



Отримано: 15 лютого 2019 р.

Прорецензовано: 19 лютого 2019 р.

Прийнято до друку: 24 лютого 2019 р.

e-mail: prosov.vn@gmail.com

DOI: 10.25264/2311-5149-2019-12(40)-24-34

Просов В. М. Іпотечне кредитування в Україні: передумови та сучасний стан. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»* : науковий журнал. Острог : Вид-во НаУОА, березень 2019. № 12(40). С. 24–34.

УДК 336.7

JEL-класифікація: E 44

Просов В'ячеслав Миколайович,

аспірант Державного науково-дослідного інституту інформатизації та моделювання економіки
Міністерства економічного розвитку та торгівлі України

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: ПЕРЕДУМОВИ ТА СУЧАСНИЙ СТАН

Досліджені передумови розвитку іпотечного ринку в Україні. Проаналізовано сучасний стан іпотечного кредитування в промисловості, житловому будівництві та сільському господарстві. Здійснено структурний аналіз вітчизняних банків-суб'єктів іпотечного кредитування. Проведено компаративний аналіз відсоткової ставки за іпотечними кредитами в Україні й окремих країнах Європи. Розглянуто дві моделі земельної іпотеки – однорівневу і дворівневу. Визначено поточні проблеми іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, іпотечний ринок, земельна іпотека, промислова іпотека, житлова іпотека.

Просов Вячеслав Николаевич,

аспірант Государственного научно-исследовательского института информатизации и моделирования экономики
Министерства экономического развития и торговли Украины

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УКРАИНЕ:
ПРЕДПОСЫЛКИ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ**

Исследованы предпосылки развития ипотечного рынка в Украине. Проанализировано современное состояние ипотечного кредитования в промышленности, жилищном строительстве и сельском хозяйстве. Осуществлен структурный анализ украинских банков-субъектов ипотечного кредитования. Проведен компаративный анализ процентной ставки по ипотечным кредитам в Украине и отдельных странах Европы. Рассмотрены две модели земельной ипотеки – одноуровневая и двухуровневая. Определены текущие проблемы ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, ипотечный рынок, земельная ипотека, промышленная ипотека, жилищная ипотека.

Viacheslav Prosov,

PhD student at the State Research Institute of Economic Informatization and modeling of the economy
Ministry of Economic Development and Trade of Ukraine

MORTGAGE LENDING IN UKRAINE: BACKGROUND AND CURRENT STATE

The preconditions of the mortgage market development in Ukraine are investigated. The current state of mortgage lending in industry, housing construction and agriculture are analyzed. It is proved that at present state assets at Ukrainian enterprises are in need of updating, renovation, modernization. Labor productivity in industry and agriculture remains extremely low due to the inconsistency of industrial and agricultural equipment with the world-class equipment, technology, mechanization and automation. Solving the problems of industrialization and business entities modernization requires long-term low-risk lending that corresponds to the characteristics of the mortgage, which is confirmed by the experience of the mortgage lending market formation and development and diversification in the world.

An analysis of the mortgage loans provision for small businesses and entrepreneurs has been carried out. It is emphasized that there is a discrimination in lending to them – higher interest rates on lending.

Structured analysis of domestic banks-subjects of mortgage lending in three directions is formed: industrial lending, residential mortgages, mortgage lending to agribusiness enterprises. It is concluded that these loans cannot be considered mortgages on the terms of issue and the level of interest rates on loans granted in Ukraine. Mortgages and mortgage lending have some differences. Mortgage lending involves a long term issuance and a low interest rate on the funds received while mortgage is a loan with reduced creditor's risks.

A comparative analysis of the interest rates on mortgage loans in Ukraine and certain European countries, in relation with minimum wages in Ukraine and certain European countries has been carried out, which demonstrated the prerequisite for the development of mortgage lending for housing construction. The existence of a systemic problem of incomplete housing construction, which is not solved by the state, leads to investors losing money, and, most importantly, losing confidence in the financial and credit system of the country.



The necessity of mortgage lending elaboration in agriculture is substantiated. Two models of land mortgages: one-level and two-level are considered. The rating of TOR-15 of the best agribusiness in Ukraine in 2018 is given. The current problems of mortgage lending are determined. It is concluded that the development of mortgage lending in Ukraine needs legislative support in terms of property rights status changing; state support in loans guaranteeing and unfinished projects solving; finding the alternative financing sources, including crowdfunding.

Key words: mortgage, mortgage loan, mortgage market, land mortgage, industrial mortgage, residential mortgage.

Постановка проблеми. Іпотечний ринок, як суттєва частина фінансового ринку країни, є його найвищою формою сучасного розвитку, що свідчить про зрілість розвитку фінансової системи та про ступінь довіри населення країни до фінансово-кредитної системи. Іпотечний ринок забезпечує акумулювання потрібних фінансових ресурсів країни в умовах високої інфляції, допомагає вирішувати проблеми інвестування впровадження технологічних інновацій, модернізації сільського господарства, індустріалізації національного господарства, забезпечення населення житлом, що і формує основні напрями розвитку іпотечного кредитування та визначає надзвичайну актуальність дослідження.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідженню іпотечного кредитування в аграрній сфері присвячено роботи Т. П. Гринчук [4], О. А. Харламової [19], Л. М. Сатир [17], Г. І. Чогут [20], Н. М. Левченко [8]; функціонування іпотечного ринку в житловому будівництві досліджували Ю. Григоренко [3], К. В. Палівода та інші; використанню іпотеки в розвитку промислової іпотеки присвячені роботи О. О. Бассової [2]. Більш широко іпотечний ринок досліджували такі науковці, як Г. М. Лацик [7], Л. М. Завірюха [6]. Водночас, система іпотечного кредитування в Україні потребує комплексного дослідження її сучасного стану, урахуваючи брак інвестицій для розвитку національної економіки, потребу оновлення матеріальної бази суб'єктів господарювання, низьку продуктивність праці як у промисловості, так і в сільському господарстві, велику кількість недобудованих житлових будинків і потребу вирішувати житлову проблему.

