

ШЛЯХИ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Постановка проблеми. Стагнація кредитного ринку України, проявами якої є повільне зростання корпоративного та роздрібного кредитних портфелів банків, актуалізує питання, пов'язані, зокрема, з необхідністю активізації іпотечного кредитування, що має стати одним із драйверів економічного зростання країни через активізацію попиту у сфері будівництва, виробництва будівельних матеріалів, сантехнічного обладнання, меблів, транспортних, ріелтерських, юридичних, фінансових та інших суміжних послуг, пов'язаних із будівництвом, продажем, оздобленням та оформленням нерухомості, а також стимулювати зростання рівня зайнятості населення та платоспроможний попит з боку споживачів.

Виклад основного матеріалу. Аналіз динаміки окремих показників іпотечного кредитування в Україні у 2007-2020 рр. дає підстави стверджувати, що:

- Абсолютна сума іпотечного кредитного портфелю скорочується, починаючи з кінця 2008 р. (143 млрд. грн.) до кінця 2019 р. (27 млрд. грн). Протягом 2020 р. зафіксоване незначне поживавлення на ринку іпотеки (зростання портфелю до 30 млрд. грн. на кінець року).
- Також скорочуються частки іпотечних кредитів у сумі кредитів, наданих домашнім господарствам, у сумі кредитів, наданих резидентам, та у ВВП:
 - Частка іпотечних кредитів у кредитах, наданих домашнім господарствам, скоротилась з 55% наприкінці 2009 р. до 13% на кінець 2019 р. У 2020 р. зафіксоване зростання до 15%.
 - Частка іпотечних кредитів у кредитах, наданих резидентам, знизилась з 20% на кінець 2008 р. до 3% на кінець 2020 р.
 - Частка іпотечних кредитів у ВВП знизилась з 15% на кінець 2008 р. до 0,7% у 2019-2020 рр.
- Структура іпотечного кредитного портфелю у розрізі валют відображає поступове зростання частки гривневих кредитів з 15% на кінець 2008 р. до 45% на кінець 2020 р. на тлі скорочення доларових з 81% на кінець 2008 р. до 51% на кінець 2020 р. (причина – фактична заборона валютного кредитування фізичних осіб). Натомість частка іпотечних кредитів в усіх інших валютах коливається в межах 3-5%.
- Протягом 2020 р. відбулось незначне поживавлення на ринку іпотечного кредитування, що проявилось у зростанні гривневого портфелю на 3 млрд. грн., з 10,6 до 13,7 млрд. грн.

Протягом 2021 р. також тривало помірне поживавлення на ринку іпотечного кредитування. Зокрема, згідно даних НБУ, що базуються на щомісячних опитуваннях банків [1], в цілому протягом січня-жовтня 2021 р. українські банки надали близько 8,7 тис. іпотечних кредитів на суму близько 7 млрд. грн. При цьому порівняно з аналогічним періодом попереднього року надання іпотечних кредитів збільшилось у 2,5 рази у грошовому еквіваленті та подвоїлося за кількістю укладених угод. Натомість частка нових кредитів на купівлю житла на вторинному ринку у жовтні становила близько 90% всіх наданих іпотечних позик.

Серед основних проблем, що стоять на перешкоді активізації іпотечного кредитування в Україні, слід відзначити наступні:

Консервація низького рівня добробуту населення, що призводить до збереження низького платоспроможного попиту на іпотечні кредити. Зокрема, згідно даних НБУ [2], середня заробітна плата в Україні у листопаді 2021 р. становила 14282 грн., що у 2,5 рази нижче, ніж фактичний середній місячний дохід позичальника, який протягом 2021 р. оформлював іпотечні позики у банках, що є учасниками урядової програми «Доступна іпотека 7%» (35 808 грн.).

Багаточисельні та гучні банкрутства учасників первинного ринку житла, що переорієнтують покупців на вторинний ринок та штовхають догори і ціни, і кредитні ставки, що загалом обмежує активність банків на іпотечному ринку.

Низька якість вже сформованого раніше кредитного портфелю фізичних осіб, що, однак, має тенденцію поліпшення (частка NPL фізичних осіб в цілому по банківській системі України на 01.01.2021 р. становила 27,9%, на 01.12.2021 р. – 17,7%) [3].

Фактична заборона для банків надавати кредити фізичним особам в іноземній валюті, затверджена кількома постановами регулятора у 2008-2009 рр.

