

2. Державна служба статистики України. Офіційний сайт. Статистична інформація. Наука та інновації. Наукова та інноваційна діяльність (1990—2014 pp.). / [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

3. Краудінвестинг або краудфандинг: чи є перспективи розвитку в Україні? // Народний депутат: журнал. — 2013. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://nardepjournal.com/article/2013/95/KRAUDINVESTING—ABO—KRAUDFANDING—ChI—E—PERSPEKTIVI—ROZVITKU—V—UKRAINI>

4. Петрушенко Ю. М. Краудфандинг як інноваційний інструмент фінансування проектів соціально-економічного розвитку / Ю. М. Петрушенко, О. В. Дудкін // Маркетинг і менеджмент інновацій. — 2014. — № 1. — С. 172—182.

5. Социальные сети накрывают мир и Украину [Электронный ресурс] // Корреспондент. — 2012. — 16 марта. — Режим доступа: <http://techno.bigmir.net/technology/1517277—Social—nye—seti—nakryvajut—mir—i—Ukrainu>.

6. Украинцы скинулись деньгами в поддержку Hromadske.tv: собран миллион гривен. AIN.UA. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ain.ua/2014/02/11/512445#more—512445>

7. Через Kickstarter собрано более \$1 млрд. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://habr-habr.ru/post/214513/>

8. Belleflamme P. Crowdfunding: Tapping the right crowd [Електронний ресурс] / P. Belleflamme, T. Lambert, A. Schwienbacher // Journal of Business Venturing. — 2014.

9. Schwienbacher A. Crowdfunding of small entrepreneurial ventures / A. Schwienbacher, B. Larralde // SSRN Electronic Journal. — 2010. — Режим доступу: [http://papers.ssrn.com/sol3/Delivery.cfm/SSRN\\_ID1699183\\_code301672.pdf](http://papers.ssrn.com/sol3/Delivery.cfm/SSRN_ID1699183_code301672.pdf).

10. The Global Competitiveness Report 2014—2015. — Electronic resource. — The way of access: <http://www.weforum.org/reports/global—competitiveness—report—2014—2015>

УДК 336.763.34:332.834.1

Світлана ГОЛУБ\*

## **РОЗВИТОК РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЯК НАПРЯМОК ФІНАНСОВОЇ СТАБІЛІЗАЦІЇ В УКРАЇНСЬКІЙ ЕКОНОМІЦІ**

### **РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК НАПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ СТАБИЛИЗАЦИИ В УКРАИНСКОЙ ЭКОНОМИКЕ**

#### **THE MORTGAGE MARKET DEVELOPMENT AS THE DIRECTION OF THE FINANCIAL STABILIZATION IN UKRAINIAN ECONOMY**

*Анотація.* Проаналізовано сучасний стан ринку іпотечного кредитування України, участь банків у іпотечному кредитуванні, перспективи відновлення ринку іпотечного кредитування. Зроблено ряд пропозицій щодо перспективних напрямів підтримки відновлення іпотечного ринку.

*Аннотация.* Проанализировано современное состояние рынка ипотечного кредитования Украины, участие банков в ипотечном кредитовании, перспективы восстановления рынка ипотечного кредитования. Сделан ряд предложений относительно перспективных направлений поддержки восстановления ипотечного рынка.

*Abstract.* The current state of the mortgage market in Ukraine were analyzed, participation of banks in mortgage lending, the prospects for recovery of the mortgage market. Made a number of proposals for promising areas to support recovery of the mortgage market.

Організація іпотечного кредитування має важливе значення в економічній системі та соціальній сфері багатьох країн світу. Ефективна модель іпотечного кредитування впливає на економіку країни шляхом стимулювання попиту на ринку нерухомості, стимулює розвиток будівельної індустрії та сприяє поліпшенню житлових умов населення. За допомогою іпотечного кредитування можливе вирішення ряду складних економічних та соціальних проблем.