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження – висвітлити передумови формування іпотечного ринку в Україні та його стан.

Виклад основного матеріалу. Сучасні розвинуті країни досягли високих економічних результатів завдяки індустріалізації (або модернізації) з одного боку, та впровадженню протекціоністської політики щодо власного виробництва з іншого. Притримування такої політики Великою Британією у XVI столітті дозволило країні стати світовим флагманом індустріалізації, а через три століття стало умовою створення супердержави США [18, с. 297]. Корисний досвід Німеччини щодо її індустріалізації впродовж XVIII – початку XIX століть, деіндустріалізації після Другої світової війни згідно з планом Г. Моргентау та потужної реіндустріалізації за планом Д. Маршалла стали незаперечним доказом технічного та технологічного розвитку країни для отримання потужного зростання продуктивності праці, прибутковості виробництва, збільшення заробітної плати, розширення споживчої здатності, подолання соціальних проблем, підвищення добробуту та збільшення багатства країни [16, с. 201]. Потреба індустріалізації (модернізації) національної економіки України загально визнана, але відкритим залишається питання фінансових джерел інвестування цих процесів, які оцінюють від 200 до 320 млрд дол. США на рік.

Завдання державної промислової політики – сформувати конкурентоспроможні виробництва, для чого необхідні потужні джерела фінансування розвитку промисловості на новій технічній і технологічній базі. Довготермінове інвестування в розвиток промисловості через залучення коштів під заставу нерухомого майна або іпотечне кредитування може стати ефективним джерелом індустріалізації країни. О. О. Басова, досліджуючи промисловий напрям іпотечного кредитування, справедливо наголошує, що механізм іпотеки, як особливий фінансово-кредитний регулятор та інструмент гарантування повернення авансованих коштів, створює умови для залучення інвестицій у виробництво для проведення подальших структурних змін в економіці та прискореного розвитку пріоритетних галузей промисловості [2, с. 3]. Дослідниця визначає промислову іпотеку як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном промислового підприємства, що залишається у його володінні та користуванні, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником (іпотекодавцем) зобов'язання одержати задоволення з вартості майна переважно перед іншими кредиторами; механізм промислової іпотеки авторка визначає як сукупність дій та організаційно-економічних прийомів, форм і методів використання нерухомого майна промислових підприємств як предметів іпотеки, за допомогою якого реалізується роль іпотечного кредиту в суспільному відтворенні, тобто вводиться в дію процес кредитування під заставу промислової нерухомості [2, с. 9]. Фінансування процесу переоснащення вітчизняної промисловості за рахунок іпотечних кредитів – перший напрям розвитку ринку іпотеки. Зв'язок між напрямками та структурними елементами іпотечного ринку зображено на рис.1:

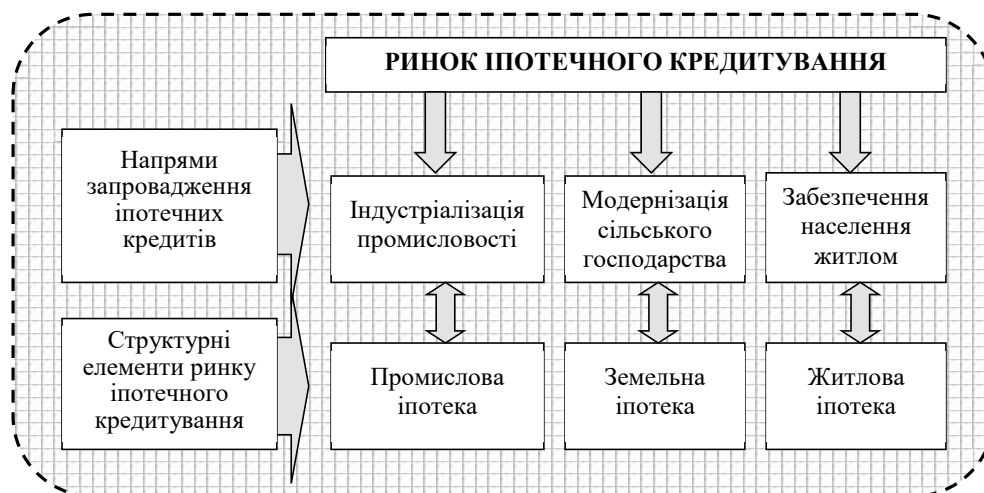


Рис. 1. Види та напрями застосування іпотечних кредитів

Джерело: складено автором.

Високий рівень зносу основних виробничих фондів на українських підприємствах – одна з причин низької продуктивності праці, як наслідок – неконкурентоспроможної продукції і за якістю, і за ціновим критерієм. Ступінь зносу основних виробничих фондів за видами економічної діяльності наведено в табл. 1.

