

УДК 336.76:77

Н.М. КОНДРАЦЬКА  
К.В. ПАВЛОВ  
Д.М. ПРОХОРОВА

## АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

У статті досліджено сучасний стан іпотечного ринку, виділено основні проблеми його розвитку та запропоновано використовувати іпотечні облігації для активізації цього сегменту фінансового ринку.

In the article modern mortgage market is analyzed, the main problems of its development are determined and ways of amplification of the mortgage instruments are proposed.

Ключові слова: іпотечний ринок, іпотечні облігації, комерційні банки, спеціалізований іпотечний агент.

Іпотека є одним із визначальних факторів підвищення якості життя громадян, дозволяє вирішувати житлову проблему у державі, зменшує соціальну напруженість. В Україні ринок іпотечного кредитування залишається слаборозвиненим. Відсутні дієві інструменти, що забезпечують перехід права вимоги звернення стягнення на нерухоме майно, використовуване для забезпечення фінансових зобов'язань у разі невиконання чи неналежного їх виконання. Усе це вкрай негативно впливає як на інші сегменти фінансової системи, так і на реальну економіку, насамперед – на діяльність будівельних інституцій.

**Вагомий внесок** в дослідження питання та перспектив розвитку іпотечного ринку України зробили такі вчені як Гутарова Т.І., Омельчук В. О., Сівіцький А.П, Семенов Г.А. та

- 
- © Кондрацька Н.М. – к.е.н., старший викладач Національного університету водного господарства та природокористування;  
© Павлов К.В. – старший викладач Національного університету водного господарства та природокористування;  
© Прохорова Д.М. – студентка Національного університету водного господарства та природокористування

інші. Проте ряд теоретичних та практичних питань залишаються ще досі не вирішеними, що й зумовлює актуальність дослідження даного питання.

**Метою** роботи є аналіз стану сучасного іпотечного ринку та розробка теоретичних і практичних рекомендацій щодо вдосконалення його функціонування. Реалізація поставленої мети вимагає вирішення наступних **завдань**:

- проаналізувати сучасний стан та структуру іпотечного ринку в Україні;
- виділити причини зменшення обсягів іпотечного кредитування;
- запропонувати напрями удосконалення іпотечної діяльності в Україні.

**Правова сутність іпотеки** пов'язана із ототожненням її із заставою і полягає в переважному праві кредитора за забезпеченим заставою зобов'язанням на звернення стягнення на попередньо визначене майно у випадку невиконання боржником прийнятих на себе зобов'язань. При цьому визначальною рисою іпотеки є нерухоме майно [2; 4, с. 32]. З іншого боку, іпотечний ринок, є частиною фінансової системи виконує і особливі притаманні їй функції нагромадження капіталу та трансформації заощаджень, забезпечення надійності і ліквідності інвестиційних вкладень, підвищення добробуту громадян. Таким чином, під іпотечним ринком ми розуміємо сукупність соціально-економічних відносин пов'язаних із виникненням, обігом та обліком зобов'язань забезпечених нерухомим майном, спрямованих на акумуляцію та перерозподіл фінансових ресурсів.

Насьогодні іпотечний ринок перебуває на стадії формування. Так, у 2010 році нотаріуси зареєстрували 26,4 тис. іпотечних договорів. Цей показник є значно більшим, ніж у 2009 році, проте у 10 разів меншим, ніж у 2007 році, коли спостерігався так званий бум іпотечного кредитування (рис. 1).

При цьому лєвова частка (61,5 %) договорів припадає на житло (будинки та квартири). Інші об'єкти іпотеки, зокрема такі як морські і повітряні судна, космічні об'єкти виступають предметами іпотечних договорів досить рідко.