Розвиток ринку іпотечного кредитування є одним із пріоритетних напрямків в Україні. Ефективний розвиток іпотечного кредитування дозволить вирішувати різні проблеми в багатьох сферах національної економіки. Проте з осені 2008 року масова іпотека в Україні зупинилася. Цьому сприяли криза, падіння доходів населення, недоступність житла для більшості українців і високі ставки за іпотечними кредитами. У 2014—2015 роках ситуація тільки погіршилася. Політичний стан, бойові дії на сході країни, різке падіння економіки, девальвація гривні і паніка на валютному

\* ГОЛУБ Світлана Миколаївна / Светлана ГОЛУБ / Svitlana GOLUB — старший науковий співробітник відділу фінансових ринків НДФІ ДННУ «Академія Фінансового управління» Міністерства Фінансів України, e-mail: [ekaterina181818@rambler.ru](mailto:ekaterina181818@rambler.ru)

ринку призвели до кризи банківської системи. Ці фактори разом із труднощами отримання кредиту — високими процентними ставками по його обслуговуванню і додатковими платежами - зробили іпотечне кредитування в Україні малозатребуваним.

Особливістю іпотечного ринку України є монополічне становище на ньому банків як інституційних учасників. Небанківські установи як іпотечні кредитори (страхові компанії, спеціалізовані фінансові установи, пенсійні фонди, житлово-кредитні кооперативи) представлені обмежено.

На сьогодні банки видають кредити на терміни від 10 до 20 років у гривні. Від позичальника чекають початкового внеску в 30—40 %. Більше шансів отримати кредит — у клієнтів, які можуть сплатити внесок у розмірі 60—70 % від вартості житла. Позичальник повинен виплатити разову комісію: від 1 % до 2,5 % від суми кредиту. Деякі банки вимагають оплати поліса страхування нерухомості (близько 0,3—0,4 % від оціночної вартості нерухомості щорічно) та страхування життя (0,45—0,7 % від суми кредиту в рік) [1].

У більш ніж половині випадків клієнти намагаються покривати повну вартість покупки. Високі процентні ставки — до 26,5 % річних — роблять іпотеку нецікавою як для банків, які побоюються неповернення кредитів, так і для позичальників, які не бажають переплачувати за житло. За даними НБУ, за одинадцять місяців 2014 року обсяг іпотеки, виданої банками в гривні, скоротився в порівнянні з аналогічним періодом 2013 року на 13 % — до 16 млрд 177 млн гривень. На липень 2015 року на фінансування угод на первинному ринку без залучення кредитних коштів здійснювалося 59 % угод, купівля з використанням розстрочки спостерігалася в 39 % угод, частка покупок з використанням кредитних коштів становить менше 2 % (рис. 1).

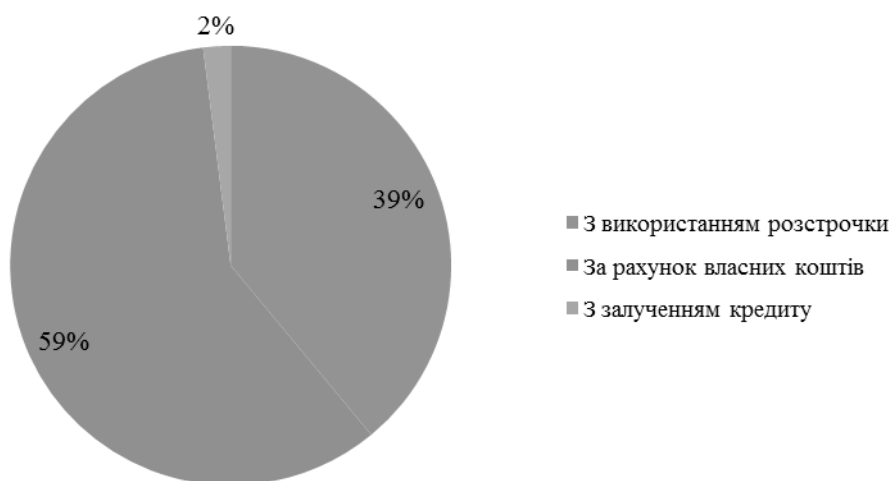


Рис 1. Структура фінансування угод на кінець 2014 року, %

Джерело: [1; с. 10]

На сьогоднішній день іпотечні кредити продовжують видавати шістнадцять українських банків. Щоправда, умови їх надання посилилися порівняно з минулим роком [1, с. 12].