Таблиця 1

Оцінка стану основних засобів за КВЕД на 01.01.2017 року

	У фактичних цінах, млн грн		Ступінь зносу, у %
	Первісна (переоцінена) вартість	Залишкова вартість	
Усього	8177408	3428908	58,1
Сільське господарство, лісове господарство та рибне господарство	270467	169711	37,3
Сільське господарство, мисливство та надання пов'язаних із ними послуг	264859	167023	36,9
Лісове господарство та лісозаготівлі	4513	2246	50,2
Рибне господарство	1095	442	59,6
Промисловість	3072954	939965	69,4
Добувна промисловість, розроблення кар'єрів	410018	186092	54,6
Переробна промисловість	1792101	422354	76,4
Постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря	796558	302198	62,1
Водопостачання; каналізація, поводження з відходами	74277	29321	60,5
Будівництво	72810	46627	36,0
Оптова та роздрібна торгівля; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів	175422	106558	39,3
Транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність	1562079	772139	50,6
Тимчасове розміщення й організація харчування	29772	17287	41,9
Інформація та телекомунікації	94243	41878	55,6
Фінансова та страхова діяльність	70977	43215	39,1
Операції з нерухомим майном	804040	435769	45,8
Професійна, наукова та технічна діяльність	38671	18582	51,9
Діяльність у царині адміністративного й допоміжного обслуговування	1173933	232443	80,2
Державне управління й оборона; обов'язкове соціальне страхування	615	250	59,4
Освіта	3596	2059	42,7
Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	21245	9905	53,4
Мистецтво, спорт, розваги та відпочинок	20901	12713	39,2
Надання інших видів послуг	2775	1523	45,1

Джерело: складено за [13].



Як видно із даних табл. 1, загальний показник зносу основних виробничих фондів на початок 2017 року становив 58,1%, що доводить потребу термінової заміни основних виробничих фондів. Не реконструкції, не капітального ремонту обладнання, а кардинальної заміни, модернізації, що передбачає максимальну автоматизацію, комп'ютеризацію обладнання. Найменше значення показника зносу основних виробничих фондів є в будівництві – 36,0%, що можна пояснити першочерговістю цієї галузі у виході із фінансових криз і високим попитом на житло в країні (низьким рівнем забезпеченості населення житлом).

Досить критичний стан основних виробничих фондів сьогодні спостерігається в переробних галузях, які мають відігравати роль флагмана національної економіки, адже саме ці галузі створюють найбільшу додану вартість, тобто найбільшу частину ВВП країни. 76,4 % зносу виробничого обладнання у переробній галузі гальмує продуктивність праці в останній, стримує розширення асортиментного ряду продукції, масштабу виробництва і, як наслідок – унеможливує зниження цін на товари до конкурентоспроможного рівня та обмежує споживчу здатність власного населення до вітчизняних товарів. Отже, переробна галузь насамперед потребує модернізації обладнання, очікує інвестицій на її здійснення, розраховує на довготермінові іпотечні кредити, що дозволять вирішити ситуацію комплексно.

Структурні зрушення в національній економіці, що можуть забезпечити зростання ВВП на 5–6 % в країні можливі за умови отримання інвестицій упродовж 20–25 років у розмірі до 320 млрд дол. США, другою умовою такого зростання має бути висока наукомісткість ВВП – до 10–15 %. Нагадаємо, що 2018 року наукомісткість ВВП становила 0,9% при законодавчо встановленому – 1,7%. За іншою думкою, розмір згаданих показників є помірнішим: «Для того щоб отримати велике зростання ВВП протягом багатьох років, нам потрібно залучати величезний обсяг інвестицій. За нашим аналізом щодо кореляції між зростанням ВВП і розміром інвестицій у країну: 200 млрд дол. США потребує Україна протягом 20 років для того, щоб мати зростання ВВП 6% щорічно» [9].

У структурі механізму промислової іпотеки має місце два види кредиту: іпотечний кредит промисловим підприємствам (призначений для модернізації основних виробничих фондів, насамперед обладнання) та кредит під заставу промислової нерухомості. В обох випадках забезпеченням є промислова нерухомість, проте об'єкти та суб'єкти кредитування можуть бути різними. Перший передбачає, що іпотечний кредит – це кредит (позика), наданий для придбання або розвитку (реконструкції, розширення) промислової нерухомості під заставу цієї нерухомості як забезпечення зобов'язання. Права вимоги за кредитом можуть засвідчувати та передавати через заставну – іменний цінний папір вексельного типу. Другий вид кредиту – кредит під заставу промислової нерухомості припускає, що промислове підприємство, як власник нерухомості, може бути або позичальником та іпотекодавцем, або лише іпотекодавцем (майновим поручителем). При цьому об'єктом кредитування можуть бути будь-які заходи позичальника [2, с.12].

Головною проблемою іпотечного кредитування в Україні є високі відсотки за іпотечними кредитами. Навіть держбанки пропонують іпотечні програми під дуже високі відсотки 20-23 % річних. За нашими дослідженнями, станом на 01.02.2019 року кредити в розмірі *один мільйон гривень* на термін один рік промисловим підприємствам (іноді під заставу нерухомого майна) надають тільки 11 банків: UKRSIBBANK, ПриватБанк, Ощадбанк, Credit Agricole, Укрексімбанк, УкргазБанк, МТБ БАНК (МАРФІН БАНК), Банк інвестицій і заощаджень, ТАСКОМБАНК, Комерційний індустріальний банк, БТА Банк, що становить 13,4% від загальної кількості банків, які функціювали в Україні на цей час.

Рівень відсоткової ставки коливається від 18,7 % (UKRSIBBANK) до 27,78 % (БТА Банк). Зміна умов дослідження, а саме – збільшення терміну кредиту до 10 років, звучило пропозиції українських банків до двох; і тільки один банк (МТБ БАНК (МАРФІН БАНК)) пропонує кредит 1 млн. грн. на 10 років під заставу нерухомості, при цьому для промислових підприємств відсоткова ставка становила 22,68 %, а для ФОП – 22,80 %. Кредит 10 млн. грн. на термін 10 років пропонував тільки один банк – Південний, який відкривав не поновлювану кредитну лінію під 22,1 %. Отже, ураховуючи короткі терміни та високі відсоткові ставки кредитів для промисловості, робимо висновок про відсутність *іпотечного кредитування промисловості* в Україні на 01.02.2019 року.