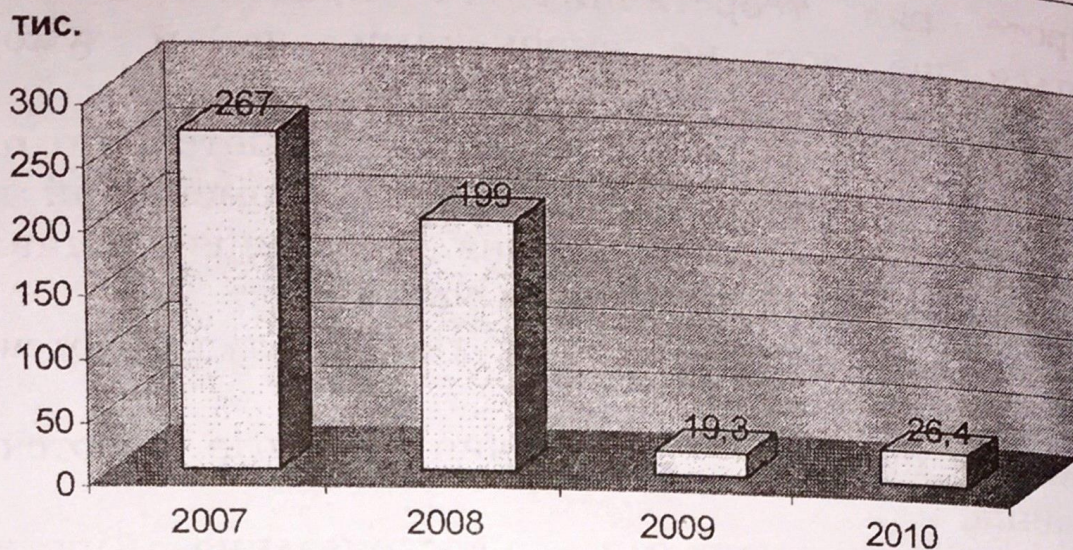


Рис. 1. Динаміка кількості зареєстрованих іпотечних договорів у 2007-2010 рр.[5]

Головними учасниками ринку залишаються комерційні банки, які розширюють таким чином коло свої послуг. У 2010 році кількість банків, які здійснюють іпотечне кредитування збільшилося у 3 рази в порівнянні з 2009 роком і налічується близько 24 із 50 найбільших за розмірами активів. Серед них можна виділити Universal Bank, Ощадбанк, Банк „Форум”, Індекс-Банк, Укрсоцбанк, ВТБ Банк, УкрСиббанк, Кредобанк та інші.

За даними, отриманими від ріелторів станом на 21 березня 2011 року операції з нерухомості із залученням іпотечних кредитів складають біля 7 % від загальної кількості, що на 3 % більше, ніж у минулому році. У зв'язку з цим кредитна конкуренція на все ще малоактивному ринку житла зростає і як наслідок боротьби за позичальників змушує банкірів знижувати процентні ставки за іпотечними продуктами.

Ставки за іпотечними кредитами у лютому-березні 2011 р. мають тенденцію до зниження, але темпи спаду, порівняно з початком року, менші. Якщо, наприклад, у вересні 2010 року більшість банків надавали кредити під ставку від 20 % до 30 %, то на сьогодні - до 20 %.

Впливовим фактором на функціонування ринку іпотечного кредитування є збільшення або зменшення розміру першого внеску іпотечного кредиту. На сьогодні банки пропонують різні суми авансу від суми житла - від 40% до 80%. Проте деякі установи зменшили суми початкових авансів до 30% вартості нерухомості до таких, зокрема, належать: БМ Банк,

Укрсоцбанк, Ощадбанк, Universal Bank. Зазначимо однак, що таке послаблення стосується лише житла придбаного на вторинному ринку.

У галузі іпотечного кредитування більш поширеним сьогодні є іпотечні кредити на купівлю житла на вторинному ринку. Нижче наведено рейтинг найкращих умов за кредитами на купівлю нерухомості на вторинному ринку строком на 20 років, які пропонуються банками станом на 21.03.2011р (табл.1).

Таблиця 1

**Рейтинг банків, які забезпечують найкращі умови на купівлю нерухомості на вторинному ринку [6]**

Банк	Аванс, % від суми	Ставка, % реальних річних
Credit Agricole	50	16,65
Unicredit Bank	40	17,07
Universal Bank	30	17,10
Піреус Банк	50	17,15
БМ Банк	30	17,64

Головною причиною більшого інтересу банківських інституцій до кредитування нерухомості на вторинному ринку, є те, що придбані об'єкти переходять у власність покупця практично одразу. У той же час укладання іпотечних угод на початковому етапі будівництва супроводжується виникненням додаткових ризиків [7, с.175]. Саме тому „Універсал Банк”, „Індекс-Банк”, „Банк Кіпра” готові кредитувати купівлю первинного житла лише під заставу іншої нерухомості, яка є у власності позичальника.

Отже, проведений аналіз дозволив виділити наступні характерні риси розвитку іпотечного ринку в Україні.

По-перше, іпотечні кредити не є доступними для більшості потенційних позичальників через все ще високі ставки за іпотечними кредитами. На сьогодні цей показник стабілізувався на рівні 16,3-22,2 % річних у гривні.

По-друге, максимально можливий строк кредитування на сьогодні становить 20 років, при цьому банки надають перевагу видачі іпотечних кредитів лише на 10-15 років.

По-третє, значними залишається розміру першого внеску іпотечного кредиту. На сьогодні суми авансу коливаються від 40% до 80% вартості житла.

По-четверте, у кредитних портфелях більшості банків переважає вторинна іпотека, оскільки кредитування нового будівництва супроводжується суттєвим зростанням ризиків для інвесторів.

Таким чином, сегмент іпотечного кредитування розвивається вкрай повільно. У той же час сегмент іпотечних цінних паперів фактично відсутній. На нашу думку, розвитку останнього сприятиме емісія та обіг іпотечних облігацій. Іпотечні облігації – це такий вид іпотечних цінних паперів, виконання зобов'язань емітента за якими забезпечене іпотечним покриттям. Вони засвідчують внесення грошових коштів їх власниками і підтверджують зобов'язання емітента відшкодувати йому номінальну вартість та грошовий дохід в порядку, встановленому проспектом емісії. У разі невиконання емітентом зобов'язань за такими борговими цінними паперами їй власнику надається право задовольнити свою вимогу за рахунок іпотечного покриття [3].