Формування в Україні своєрідного «руху спротиву» проти повернення іпотечних позик, зокрема, шляхом визнання недійсними договорів іпотеки. При цьому одним із найбільш популярних аргументів виступає девальвація гривні з рівня близько 5 грн. за дол. США (до середини 2008 р.) до поточного значення.

Наявність мораторію на стягнення майна за валютними кредитами, що був уведений у 2014 р. для захисту валютних позичальників, які у зв'язку з кризою та різкою девальвацією гривні не могли своєчасно та у повному обсязі обслуговувати кредити. Згідно з умовами мораторію, банкам було заборонено звертати стягнення на майно громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті. Проте позичальники переважно так і не почали виконувати зобов'язання. Мораторій діяв до квітня 2021 р. Натомість 19.03.2021 р. ВРУ прийняла законопроект № 4475 «Про внесення змін до розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про споживче кредитування» (щодо кредитів, наданих в іноземній валюті)». Цими законодавчими змінами держава намагається

вирішити проблему із валютними кредитами, цього разу – шляхом їх примусової реструктуризації.

Комплекс проблем, пов'язаних із юридичними аспектами надання та повернення іпотечних позик, у т. ч. недостатня врегульованість питань стягнення з позичальників простроченої кредитної заборгованості шляхом реалізації заставного майна для родин, що мають у своєму складі неповнолітніх дітей; практична неможливість виселення позичальників з єдиного житла; відсутність механізму позасудового стягнення заставного майна; практична відсутність надійного механізму стягнення іпотечних кредитів, наданих на первинному ринку; неприйнятні терміни «проходження» судових рішень, що вимірюються роками; незадовільний рівень автоматизації доступу до різноманітних державних реєстрів (вагома частка об'єктів нерухомості або не відображена в реєстрах, або відображена на паперових носіях) тощо.

Низький рівень інституційного розвитку іпотечного ринку, зокрема, відсутність його другого рівня, що має передбачати емісію та обіг іпотечних облігацій, які також можуть використовуватись як інструмент для інвестування пенсійних заощаджень.

Наявність низки об'єктивних труднощів та суб'єктивних чинників у процесі реалізації урядової програми «Доступна іпотека 7%», що передбачає кредитування 5 тис. сімей на загальну суму 5 млрд. грн. протягом 2021 р. з перспективою збільшення суми пільгових кредитів на 20 млрд. грн. за рахунок цільової емісії ОВДП.

Мета Програми – здешевлення вартості іпотечних кредитів для широкого кола громадян України, у перспективі – пожвавлення іпотечного ринку та стимулювання будівництва.

Адміністрування Програми здійснює Фонд розвитку підприємництва.

Механізм реалізації Програми передбачає часткову компенсацію відсотків за іпотечними кредитами з боку держави до 7% річних.

Предметом іпотеки є квартири та індивідуальні житлові будинки (разом із земельною ділянкою) на первинному та вторинному ринку, введенні в експлуатацію з 2018 р. (Постановою КМУ від 21.10.2021 р. вікові обмеження для нерухомості у містах-мільйонниках були збільшені до 10 років, для іншої нерухомості – скасовані).

Нормативна площа предмету іпотеки – 50 м² для одного громадянина чи сім'ю з двох осіб та додатково 20 м² на кожного наступного члена сім'ї.

Загальна площа предмету іпотеки може перевищувати нормативну на 20% (з 21.10.2021 р. – на 40%). Проте надлишок площі позичальник оплачує самостійно.

Максимальна сума іпотеки – 2 млн. грн. Максимальна вартість предмету іпотеки – 2,5 млн. грн.

Вік позичальника не повинен перевищувати 70 років на дату погашення іпотечного кредиту.

За умовами Програми кредит можна отримати строком до 20 років із мінімальним першим внеском 15% вартості предмету іпотеки. Максимальний розмір комісії за надання та обслуговування кредиту складає 0,5% від суми кредиту та додатково 0,5% річних за гарантії Фонду у випадку використання.

Програма працює з 01.03.2021 р. Станом на 28.12.2021 р. [4] її учасником був 21 банк, проте фактично кредитували лише 11 установ. Накопичувальним підсумком з початку дії Програми, отже майже за 10 місяців, загалом було оброблено 1824 заявки на загальну суму 1584 млн. грн., відхилено 45 заявок (2,5%), укладено 1299 кредитних договорів на загальну суму 1128 млн. грн. Отже, середня сума кредиту становила 868 тис. грн.