Дані, представлені на рис. 2, характеризують динаміку надання кредитів в Україні за 14 років, зокрема динаміку кредитів, наданих корпоративному сектору.

Тенденція, що характеризується лініями тренду на рис. 2, демонструє, що динаміка кредитів у корпоративний сектор зростає, але водночас, динаміка питомої ваги кредитів у корпоративний сектор відстає від загального зростання, що негативне для ситуації кредитування промисловості в Україні.



Рис. 2. Динаміка обсягів кредитування корпоративного сектору України, млрд. грн., %

Джерело: розраховано автором за [13].

Другий напрям іпотечного кредитування промисловості – надання відповідних кредитів банками на будівництво, реконструкцію, купівлю комерційних будівель. За проведеними дослідженнями встановлено, що на 01.02.2019 року тільки 12 українських банків пропонують такі кредити в розмірі 1 млн. грн терміном на 1 рік (UKRSIBBANK, Мегабанк, ПриватБанк, Ощадбанк, Credit Agricole, Укрексімбанк, Укргазбанк, МТБ БАНК (МАРФІН БАНК), ПроКредит Банк, Кредобанк, Комерційний індустріальний банк, БТА Банк), що становить 14,6 % від загальної кількості банків в Україні. Відсоткові ставки під цей вид кредиту також досить високий: від 18,8 % до 27,8 %, що обмежує попит на нього.

Серйозною проблемою іпотечного кредитування в Україні залишається короткий термін надання кредитів, зокрема структуру іпотечних кредитів залежно від терміну їх надання зображено на рис. 3.

Майже 80 % споживаних кредитів були отримані на термін менший за 5 років, що за законом Паретто визначає негативну тенденцію розвитку ринку кредитування в Україні.

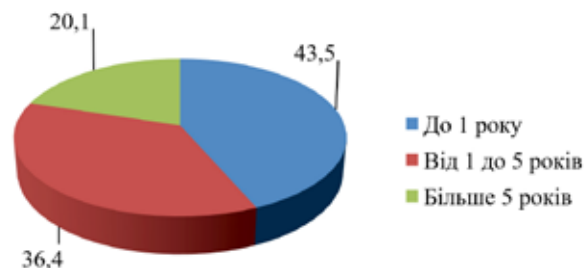


Рис. 3. Структура іпотечних кредитів в Україні в 2018 році за терміном їх надання

Джерело: розраховано автором за [12].

За даними НБУ, що представлено в табл. 2, іпотечні кредити в Україні надають, хоча їх розмір вкрай невеликий – питома вага не досягає навіть 10 % від загальної суми кредитів у країні.

Таблиця 2

Динаміка та питома вага іпотечних кредитів в Україні, млрд грн, %

	2014	2015	2016	2017	2018
Усього, з-поміж них:	1 020,7	981,6	998,7	1 016,7	1 132,8
Іпотечні кредити	51,45	71,8	66,17	58,85	48,27
Питома вага, %	5,0	7,3	6,6	5,8	4,3

Джерело: складено автором за [12].

За цей період іпотечні кредити надавали такі банки: АТ «Ощадбанк» – 13 % ринку, АТ Укрексімбанк – 10 %, АКБ «Аркада» – 6 %, АКБ «Правексбанк» – 4 %, АКБ «Укрсоцбанк» – 3 %, ПАТ «Райффайзен банк Аваль» – 3 % та інші. АТ «Ощадбанк» традиційно займає найбільшу частину ринку іпотечного кредитування за рахунок роботи з державними програмами кредитування [6, с. 3]. Зауважимо, що йдеться про іпотечне кредитування житлового будівництва.



На початок 2019 року умови надання іпотечного кредиту на житло АТ «Ощадбанк» були такими: максимальний термін – до 20 років, відсоткова ставка – 20,49 %. Водночас АТ «Ощадбанк» завдяки спільній програмі з KAN Development на ринку первинного житла пропонує іпотечні кредити в національній валюті до 20 років із авансовим внеском 30% від загальної вартості квартири із з відсотковою ставкою на перші 2 роки 8,9 %, збільшуючи її розмір із 25 місяця до 19,99 %, разова комісія за надання кредиту становить 0,99% від суми кредиту. Третій вид іпотечного кредитування пропонує АТ «Ощадбанк» для придбання житла на вторинному ринку. Кредитні умови такої іпотеки – до 20 років під 19,99 % [14].

Іпотечні кредити АТ АКБ «АРКАДА» надає фізичним особам – резидентам, які уклали з банком Договір про участь у Фонді фінансування будівництва й інвестували не менше 20 % загальної площі обраної квартири. Позичальниками можуть бути особи, які досягли 18 років та не старші 60 років. Кредит надають на термін до 30 років (вік позичальника на момент кінцевого терміну повернення кредитних коштів не може перевищувати 60 років) [15]. Загальні умови надання іпотечного кредиту АТ АКБ «АРКАДА» для придбання житла фізичними особами наведено в табл. 3:

Таблиця 3

Умови надання іпотечного кредиту АТ АКБ «АРКАДА» 2019 року

Об'єкт кредитування	Річна відсоткова ставка залежно від місцезнаходження об'єкта кредитування		Видатки під час оформлення кредиту	
	до 1.02.2019	після 1.02.2019		
м. Київ «ПАТРІОТИКА НА ОЗЕРАХ»	10%	14%	1,25	0,325
м. Київ «ЕВРИКА», «КАССИОПЕЯ», «ПАТРІОТИКА»	14%	16%	1,25	0,325
Будинки в містечку «Нова Богданівка»	14%	16%	0,75	0,325

Джерело: складено за [15].

Розмір відсоткової ставки за іпотечний кредит, що пропонує АТ АКБ «АРКАДА», досить привабливий порівняно навіть із середнім розміром цього показника в Україні (14,73 %), але вказана пропозиція стосується винятково об'єктів житлового будівництва будівельної компанії ПАТ «Аркада», що обмежує коло споживачів цього кредиту.

