківського секторів;
- збільшення довгострокових фінансових ресурсів національних та іноземних інвесторів в економіку України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Хусиханов Р. У. Особенности моделей ипотечного кредитования в развитых зарубежных странах [Текст] / Р. У. Хусиханов // Вестник Университета. — 2014. — № 6. — С. 164–167.
2. Шевченко О. М. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні реалії та перспективи розвитку / О. М. Шевченко, О. О. Шевченко // Економічний розвиток держави та її соціальна стабільність : матеріали Міжнар. наук.-практ. Інтернет-конф., 11 трав. 2017 р. — Полтава : Пусан А. Ф., 2017. — Ч. 1. — С. 473–475.
3. Шевченко О. М. Світові моделі іпотечного кредитування та їх застосування в Україні // Розвиток фінансового ринку в Україні: проблеми та перспективи : Матеріали IV Всеукр. наук.-практ. Інтернет-конф., 10 листоп. 2016 р. — Полтава : ПолтНТУ, 2016. — С. 208–211.
4. Куцик А. П. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його удосконалення / А. П. Куцик // ВІСНИК ЖДТУ. — 2012. — № 1 (59). — С. 271–274.
5. Засідання клубу банкірів 14 червня 2018 року в державному експортно-імпортному банку України на тему: “Сучасні виклики банківській системі на шляху розвитку бізнесу вітчизняних компаній” [Електронний ресурс] // Агентство по рефінансуванню житлових кредитів. Режим доступу: <http://www.re-finance.com.ua/?cat=6>
6. Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” від 19.06.2003 р. № 979-IV [Електронний ресурс] / Законодавство // Верховна Рада України. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

REFERENCES

1. Khusikhanov R. U. (2014). Osobnosti modeley ipotechnogo kreditovaniya v razvitykh zarubezhnykh stranakh [Features of mortgage lending models in developed foreign countries]. Vestnik Universiteta — University Newsletter, 6, 164–167 [in Ukrainian].
2. Shevchenko O. M., Shevchenko O. O. (2017). Ipotechne kredyтування v Ukrainy: suchasni realii ta perspektyvy rozvytku [Mortgage lending in Ukraine: current realities and development prospects]. Ekonomichnyi rozvytok derzhavy ta yii sotsialna stabilnist — Economic Development of the State and its Social Stability: Proceedings of the international scientific-practical Internet conference. (Vols. 1). (p. 473–475). Poltava: Pusan A. F. [in Ukrainian].
3. Shevchenko O. M. (2016). Svitovi modeli ipotechnoho kredyтування ta yikh zastosuvannya v Ukraini [World models of mortgage lending and their application in Ukraine]. Rozvytok finansovoho rynku v Ukraini: problemy ta perspektyvy — Development of the financial market in Ukraine: problems and prospects: Proceedings of IV All-Ukrainian scientific-practical Internet conference. (p. 208–211). Poltava: PoltNTU [in Ukrainian].
4. Kushchuk A. P. (2012). Finansovyi mekhanizm ipotechnoho kredyтування v Ukraini ta shliakhy yoho udoskonalennia [Financial mechanism of mortgage lending in Ukraine and ways of its improvement]. VISNYK ZhDTU — The Journal of Zhytomyr State Technological University, 1 (59), 271–274 [in Ukrainian].
5. Suchasni vyklyky bankivskii systemi na shliakhu rozvytku biznesu vitchyznianskykh kompanii : Zasidannia klu-

bu bankiriv 14 chervnia 2018 roku v derzhavnomu eksportno-importnomu banku Ukrainy [Modern challenges to the banking system on the way of developing business of domestic companies: Meeting of the club of bankers on June 14, 2018 at the State Export-Import Bank of Ukraine]. (n.d.). www.re-finance.com.ua. Retrieved from <http://www.re-finance.com.ua/?p=1470> [in Ukrainian].

6. *Zakon* Ukrainy Pro ipotechne kredytuvannya, operatsii z konsolidovanyim ipotechnym borhom ta ipotechni ser-tifikaty : vid 19.06.2003, № 979-IV [Law of Ukraine On Mortgage Lending, Operations with Consolidated Mortgage Debt and Mortgage Certificates from 19.06.2003, №979-IV]. (n.d.). [zakon.rada.gov.ua](http://zakon4.rada.gov.ua). Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/979-15> [in Ukrainian].