Лідерами серед банків-учасників за кількістю укладених кредитних угод станом на 28.12.2021 р. були: АТ «Кредобанк» – 328, АТ «Приватбанк» – 266, АТ «Ощадбанк» – 261, АБ «Укргазбанк» – 241, АТ «КБ «Глобус» – 164. Лідерами по сумах заявок серед регіонів були: Київська обл. (32% загальної суми заявок), м. Київ (31%), Львівська обл. (6%) та Харківська обл. (6%). Натомість лідерами по сумах оформлених кредитів серед регіонів були: Київська обл. (32% загальної суми кредитів), м. Київ (28%), Львівська обл. (7%), Харківська обл. (6%). 77% заявок та 77% укладених кредитних договорів передбачають кредитування купівлі житла на вторинному ринку. 77% потенційних позичальників, що оформили заявку на отримання іпотечного кредиту – наймані працівники, 23% – ФОП. 65% заявок на кредит сформували сім'ї, 5% – багатодітні родини, 30% – 1 особа. 59% заявок на кредит оформили особи віком до 35 років, 38% – 36-50 років, 4% – понад 50 років.

Висновки та рекомендації.

1. Аналіз результатів дії урядової програми «Доступна іпотека 7%» за 2021 рік дає підстави стверджувати, що проголошене на початку 2021 р. завдання надати за допомогою держави пільгових іпотечних кредитів на загальну суму 5 млрд. грн. виконане лише на 23%.

2. Для активізації іпотечного кредитування в Україні доцільно рекомендувати, зокрема:

- підвищення доступності кредитування фізичних осіб на купівлю житла в межах урядової програми «Доступна іпотека 7%» шляхом подальшого пом'якшення поточних вимог щодо новизни житла, збільшення максимальних сум іпотеки та вартості предмету іпотеки до 3-4 млн. грн.;
- розробку додаткових урядових програм кредитування іпотеки, орієнтованих на купівлю житла на первинному ринку;
- забезпечення законодавчої підтримки та практичної імплементації основних складових судової реформи, що має гарантувати пріоритетний та безумовний захист прав кредиторів;

- подальше скорочення частки проблемних позик у кредитному портфелі, зокрема, шляхом їх реструктуризації (через подовження строків, зміну процентної ставки, конвертацію валютних кредитів у гривню), списання за рахунок страхових резервів, а також шляхом створення спеціалізованої державної установи з управління проблемними позиками, що має розвантажити банки від претензійної роботи, колекторських функцій та продажу заставного майна. Розчищення балансів банків від проблемної заборгованості, безумовно, сприятиме активізації їх кредитної діяльності, зокрема, у сфері надання іпотечних позик;
- забезпечення законодавчої підтримки створення другого рівня іпотечного ринку, що має передбачати емісію та обіг іпотечних облігацій, які можуть використовуватись також як інструмент для інвестування пенсійних заощаджень в межах здійснення пенсійної реформи.

Використані джерела:

1. Обсяг виданих іпотечних кредитів за перші 10 місяців 2021 року перевищив 7 млрд грн – результати опитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/obsyag-vidanih-ipotechnih-kreditiv-za-pershi-10-misyatsiv-2021-roku-perevischiv-7-mlrd-grn--rezultati-opituvannya>
2. Додаток до Макроекономічного та монетарного огляду, грудень 2021 року. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/makroekonomichniy-ta-monetarniy-oglyad-gruden-2021-roku>
3. Обсяги активних операцій та частка непрацюючих активів в цілому по системі станом на 01.12.2021 р. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist/data-supervision#3>
4. Щотижнева інформація про результати Державної програми Доступна іпотека 7% станом на 28.12.2021. URL: <https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultati-derzhavnoji-programi-dostupna-ipoteka-7>

Головащенко Д. С., Терновенко Д. В.
Студенти 2 р. н., НаУКМА

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ. НЕОБХІДНІСТЬ СТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ В УКРАЇНІ

Опираючись на останні події, а саме відміну мораторію на землю призначену для використання у сільському господарстві 1 липня 2021 року, – питання ціни та подальшого розвитку цієї галузі стоїть на одному з перших місць на рівні з криптовалютою та ринком державних та приватних облігацій.

Ще у 2016 році IMF Group зробив приблизний прогноз росту цін на землю в Україні на основі аналізу ринку землі наших сусідів зі специфікою економіки