Динаміка основних показників іпотечного кредитування в Україні за 2013-2018 роки, представлена в табл. 4, свідчить, що при загальному зменшенні кількості банків на 14,6 % в 2018 році порівняно із 2016 роком, чисті активи банків збільшилися на 50,7 %, що говорить про їх укрупнення.

Таблиця 4

Динаміка основних показники ринку іпотечного кредитування в Україні

	01.01. 2014	01.01. 2015	01.01. 2016	01.01. 2017	01.01. 2018
Кількість чинних банків	145	117	96	82	82
ВВП, млрд грн	1454,93	1566,73	1979,46	2383,18	2982,92
Чисті активи банків, млрд грн	1278,10	1290,37	1254,39	1256,41	1336,23
Кредитний портфель банків, млрд грн	911,40	1006,36	965,09	1005,92	1042,80
Іпотечні кредити банків, млрд грн:					
– у гривнях	51,45	71,80	66,17	58,85	48,27
– у доларах США	13,69	11,31	11,00	9,72	9,64
– в інших валютах	36,04	57,87	52,20	46,52	36,42
Офіційний валютний курс, грн/дол.	1,72	2,62	2,97	2,32	2,22
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в національній валюті, %	7,99	15,77	24,00	27,19	28,07
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в ін. валюті, %	18,50	16,90	11,80	12,40	17,43
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в ін. валюті, %	12,90	10,20	11,00	8,50	5,60

Джерело: сформовано за [12].

Як видно з даних табл. 4, динаміка іпотечних кредитів негативна, що відповідає високим ставкам за іпотечні кредити, ростом офіційного валютного курсу, невисокої заробітній платі пересічного українця, а, головне, вкрай ризикованій ситуації з незавершеним будівництвом, що склалася в Україні.

Порівняємо середню відсоткову ставку іпотечного кредитування в Україні із відповідним показником в окремих країнах ЄС, що на рис. 4. За нескладними розрахунками: середня відсоткова ставка за іпотечний кредит в нашій країні (14,73 % в 2018 році) у 3,7 рази більша, ніж у Румунії, та більша в 19,4 рази, ніж у Данії. Розмір і важливість іпотечного кредитування в європейських країнах значно варіюється, оскільки існує багато відмінностей, коли йдеться про оподаткування, правила захисту прав споживачів та різні способи надання іпотечних кредитів.

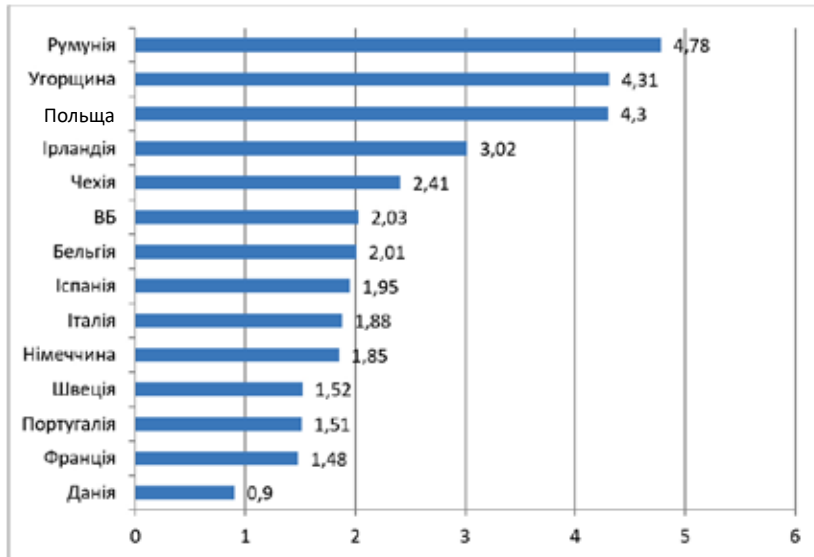


Рис. 4. Відсоткова ставка за іпотечними кредитами в окремих європейських країнах станом на 1 квартал 2018 року, %

Джерело: складено за [21].

Такі країни, як Ірландія, Португалія та Іспанія, намагалися скоротити загальний обсяг несплаченого кредитування житла, тоді як обсяг іпотечної діяльності значно збільшився в Бельгії, Франції та Швеції. Більшість країн Європи демонструє зростання цін на житло, що означає активний ринок, базований на поліпшенні економічних умов у всьому ЄС в поєднанні з жорсткою пропозицією та високим попитом [21].

Мінімальна заробітна плата в Україні також не відповідає рівню мінімальної заробітної плати працівників у країнах ЄС, що доводять дані рис. 5.

На початку 2018 року частка українських працівників із заробітною платою від 3200 грн. до 6000 грн. становила 43,8 %, більше 6000 грн. отримували 49,6 %, при цьому у 23,5 % штатних працівників нарахована заробітна плата перевищувала 10 тис. грн.