Іпотечні облігації, крім активів емітента, додатково забезпечені заставою іпотечних кредитів, а відтак рейтинги таких облігацій можуть перевищувати рейтинги самих банків-емітентів і навіть рейтинги країни їх походження. Відповідно ставки купону за ними є значно нижчими порівняно зі корпоративними облігаціями. Варто наголосити також, що продаж цих облігацій на вторинному ринку цінних паперів забезпечуватиме банки довгостроковими ресурсами для іпотечного кредитування.

Вважаємо, що з метою обміну через зустрічну купівлю-продаж житлових іпотечних кредитів на іпотечні облігації варто було б створити фінансову установу, яка б спеціалізувалася на функціях міжбанківського іпотечного агента. 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.

Рефінансування банків через механізм випуску іпотечних облігацій під заставу застав передбачає [1, с.109; 6]:

- укладення комерційним банком із юридичними або фізичними особами кредитних договорів під заставу нерухомості з оформленням відповідних застав;
- викуп іпотечним агентом застави у банку шляхом емісії облігацій, які розміщуються на фондовому ринку;
- повернення до кредитора грошових коштів, отриманих від розміщення таких цінних паперів на фондовому ринку.

Як уже зазначалося, запозичення спеціалізованих іпотечних агентів є дешевшими за звичайні запозичення банків на борговому чи депозитному ринках. У цьому полягає сутність сучасної моделі циклічного іпотечного рефінансування: банки, відновлюючи ліквідність через продаж кредитів агенту, не тільки зможуть відновити отримання процентних доходів від надання нових іпотечних кредитів, але й продовжуватимуть щорічно отримувати комісійні від іпотечного агента. Така діяльність створює резерв дохідності для поступового зменшення ставок для кінцевих споживачів іпотечних кредитів.

Таким чином, одним із напрямів розвитку іпотечного банківського кредитування є диверсифікація фінансових інструментів, у тому числі за рахунок іпотечних облігацій, через які відбувається перерозподіл фінансових ресурсів та розширення доступу до недорогих довгострокових джерел кредитних ресурсів, придатних для іпотечного кредитування. Обіг іпотечних облігацій створюватиме умови для диверсифікації активів інституціональних інвесторів і слугуватиме передумовою для успішних структурних реформ у сфері накопичувального пенсійного та страхового забезпечення.

Підсумовуючи відзначимо, що іпотечний ринок України має досить вагомий вплив на макроекономічне середовище, і насамперед – на фінансовий сектор, тому для формування успішної діяльності даного ринку необхідно більш глибоке вивчення можливостей та загроз використання іпотечних цінних паперів та спеціалізованих фінансових посередників.

### Бібліографія

1. Асаул, А. Н. **Корпоративные ценные бумаги как инструмент инвестиционной привлекательности компаний** / А. Н. Асаул, М. П. Войнаренко, Н. А. Пономарева, Р. А. Фалтинский: под ред. д.э.н., профессора А. Н. Асаула. – СПб: АНО «ИПЭВ», 2008. -288с.

2. Закон України „Про іпотеку” № 898-IV від 05.06.2003 : остання редакція від 16.04.2009 / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2003. – № 38. – С.313.
3. Закон України „Про іпотечні облігації” № 3273-IV від 22.12.2005 : остання редакція від 30.04.2009 / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2006. – № 16. – С.13.
4. Майданик Р.А. **Правова природа інституту іпотеки** / Р.А. Майданик // Юридичний вісник, № 1(10). – 2009. – С. 31-38.
5. **Рейтинги іпотечних кредитів** [Електронний ресурс] / „Простобанк Консалтинг”. – Режим доступу : [http://www.prostobank.ua/zhile\\_v\\_kredit/rejtingi](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/rejtingi).
6. **Ринок нерухомості** : навч. посібник / Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І. та інші [За заг. ред.І.І. Пилипенко]. – Київ : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387с

**Рецензент:** д.е.н., професор Галиця І.О.

**УДК 658.511**

С.О. ЛЕВИЦЬКА  
О.А. ШАФРАНСЬКИЙ

### **ОЦІНКА ФІНАНСОВОЇ СТІЙКОСТІ ЯК СКЛАДОВОЇ СУЧАСНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ ОРГАНІЗАЦІЇ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

У статті досліджуються підходи до оцінки фінансової стійкості підприємства, визначаються шляхи покращення організації підприємницької діяльності на основі використання системи відносних показників.

The article considers the approaches to the assessment of enterprise' financial stability, defines ways of improving business organization through using relative indicators of financial stability.

Ключові слова: фінансова стійкість, підприємницька діяльність, система відносних показників.

---

©Левицька С.О. - д.е.н., професор Національного університету «Острозька академія», м. Острозь;

©Шафранський О.А. - студент Національного університету «Острозька академія», м. Острозь