Таблиця 1

#### УМОВИ НАДАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ В УКРАЇНІ

Банк	Ставка, %	Мінімальний авансовий платіж	Разова комісія	Строк кредиту
Ощадбанк	від 23	10—30 % під залог додаткової нерухомості; від 30 % — під предмет іпотеки	1,5 %, але не менше 1000 грн	до 20 років
Укрсоцбанк	від 22,3	від 40 %	1,25 %	до 20 років
Укрексімбанк	від 23,80	20 % (вторинне житло), 30 % (первинне житло з готовністю від 70 %)	до 1,2 %	до 15 років
Кредо банк	від 21,99 % на 3 роки, потім плаваюча UIRD 6,00 %	Н/Д	0,99 %	до 20 років
Правекс банк	22 % перший рік, потім — плаваюча	від 40 %	відсутня	до 15 років

Банк	Ставка, %	Мінімальний авансовий платіж	Разова комісія	Строк кредиту
ОТП банк	26 % перший рік, потім — плаваюча	від 30 %	0,99 %	до 15 років
Укргазбанк	24—35 % залежно від об'єкту кредитування	від 20 %	біля 1 %	до 20 років
Аркада	20 %	від 30 %	1,25 %	до 30 років
Credit Agricole	від 23,74 %	від 50 %	1 % ЗП клієнти банку, 2,5 % — інші	до 20 років
VS Bank	23 %	від 40 %	відсутня	до 20 років
IndustrialBank	20—24 %	30—50 %	300-600 грн	до 20 років
Південний	24,90 %	від 30 %	1,50 %	до 10 років
ТАСКОМБАНК	від 30 %	від 37,5 %	1,50 %	до 10 років
Фортуна Банк	18 %	від 30 %	відсутня	до 15 років
Хрещатик	від 15 %	від 20 %	0,35—2,5 %	до 10-30 років
Юнісон	25,35—26,5 %	від 20 %	2 %	до 10 років

Якщо в 2014 році іпотечний кредит на первинному ринку можна було оформити під 20—22 % річних, то у 2015 році ставки зросли до 23—26,5 %. Більшість банків пропонують позичальникам фіксовану ставку. Але є банки, які використовують плаваючий принцип ціноутворення. Плаваюча процентна ставка формується на підставі значення UIRD 3М — Українського індексу ставок за депозитами фізичних осіб на три місяці в гривні. До індексу банки додають свою маржу, збільшуючи ставки до 24—25 % річних. Також клієнту, який претендує на іпотечний кредит, потрібно довести свою фінансову спроможність: мати позитивну кредитну історію, підтвердити доходи, що дозволяють робити щомісячні виплати по кредиту і покривають витрати на проживання сім'ї. Від позичальника також можуть вимагати інформацію про доходи чоловіка або дружини та дані про всіх наявних у нього активів.

Будівництво соціального житла сьогодні неможливе внаслідок обмеженої фінансової бази і нестачі бюджетних коштів. Долаючи кризові явища в економіці, потрібно підсилити відродження іпотечного ринку. Тому для подальшого позитивного розвитку іпотечного ринку для переважної більшості населення держава повинна створювати сприятливі умови шляхом реалізації іпотечного кредитування. Використання складніших фінансових схем і механізмів, ширшого набору іпотечних інструментів сприятиме загальній підтримці іпотечного ринку.

Відповідно перспективи відновлення іпотечного ринку в Україні у поточній ситуації цілком залежать від розвитку банківської системи, що, зважаючи на обмеженість ресурсної бази банків і високу ризикованість банківської іпотеки, все ще суттєво гальмує відновлення іпотечного ринку. Якщо ставки по кредитах складають від 25 % і вище, то у 2016 році ситуація на ринку іпотечного кредитування істотно не зміниться. Ринок іпотеки безпосередньо залежить від ринку нерухомості та вартості ресурсів, які мають обернено пропорційну залежність від руху валютного ринку та курсових коливань. Тому ситуація може змінитися лише після встановлення довгострокового «спокою» на валютному ринку. Для цього потрібна політична стабільність.

### Література

1. За даними НБУ. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=63735>
2. За даними Української торгової гільдії (UTG) [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://utgcompany.com/static/content/download3/obzor-rynka-jiloy-1-2015-2.pdf>