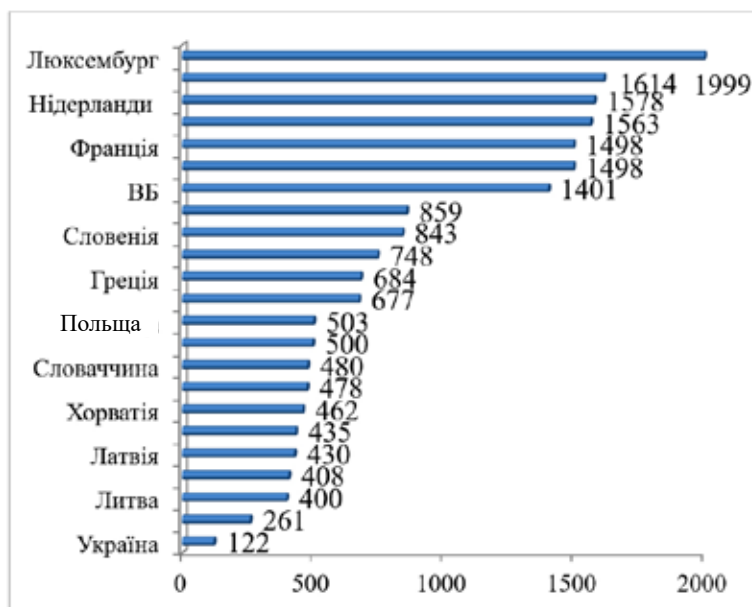


Рис. 5. Мінімальна заробітна плата в окремих країнах в 2019 р. , €

Джерело: складено автором за [5].

Проблема забезпечення українців житлом ускладнюється і масштабами українських родин, що потребують на поліпшення умов проживання. Черга на житло в Україні перевищує 650 тис. осіб. Це останні



дані, які є в доступі, оскільки з 2015 року Державний комітет статистики таку інформацію не збирає. До цієї цифри треба додати чергу військовиків і вимушених переселенців. Під програму «Доступне житло» 2018 року виділили тільки 100 млн. грн. – 10 % від обговорюваних, упродовж 2015–2016 рр. програму взагалі не фінансували. Поряд із державним існує фінансування з місцевих бюджетів, але розмір цього фінансування досить незначний: 2017 року – 171 млн. грн., 2018 року – 235 млн. грн. [3].

Найбільшим ризиком іпотечного кредитування житлового будівництва в Україні є проблема із недобудовами. За власними дослідженнями встановлено, що причинами зростання кількості недобудов в Україні є: відсутність фінансування, порушення технічних умов забудови (відхилення від ДБН, відсутність зовнішньої або внутрішньої інфраструктури), незаконне або нецільове користування землі під забудову, неузгодженість дозволу на початок будівництва із громадою. Головною причиною недобудов залишається зловживання недосконалим законодавством та довірою інвесторів; цілеспрямоване формування фінансових пірамід у будівництві, які априорі запрограмовані на незавершеність.

Багато дослідників справедливо зауважують про соціально-економічну роль, притаманну ринку іпотечного кредитування, особливо в контексті напряму забезпечення населення житлом. Зокрема, Л. М. Завірюха підкреслює інтеграційне значення іпотеки в об'єднанні зусиль фінансового ринку та ринку нерухомості [6, с.13]. Г. М. Лацик також наголошує: «Іпотечний ринок інтегрує потенціал фінансового ринку та ринку нерухомості, що надає зворотній поштовх для їх подальшого розвитку. «Відповідно, у ньому агрегуються ринок іпотечного капіталу (частина фінансового ринку) та ринок іпотечної нерухомості (частина ринку нерухомості). Призначення першого полягає у розподілі та перерозподілі іпотечного капіталу, а другого – в обслуговуванні механізму руху вартості» [7, с. 19].

За третім напрямом розвитку іпотечного кредитування в Україні, що зображено на рис. 1, виокремлено модернізація аграрної галузі.

В Україні на сільське господарство припадає лише 7 % кредитного портфелю банківської системи, і лише 5-6 % капітальних інвестицій у АПК сформовано за рахунок банківських кредитів та подібних їм позикових коштів. За офіційною статистикою підприємства АПК на 74 % інвестують потреби власними коштами [1]. За допомогою іпотеки землі з'являються широкі можливості для розвитку великого і малого агробізнесу, зростання зайнятості сільського населення та його рівня життя. Позику грошей під заставу землі розглядають як один із найнадійніших і безпечних шляхів отримання інвестицій, а банківське фінансування, що забезпечується шляхом іпотеки землі, відіграє життєво важливу роль у розвитку сільського господарства [19, с. 204].

Науковці виокремлюють дві моделі земельної іпотеки – однорівневу і дворівневу. Однорівнева модель історично склалася в європейських країнах, де кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення традиційно відбувається через систему спеціальних іпотек і банків [17, с. 37]. Однорівнева модель земельної іпотеки передбачає, що весь комплекс іпотечних операцій (кредитування, випуск земельних іпотечних цінних паперів, залучення ресурсів, рефінансування) здійснюють спеціалізовані земельні банки.

Суть однорівневої моделі полягає у створенні замкнутого земельно-іпотечного фінансового ринку, сформованого спеціалізованими кредитними організаціями (земельно-іпотечними банками). Земельно-іпотечні банки формують ресурси із власних накопичень кредитних установ і коштів, отриманих від реалізації інвесторам цінних паперів (іпотечних облігацій), які випускаються під заставу нерухомого майна і приносять інвестору фіксований відсотковий дохід. Гарантією виконання зобов'язань за такими цінними паперами слугують іпотечні активи у вигляді майнових прав-вимог за іпотечними кредитами [20, с. 50].

Дворівнева модель передбачає три складники: іпотечне страхування, рефінансування та сек'юритизацію, які мають власне призначення та представництво. Страхіві компанії здійснюють страхування іпотечних кредитів, що знижує ризик неповернення кредиту, а це, своєю чергою, підвищує привабливість інвесторів. Водночас застраховані кредити стають більш доступними і для позичальника. Рефінансування – це процес здійснення банком активних операцій (кредитних вкладень) за рахунок позик, отриманих у інших банках через купівлю іпотечних цінних паперів, випущених банками. Сек'юритизація активів – спосіб трансформування боргових зобов'язань банку в ліквідні інструменти ринку капіталів шляхом випуску боргових цінних паперів, забезпечених пулом однорідних активів; по-іншому, сек'юритизація – це форма фінансування шляхом випуску цінних паперів, забезпечених активами, які генерують грошові потоки. Дворівнева модель іпотечного кредитування перетворює іпотеку в систему, що фінансує себе самостійно, залучаючи в обіг кошти різних інвесторів.

За дворівневої відкритої моделі земельної іпотеки, яка працює в США, видавати кредити під заставу землі може будь-який банк. Для забезпечення системи рефінансування кредиторів створюють структури

(оператори) другого рівня, які акумулюють земельні застави. Такою структурою може бути земельно-іпотечне агентство. Будучи відкритою і орієнтованою на отримання кредитних ресурсів з вільного ринку капіталів, ця модель може бути піддана не тільки досить істотному впливу загального стану фінансово-кредитного ринку, а й світовій фінансовій кризі [8, с. 8].

Науковці, що ґрунтовно досліджують особливості іпотечного кредитування в аграрній галузі, наполягають на потребі створення державного Земельного банку, основною функцією якого має бути видача довгострокових кредитів під заставу сільськогосподарських угідь під відсоткову ставку, що на 2-3 пункти перевищує показник поточної інфляції за наявності чітко опрацьованого бізнес-плану [4, с. 120]. Не випадково дослідники акцентують на довгостроковості іпотечних кредитів та потребі їх мінімізації та співвідношенні з показником поточної інфляції, адже саме ці умови мають стимулювати аграріїв до розвитку сільського господарства через модернізацію сільськогосподарської техніки, упродовження сучасних технологій вирощування, опанування передовою селекцією.

За нашими дослідженнями, готовність українських банків щодо надання іпотечних кредитів аграріям є найбільшою на ринку іпотеки. Сьогодні іпотечні кредити аграріям надають: Укргазбанк – 8 партнерських пропозицій, Райффайзен Банк Аваль – 6 партнерських пропозицій, Credit Agricole – 7 партнерських пропозицій, Агропросперіс Банк – 1 партнерська пропозиція, ПриватБанк – 1 партнерська пропозиція. Зауважимо, що рівень відсоткової ставки відрізняється від рівня відсоткової ставки для промисловості або житлової нерухомості: від 1,95 % до 13,4 %. Позитивним є зростання частки довгострокових гривневих кредитів. Зокрема за 2017 рік ця частка зросла на 7 відсоткових пунктів, тобто майже кожна третя кредитна гривня – довгострокова (взята на термін більше 5 років). В абсолютних розмірах довгострокові кредити збільшились в три рази – з 5,0 млрд. грн. 2015 року до 15,4 млрд. грн. 2017 року [1].

2018 року складено рейтинг Топ-15 кращих агробанків, які оцінювали за 18 критеріями. У дослідженні брали участь банки, що входять до різних рейтингів, зокрема за обсягами активів, за стійкістю – за рейтингом Мінфіну. 2018 року лідером «Цільового кредитування для МСБ» став Укргазбанк, визнаний кращим у рейтингу стійкості серед державних банків України у 2-му кварталі 2018 року фінансового видання Мінфіну. За висновками експертів Укргазбанк бере активну участь у державних програмах підтримки АПК. У загальному кредитному портфелі на частку агросектору припадає близько 30 %. Експерти наголосили на активній підтримці Укргазбанку державних програм підтримки аграріїв – кредити для фермерських господарств під 1 % річних. Крім того, банк компенсує вартість сільгосптехніки та обладнання вітчизняного виробництва, підтримує тваринництво з можливістю кредитування під 3 % річних; надає ЕКО-кредити, бере участь у глобальних програмах торгового фінансування, кредитує купівлю білоруської сільгосптехніки й устаткування [11].

«Одна гривня, що вкладена в іпотеку, дає 11 гривень приросту ВВП», – підрахував банкір С. Мамедов. Він наполягає на потребі прийняття майнових прав як забезпечення по кредиту, що вимагає зміни законодавства, яке стосується забудовників та банківської системи. «Головна перешкода полягає в тому, що при кредитуванні на первинному ринку ми не можемо враховувати як забезпечення майнові права. Це як майбутній урожай при кредитуванні аграріїв», – стверджує практик [10].

Загальну ситуацію за кредитами, наданими суб'єктам сільського господарства, промисловості та будівництва, зображено на рис. 6:

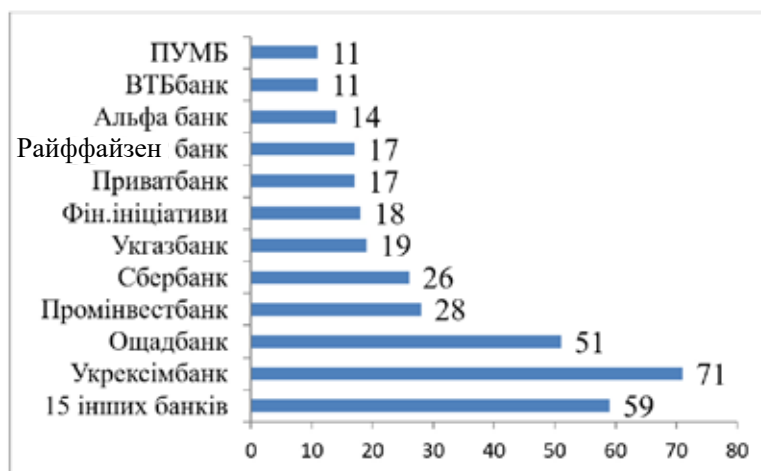


Рис. 6. Обсяг кредитів суб'єктам сільського господарства, промисловості та будівництва в 2018 році, млрд грн

Джерело: складено за [1].



З рис. 6 видно, що більше 82 % обсягу наданих кредитів суб'єктам сільського господарства, промисловості та будівництва 2018 року надали 11 українських банків. Тільки 70 банків (85,4 %) із 82 надавали такі кредити, решта працює з іншими видами кредитів, зокрема споживчим. Ураховуючи щорічну потребу в інвестиціях (200 млрд. дол. США), фактичний обсяг інвестицій та стан кредитної системи, варто створювати умови для мобілізації внутрішніх вільних грошових коштів та шукати альтернативні джерела фінансування, до яких належить краудфандинг (від англ. crowdfunding, crowd – «група, гурт, юрба», funding – «фінансування»), фінансування громадою через добровільне об'єднання вільних ресурсів заходами Інтернету.

Обсяг ринків альтернативних методів фінансування у Європі за 2 роки (з 2015 року) досяг 5,4 млрд євро. Дослідження 2017 року засвідчили, що приблизно 53 % експертів галузі очікували помірного збільшення боргового фінансування для інвестицій у нерухомість, що надходять з альтернативних платформ кредитування [21].

Висновки:

1. Передумовами розвитку іпотечного ринку в Україні є високий рівень зносу основних виробничих фондів, що спричиняє низьку продуктивність праці та необхідність їх модернізації; потреба структурної перебудови національної економіки (зміни її секторальної структури), яка можлива за умови збільшення наукомісткості ВВП до 10–15 %; низька заробітна плата пересічного українця, що не дозволяє вирішити поточні житлові проблеми; наявність великого природного потенціалу для розвитку сільського господарства, реалізація якого потребує технічної, технологічної модернізації та наукової підтримки.

2. Пропозиції українських банків щодо надання іпотечних кредитів не відповідають здебільшого умовам іпотечного кредитування через короткий термін видачі та великі відсоткові ставки. Особливо це стосується кредитування промисловості та комерційної нерухомості. Фінансуванню житлового будівництва притаманні кращі умови (кредит до 20 років під 15 % в середньому), які не відповідають загальноєвропейському рівню відсоткової ставки – до 5 %.

3. Розвиток іпотечного кредитування в Україні потребує законодавчої підтримки в напрямку зміни статусу майнових прав; державної підтримки в гарантії наданих кредитів і вирішенні питань недобудов; пошуку альтернативних джерел фінансування, зокрема краудфандингу.

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. Аграрна гра: чи зможе хтось із українських банків нагодувати аграріїв дешевими кредитами у 2018 році? / Офіційний сайт Незалежної асоціації банків України. URL: <https://nabu.ua/ua/agrarna-gra-chi-zmozhehtos.html>.
2. Бассова О.О. Формування механізму промислової іпотеки / Автореферат дисертації кандидата економічних наук : 08.00.08 [Текст]. Київ, 2009. 22 с.
3. Григоренко Ю. Орендне житло: Як можна вирішити проблему з чергами на безкоштовні квартири / Офіційний сайт Новини 112.ua від 30.10.18. URL : <https://ua.112.ua/statji/orendne-zhytlo-yak-mozhna-vyrishyty-problemu-z-cherhamy-na-bezkoshtovni-kvartyry-467807.html>.
4. Гринчук Т. П. Земельно-іпотечне кредитування в сільському господарстві: проблеми і перспективи розвитку. *Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2017. № 3. С. 116–124.
5. Євростат назвав найвищу і найнижчу мінімальну зарплату в Євросоюзі. Сайт економічних новостей. URL: <https://zik.ua/news/2018/02/24/evrostat>.
6. Завірюха Л.М. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. *Наука та освіта: питання сучасності*. Т. 8. 2018. С. 13–17.
7. Лацик Г. М. Фінансові інструменти на іпотечному ринку України : дис...канд. екон. наук : 08.00.08. Тернопіль, 2011. 262 с.
8. Левченко Н. М. Світова практика державного регулювання іпотеки земель сільськогосподарського призначення. *Теорія та практика державного управління*. 2010. Вип. 3 (30). С. 1–9.
9. Ложкін Б. Необхідна сума інвестицій, щоб відновити економіку України. *Офіційний сайт 5 каналу*. URL: <https://www.5.ua>.
10. Мамедов С. Іпотечне кредитування має бути спрощене. *Офіційний сайт FI новини* за 7.12.2018 р. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/440048/ipotechne-kredytuvannya-maye-butuy-sproshhene-mamedov>.
11. Надійне плече: ТОП-15 банків, що кредитують агросектор. *Офіційний сайт журналу Landlord*. URL: <https://landlord.ua/rejtingi>.
12. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua>.
13. Офіційний сайт Державного комітету статистики. [URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>].
14. Офіційний сайт АТ «Ощадбанк». URL: <https://www.oschadbank.ua/ua/private/loans/kredit-p-d-poteku>.
15. Офіційний сайт АТ АКБ «Аркада». URL: <https://arkada.ua>.



16. Райнерт Е. С. Як багаті країни забагатіли... і чому бідні країни лишаються бідними. Київ: Темпора, 2014. 444 с.
17. Сатир Л. М. Земельно-іпотечне кредитування як джерело фінансових ресурсів сільськогосподарських товаровиробників. *Інвестиції: практика та досвід*. 2013. № 4. С. 36–38.
18. Студінська Г. Я. Бренд у національній економіці України: монографія. Київ: ДНДПМЕ, 2016. 377 с.
19. Харламова О. А. Ипотека земельных участков. Проблемы реализации и перспективы развития. *Известия Оренбургского государственного аграрного университета*. 2009. № 4 (24). С. 204–205.
20. Чогут Г. И. Оценка эффективности использования сельско-хозяйственных земель. *Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий*. 2007. № 2. С. 49–50.
21. Mortgage interest rate in selected European countries as of 1st quarter 2018. *The statistic Portal*. URL: <https://www.statista.com/statistics/615037/mortgage-interest-rate-europe/>